

Zápis z jednání řádné valné hromady společnosti Interhotel Olympik, a.s.

se sídlem Praha 8, Sokolovská 615/138, PSČ 186 00, IČ: 45272271,
společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka
1429, konané dne 28.4.2017 od 16:00 hodin v sídle společnosti

Valnou hromadu zahájil v 16:00 hodin statutární ředitel společnosti Interhotel Olympik, a.s. pan Vlastislav Šos, který přivítal přítomné a konstatoval, že valná hromada byla svolána pozvánkou zveřejněnou v souladu se zákonem a stanovami společnosti na internetových stránkách společnosti dne 28.3.2017 a dále zaslánou všem akcionářům na jejich e-mailové adresy, resp. poštou.

Text pozvánky na valnou hromadu tvoří *Přílohu č. 1* tohoto zápisu.

Statutární ředitel poté konstatoval, že na valné hradě jsou v souladu s listinou přítomných akcionářů přítomni akcionáři, kteří vlastní akcie v hodnotě 238.308.000,- Kč, což představuje 91,61 % základního kapitálu (tj. více než 75% základního kapitálu společnosti) a valná hromada společnosti je tedy schopná se usnášet ve všech bodech pořadu jednání.

Listina přítomných akcionářů tvoří *Přílohu č. 2* tohoto zápisu.

Statutární ředitel se poté dotázal, zda jsou nějaké protinávry k návrhu na obsazení orgánů valné hromady.

Jelikož žádné návrhy vzneseny nebyly, statutární ředitel následně přikročil **k bodu č. 1** pořadu jednání valné hromady: **„Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti a volba orgánů valné hromady“**.

Poté pan Vlastislav Šos přistoupil k zahájení volby orgánů valné hromady. Pan Vlastislav Šos přednesl návrh statutárního ředitele na volbu orgánů valné hromady v tomto složení:

předseda valné hromady	Prof. Ing. Stanislav Adamec, DrSc.
zapisovatel valné hromady	Doc. Ing. Zora Říhová, CSc.
ověřovatelé zápisu z valné hromady	Vlastislav Šos Martina Plzáková
osoby pověřené sčítáním hlasů	Veronika Kalinová Radek Čermák

Vlastislav Šos poté nechal o předložených návrzích hlasovat a požádal přítomné akcionáře, aby vyznačením své volby na hlasovacím lístku č. 1 provedli hlasování.

Usnesení č. 1

Schvaluje se, aby Prof. Ing. Stanislav Adamec, DrSc. byl předsedou valné hromady

PRO	223.695 hlasů	93,87 %
PROTI	0 hlasů	0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	14.613 hlasů	6,13 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 223.695 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 93,87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 2

Schvaluje se, aby Doc. Ing. Zora Říhová, CSc. byla zapisovatelem valné hromady

PRO	223.695 hlasů	93,87 %
PROTI	0 hlasů	0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	14.613 hlasů	6,13 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 223.695 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 93,87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 3

Schvaluje se, aby Vlastislav Šos byl ověřovatelem zápisu valné hromady

PRO	223.695 hlasů	93,87 %
PROTI	0 hlasů	0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	14.613 hlasů	6,13 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 223.695 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 93,87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 4

Schvaluje se, aby Martina Plzáková byla ověřovatelem zápisu valné hromady

PRO	223.695 hlasů	93,87 %
PROTI	0 hlasů	0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	14.613 hlasů	6,13 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 223.695 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 93,87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 5

Schvaluje se, aby Veronika Kalinová byla skrutátorem (osobou pověřenou sčítáním hlasů) valné hromady.

PRO	223.695 hlasů	93,87 %
PROTI	0 hlasů	0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	14.613 hlasů	6,13 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 223.695 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 93,87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 6

Schvaluje se, aby Radek Čermák byl skrutátorem (osobou pověřenou sčítáním hlasů) valné hromady.

PRO	223.695 hlasů	93,87 %
PROTI	0 hlasů	0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	14.613 hlasů	6,13 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 223.695 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 93,87 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

V průběhu sčítání hlasovacích lístků se na valnou hromadu dostavil další akcionář – paní PhDr. Luisa Golanová.

Statutární ředitel Vlastislav Šos poděkoval akcionářům za provedené hlasování a předal řízení valné hromady zvolenému předsedovi valné hromady Prof. Ing. Stanislavu Adamcovi, DrSc., který přistoupil k projednávání dalších bodů pořadu jednání.

Předseda valné hromady pozdravil přítomné, sdělil, že jsou splněny všechny předpoklady pro to, aby dnešní valná hromada mohla proběhnout, a oznámil valné hromadě své rozhodnutí, že další průběh valné hromady bude nahráván za účelem usnadnění vyhotovení zápisu z dnešní valné hromady.

Předseda valné hromady poté přešel k projednání dalších bodů programu valné hromady. Předseda valné hromady sdělil, že bod č. 2, bod č. 3 a bod č. 4 programu valné hromady spolu velmi úzce souvisejí, neboť se v podstatě všechny týkají problematiky hospodaření společnosti a ekonomických výhledů do budoucna.

Předseda valné hromady tedy konstatoval, že nejprve udělí slovo statutárnímu řediteli panu Vlastislavu Šosovi k přednesu informací k **bodu č. 2** pořadu jednání "**Projednání zprávy statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a o stavu majetku společnosti za účetní období 2016 a zprávy statutárního ředitele o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období 2016**"; poté udělí slovo finanční ředitelce společnosti paní Martině Plzákové k přednesu informací k **bodu č. 3** pořadu jednání „**Projednání řádné účetní závěrky za účetní období 2016 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2016**“, následně seznámí sám valnou hromadu se **zprávou správní rady** v rámci **bodu č. 4** pořadu jednání, a poté bude dán prostor pro dotazy akcionářů.

Poté předseda valné hromady požádal pana Vlastislava Šose, statutárního ředitele, aby přednesl zprávu o podnikatelské činnosti společnosti.

Statutární ředitel ještě jednou přivítal přítomné akcionáře a následně přednesl zprávu o stavu společnosti:

Společnost oslavila 25.4.2017 25 let své existence. Není to dlouhá doba, ale už se mnohé přihodilo. Poprivatizační období, kdy v Praze byly 4 větší hotely, vedlo k obrovskému boomeru a k tak zvaným netušeným možnostem pro oblast hotelnictví. To se projevilo i na hotelu resp. hotelech skupiny OLYMPIK. Došlo k výrazné modernizaci OLYMPIKU a TRISTARU a nakonec k postavení ARTEMISU, i dokoupení 1503 m² pozemků. Bylo postaveno kongresové centrum ARTEMIS a výstavba ADMINISTRATIVNÍHO CENTRA uvolnila 20 pokojů na hotelu TRISTAR.

Do majetku bylo v souladu se závěry valných hromad vloženo do roku 2007 více než 400 mil. Kč – kromě běžných oprav a celý hotel byl budován jako dividendová společnost.

Požár – povodeň byly veliké zásahy do trajektorie vývoje společnosti, ale bohužel zdaleka nejhorší a dlouhodobější byl vliv krize, která vznikla na zlomu let 2007/2008. Nejprve nastal strmý propad EURA (kurzová ztráta za rok 2006 byla 31 mil. Kč), ale hlavně dlouhodobý dopad krize byl děsivý. Ztráta na tržbách z roku na rok byla více než 100 mil. Kč. Bohužel po téměř 10 letech se ještě společnost na úroveň minulých tržeb nedostala (viz výroční zpráva za rok 2016, která je nejlepší za posledních 10 let) a pravděpodobně ani ještě dlouho nedostane.

Mnohé se změnilo:

- obrovská rozestavenost a dokončená výstavba hotelů v Praze reagovala se zpožděním na počáteční obrovský turistický boom. Praha se tak s ohledem na nárůst kapacity po krizi stala nejlacinějším hlavním městem Evropy (resp. se střídala s Budapeští)
- to vedlo k závratnému poklesu cen za hotelové služby
- to vedlo k nastartování úplně jiného režimu vnitřní ekonomiky (totální outsourcing, modelování při využívání nákupu potravinářských komodit, ale i obsazenosti, 6 let trvající snížení mezd interních zaměstnanců)
- to vedlo k provádění pouze základní údržby. Sestavit akční program rozvoje majetku hotelů skupiny OLYMPIK byla nutnost. Byl sestaven akční program na dvě etapy. Dnes budeme hodnotit první za léta 2014, 2015, 2016 a bude podána informace o etapě druhé na léta 2017, 2018, 2019 (viz též informace statutárního ředitele ve výroční zprávě společnosti za rok 2016).

Situace na počátku roku 2017 je naprosto jiná. Byla překonána mnohá úskalí. Společnost stála před bankrotem – majoritní akcionář poskytl do společnosti 44 mil. Kč bez jakéhokoliv zajištění, protože žádná z bank (speciálně ČSOB, u které měla společnost v „dobrých časech“ až 80 mil úložku) nehodlala půjčit ani korunu, platil „black list“ na hotelový business.

Rok 2016 z hlediska tržeb skončil o 16 mil. Kč lépe než skutečnost 2015. Navýšení tržeb bylo očekáváno, popravdě řečeno ne o 16 mil. Kč. V dalším jednání valné hromady se ještě k hospodářským výsledkům roku 2016 vrátí paní finanční ředitelka Plzáková.

Aby bylo možno dosáhnout zásadního převratu v tržbách za poskytnuté služby (kromě perfektního personálu a managementu) je nutné mít k dispozici kvalitní majetek pro podnikání. V roce 2006 byly v prosinci dostavěny nové sály a hotel ARTEMIS. Ačkoliv všechno bylo dobře připraveno (byly k dispozici i vlastní zdroje – které však ve výši 31 mil. Kč „zničil“ kurzový rozdíl), došlo k závratnému propadu tržeb (v roce 2008 o více než 114 mil. Kč). Jedním ze zdrojů pro překonání krize byly i úspory na opravách majetku, úspory při nákupech veškerého provozního materiálu, ubytovací a restaurační textil, sklo, jídlo, porcelán, restaurační nábytek atd.

V roce 2013 již byla valná hromada informována, že společnost připravuje akční program správy majetku hotelů skupiny OLYMPIK. Na valné hromadě 2014 byl představen celistvý materiál, který ve dvou etapách měl dosáhnout kvalitu majetku nutnou pro podnikatelské účely (v Praze se postavilo mnoho nových hotelů.... nové technologie..). Tedy měla být vytvořena realizační platforma pro „expanzivní“ obchodní politiku. První etapa akčního programu zahrnující roky 2014, 2015, 2016 byla zevrubně hodnocena správní radou jako součást přípravy dnešní valné hromady a má rozměr (s výhledem analýzy co do druhé etapy pro roky 2017, 2018, 2019) celkem 24 stránek. Tento materiál nemůžeme veřejně prezentovat, protože obsahuje ty nejcitlivější informace nejen o stavu majetku, ale i obchodní politice, marketingu a dlouhodobé trajektorii.

První etapa plnění akčního programu nám umožnila navýšit tržby prokazatelně etablovaným novým 4 hvězdičkovým hotelem „CONGRESS HOTEL“ a navýšením cen v roce 2016 v průměru o 2 EURA za pokoj. Byly provedeny postupně rozsáhlé opravy na majetku všech hotelů, které je možné z finančního hlediska sledovat hlavně ve „výročních zprávách“ o hospodaření za roky 2015 a 2016. Druhá etapa akčního programu rozvoje hotelů skupiny

OLYMPIK před společnost stává splnění některých naprosto neodkladných úkolů. V první řadě je nutné:

- bezpodmínečně opravit výtahy v hotelu OLYMPIK. Jsou v provozu téměř 45 let a při způsobu (frekvenci) jejich využívání je to naprosto nezbytné provést opravy (stanovisko spol. KONE, a.s.). O provedení těchto oprav není možné diskutovat. Je zapotřebí provést kvalitně opravy, ale hlavně nepřipustit vyřazení výtahů z provozu na dobu delší než je nezbytně nutné. Celkově bude nutné vynaložit na opravu výtahů cca 12 mil. Kč (s tím, že řadu přípravných prací si společnost zajistí vlastními silami). Tímto problematika oprav výtahů nekončí. V provozu v hotelech (kromě výtahů OLYMPIK) jsou ještě 4 výtahy na přepravu hostů (TRISTAR, CONGRESS, ARTEMIS). Náklady v rozměru cca 6 mil. Kč bude možné rozložit do další etapy po roce 2020.

U problematiky oprav výtahů se statutární ředitel ještě podrobněji pozastavil s tím, že příprava oprav výtahů zaměstnává vedení společnosti již delší dobu. A rozhodnutí jak opravu realizovat není jednoduché. Jsou v podstatě dva postupy:

1. opravovat výtahy per-partes – tedy jednotlivě. To se zdá sice na první pohled jednoduché, ale jen do té doby než se začnou zohledňovat zájmy klientů ve vazbě na požadavky firmy KONE, a.s., která má opravu realizovat. Podmínky opravy vyžadují upravit provozní požadavky při provádění oprav, tak aby byly zajištěny podmínky pro:
 - absolutní bezpečnost klientů (je nutné v 19 patrech zabezpečit vstup do výtahu)
 - posoudit míru hlučnosti prováděných prací (s ohledem na to, že při provádění oprav bude hodně sváření... tedy i veliký zápach)
 - obrovská prašnost... instalace speciálních vysavačů atd.

Tato nezbytná omezení de facto vyřazují hotel z provozu. Takže jinak osvědčené postupy oprav v plném provozu jsou v tomto případě vyloučené. Úvaha opravit nejprve jeden výtah a další je komplikovaná i skutečností opravy evakuačního výtahu.

2. opravovat všechny výtahy najednou. To znamená odblokovat kapacity celého hotelu na:
 - dobu delší resp. minimálně dva měsíce (znamená úpravu některých smluv již uzavřených)
 - shromáždit větší finanční prostředky resp. úvěr
 - upravit obchodní plány s obchodními partnery speciálně v oblasti studentských klientů. To je klíčový problém. Mohl by velice poškodit dlouholeté úsilí společnosti na trhu studentské klientely, kde je hotel nyní v pozici lídra.

Úkol je to mimořádný, je neodkladný a musí být proveden. Podle KONE, a.s., jejich návrhů a bezprostředních garancí, má společnost na provedení oprav výtahů v OLYMPIKU cca 4-5 roků. V nejbližších 3 letech bude oprava výtahů klíčová nákladová položka minimálně v úrovni 12 milionů Kč mimo běžných oprav, ale hlavně je to i problém obchodní.

- bezpodmínečně dokončit opravu 4 stoupaček v hotelu OLYMPIK (stáří přes 30 let), jejich výpadek v sezóně by několikanásobně překročil náklady na jejich údržbu
- bezpodmínečně dokončit komplexní opravu koupelen na OLYMPIKU. Po 45 letech drobných oprav je nutné koupelnové zařízení vyměnit totálně, cena jedné koupelny je cca 45 tis. Kč. Ještě jich zbývá opravit cca 180 (cena na úrovni 8,5 – 9 mil. Kč).

Není třeba rozvádět řadu oprav (nová myčka na nádobí v hotelu TRISTAR, nový vchod do hotelu OLYMPIK, připravená rekonstrukce myčky na nádobí v hotelu OLYMPIK, oprava střechy na TRISTARu atd.), které již byly provedeny nebo jsou připravené, ale je třeba říci, že tyto opravy jsou kardinální, pokud společnost chce udržet své postavení na trhu v nejbližších letech.

Hospodaření v roce 2016 bylo úspěšné. Nejde jen finanční výsledek, ale celkově o hodnocení a postavení hotelů skupiny OLYMPIK na příslušném segmentu trhu. Z hlediska jednotlivých organizačních segmentů struktury Organizačního řádu je možné konstatovat:

- obchodní politika. Prognóza (viz jednání minulé valné hromady) byla naprosto správná, jak pokud jde o typ klientů, tak i pokud jde o způsob jejich získávání (zásada osobních kontaktů zůstává). Ve výkazech prezentovaných statistickým úřadem na www.csu.cz je možné ověřit, jak společnost funguje ve srovnání s ostatními hotely stejné třídy. Nemalý podíl na úspěchu má i racionální využívání ochranných známek v realizaci obchodních jednání a tradice firmy.

- nákupní strategie (cenové portály) jen dlouhodobě potvrzují léta ověřované modelování nákupu v integritě na gastro provoz. Výběr nakupovaných potravinářských komodit (zvláště těch cenově těkavých) je důležitým podpůrným zdrojem úspěšného gastroprovozu.

- gastro provoz byl posílen v kritických obdobích špiček obsazenosti hotelů skupiny OLYMPIK. Jednak bylo cíleně selektováno mezi brigádníky, ale úspěšně došlo i k navýšení počtů pracovníků gastra o půl úvazky, či jiné formy spolupráce. Celkem došlo k navýšení „přepočtených“ pracovníků o 5 lidí a samozřejmě i k nárůstu mzdových nákladů (o nárůstu mezd bude pojednáno i ve výkladu paní Plzákové).

Gastro dosáhlo v roce 2016 několika významných pochval i uznání jak za práci se skupinami, tak i v případě pořádání speciálních firemních či soukromých akcí. Je zde vidět i silný rukopis ITA (dochází k restrukturalizaci gastro přístupů při konání akcí ITA a obnovují se tradiční i nové akce s využitím evropských peněz). I tak je třeba říci, že gastro provoz je s ohledem na růst nákladů jak mzdových, tak ale i vody, ovoce, a zeleniny (je nekompromisně vyžadována klienty i v zimě) stále velikou nákladovou položkou, kterou dosažené tržby z jeho činnosti úplně nepokryjí (dále ve výkladu paní Plzákové – nárůst nákladů na potraviny)

Na druhé straně bez služeb gastra by tržby hotelů skupiny OLYMPIK dramaticky poklesly (o desítky milionů). Proto gastro je třeba nadále provozovat. Úspory je možné hledat ve vnitřní úspoře nákladů gastra, i při snižování všech ostatních nákladů (chemie, voda, elektrika, rozbitnost, skladování...)

- ke stavu majetku již bylo mnohé řečeno. Kvalita majetku se výrazně zlepšuje. Divize servis má v současné době 7 pracovníků. Všechny významné činnosti jsou de facto zajišťovány outsoursingem (úklid, výtahy, praní prádla, opravy kuchyňské technologie atd.) za dobrých finančních podmínek. Vedení divize servis plní úspěšně koordinační funkci integrátora našich outsoursingových zdrojů (externích dodavatelů) a svými profesními specialisty dohlíží na kvalitu prováděné práce.

Statutární ředitel dále uvedl, že s výsledky za rok 2016 je spokojen, ale samozřejmě je stále co zlepšovat a o to se chce pokusit v roce 2017. Společnost se postupně zkonsolidovala vůči okolí – jak na trhu hotelových kapacit, tak ve vazbě na klientelu, ale i na finanční instituce (banky speciálně). Společnost však mohou ohrozit vlivy, na které má minimální resp. vůbec žádný vliv:

- např. teroristický čin(y) na území Prahy resp. v ČR (jsou známé dopady po atentátech ve Francii, Itálii, Turecku... ale i některých malých lokalitách);

- dále kurz EURA, který by se vymkl kontrole ČNB. Společnost je dnes zajištěna na 26,64 (standardně byl kurz i více než 27,- Kč realizovaná ztráta ze zajištění je 0,75 mil. Kč), a to je kurz zajištěn pouze do 31.3.2018;

- cenová hladina rozhodujících potravinářských komodit, které vytváří „hotelový spotřební koš“.

Závěrem svého vystoupení statutární ředitel vyslovil naději, že se těmito neblahým vlivům společnost vyhne a potom by výsledky roku 2017 mohly být lepší než za rok 2016. Zatím má společnost za sebou čtyři měsíce a do roku 2017 je dobře nastartováno

V průběhu přednesu statutárního ředitele se na valnou hromadu dostavil další akcionář – pan Pavel Dobranský.

Po skončení přednesu statutárního ředitele požádal předseda valné hromady finanční ředitelku paní Martinu Plzákovou, aby seznámila valnou hromadu s nejdůležitějšími položkami účetní závěrky společnosti za rok 2016, s dosaženým hospodářským výsledkem a navrhovaným způsobem jeho vypořádání.

Finanční ředitelka Plzáková poděkovala za udělené slovo, pozdravila přítomné a následně stručně okomentovala výroční zprávu společnosti za rok 2016.

Paní Plzáková úvodem vysvětlila, že byla sestavována poprvé konsolidovaná závěrka za skupinu OLYMPIK HOTELS. Konsolidující jednotkou je společnost ABR, a.s., která má rozhodující podíl akcií ve skupině. Konsolidovaná závěrka je nástroj na prověření hospodaření společností po vyloučení vzájemných vztahů. Postup a pravidla konsolidace jsou součástí konsolidované výroční zprávy. Konsolidovaná výroční zpráva je zveřejněna na webových stránkách společnosti ABR, a.s. a byla schválena valnou hromadou společnosti ABR, a.s. Paní Plzáková rovněž upozornila na to, že konsolidovaná účetní závěrka je akcionářům k dispozici na jednání dnešní valné hromady.

Druhá odchylka je spojena s tím, že od roku 2016 vstoupily v platnost nově strukturované závěrkové výkazy a to rozvaha, výkaz zisků a ztrát v druhovém členění a změny jsou i v přehledu o peněžních tocích. Protože se ve výroční zprávě uvádí ke každé položce dva sloupce (stav běžný – minulý), není s ohledem na změnu od roku 2016 plná srovnatelnost.

Následně paní Plzáková volně navázala na informace přednesené statutárním ředitelem a uvedla, že když hovořil o tržbách za rok 2016, tak konstatoval, že jsou o 16 mil. Kč vyšší než v roce 2015. Ve finančním plánu na rok 2016 bylo s navýšením tržeb počítáno a výše navýšení byla modelována podle sjednaných obchodních podmínek s obchodními partnery. Do nich se promítlo plné zprovoznění HOTELU CONGRESS a navýšení ceny ubytovacích služeb v průměru o 2 EURA za pokoj/den (což jsou dopady úspěšného splnění první etapy akčního programu).

Průběh roku 2016 tyto předpoklady potvrdil a jedná se o finančně nejúspěšnější hospodářský rok za 10 let.

Samozřejmě plnění akčního programu (první etapy rozvoje hotelů skupiny OLYMPIK) si vyžádalo nárůst nákladů na údržbu a opravy majetku (což je možné sledovat v jednotlivých výročních zprávách o hospodaření společnosti ve skupině za léta 2014, 2015, 2016), ale i nárůst nákladů na potraviny, vodu, teplo a další náklady, ale zejména nákladů na mzdy. Pokud jde o náklady na údržbu a rozvoj majetku, tak ty kromě standardních nákladů na údržbu zahrnují adaptaci tří pater hotelu TRISTAR na HOTEL CONGRESS (4 hvězdy), opravu fasády na hotelu OLYMPIK, opravu střechy na kongresovém centru, nákup zařízení za 3,7 mil. Kč do gastroprovozu, atd.

Došlo i k nárůstu nákladů na gastroprovoz. Některé položky nákladů jsou monopolní (např. voda, odvoz odpadu) a některé mají v sezoně veliký rozkmit (jsou to tzv. těkavé potraviny a speciálně zelenina, kterou ovšem klienti s ohledem na nárůst cen požadují celoročně). Přes

informační gastroportál je snaha ceny optimalizovat. Kromě těchto položek bylo nutné navýšit i mzdové náklady. Nárůst mzdových nákladů v roce 2016 má tyto zdroje:

- došlo k přesunu pracovníků OH, a.s. od 1.7.2016 do IHO, a.s.
- bylo ukončeno mzdové embargo na mzdy interních pracovníků přijaté v krizi – mzdy vzrostly o 5%
- po přepočtu částečných úvazků a brigád došlo k navýšení stavu pracovníků v gastru o 5 lidí
- bylo nutno posílit brigádně rezervace a recepce

Jsou uzavřeny nové pracovní smlouvy se všemi provozními pracovníky (od 1.3.2017) a s ohledem na situaci na trhu pracovních sil v hotelnictví v roce 2017 je předpoklad, že mzdy narostou minimálně o 3-4 miliony Kč.

Poté ještě paní Plzáková stručně doplnila k přednesu statutárního ředitele, že:

- z úvěru na fasádu hotelu OLYMPIK bylo v urychleném splácení zapláceno již 8 mil. Kč (úvěr činil 15 mil. Kč)
- z úvěru 20 mil. Kč u Raiffeisenbanky byl splacen dluh vůči majoritnímu akcionáři a tento úvěr u Raiffeisenbanky je postupně splácen měsíční splátkou ve výši 250.000,- Kč
- kontokorent nebyl čerpán (je v rezervě bez placení úroků)
- kurz EURA je zajištěn na 26,64 Kč (to po provedení analýzy je možné považovat za optimální)
- vývoj pro rok 2017 je optimistický. Modelované tržby ukazují, že rok 2017 by mohl být o 5-7 mil. Kč lepší než rok 2016.

Předseda valné hromady poděkoval finanční ředitelce Plzákové za přednesené informace a uvedl, že sám jako předseda správní rady společnosti ve stručnosti seznámí valnou hromadu se zprávou správní rady za rok 2016.

Správní rada se v roce 2016 scházela pravidelně za plné účasti všech jejích členů. Předseda správní rady pochválil outsourcingové partnery společnosti za to, že v posledním roce nebyl zaznamenán jediný případ, kdy by jakkoli ohrozili fungování hotelu, a to celkově poskytují služby za více než 34 milionů Kč.

Předseda správní rady zmínil, že struktura řízení společnosti se postupně v roce 2016 měnila. Bylo to v souvislosti s ukončením smluvní spolupráce mezi Olympik Holding, a.s. a Interhotel Olympik, a.s. V konečné podobě je nová struktura provozu společnosti zakotvena v novém organizačním řádu.

Správní rada společnosti zasedá pravidelně každý měsíc a má na programu tyto otázky:

- segment obchodu
- segment podpůrných procesů
- segment divize servis
- segmentu finance a účetnictví

Vedoucí příslušného segmentu připravuje minimálně s 3 denním předstihem povinně tzv. informační memorandum pro jednání správní rady. Tato informační memoranda podle organizačního řádu představují soubor informací pro jednání a rozhodování správní rady. Informace, resp. informační memoranda jsou předávána intranetem.

Kromě těchto obligatorních měsíčních zasedání, uskutečňuje správní rada i jednání ad hoc o některých specifických otázkách (např. obchodní ev. investiční politiky). De facto každý týden

(výjimkou období „provozního klidu“) jsou operativní porady statutárního ředitele. Náplň porad se statutárním ředitelem je přísně strukturovaná a účastní se vedoucí recepce, zástupce divize servis, vybraní zástupci outsourcingových firem, zástupce gastro ev. další podle situace v provozu. O všech jednáních jak správní rady, i o operativních poradách statutárního ředitele jsou vedeny zápisy.

Správní rada v průběhu minulého roku věnovala mimořádnou pozornost stabilizaci pracovníků na všech postech, které jsou v rámci organizačního řádu vytvořeny (výrobní i obslužné). Stav na trhu práce, pokud jde o všechny typy hotelových pracovníků, je velice napjatý. Speciálně to platí o kuchařích, recepčních, ale i o pracovnících restauračního provozu (nároky na jazykovou vybavenost). Ostatní provozní a technické činnosti řeší společnost outsourcingem. Tuto formou jsou využívány služby asi 45-50 dodavatelských společností. Správní rada navrhla a projednala se zaměstnaneckým výborem nové principy odměňování i způsob využívání pracovní doby s účinností od 1.3.2017. Zásadně se dodržuje flexibilní pracovní doba (flexibilita řízeného typu) a dále to, že premiová složka mzdy tvoří více jak 50% celkové mzdy.

Správní rada se velmi podrobně zabývala hodnocením Akčního programu rozvoje hotelů OLYMPIK. Akční program má dvě etapy a na dnešní valné hromadě je uzavřena první etapa. Lze říci, že tato etapa je úspěšně ukončena a že společnost překonala veškerá úskalí, která byla spojena s krizovou situací a s nezbytností v minulosti omezit vkládané prostředky do rozvoje a hlavně do oprav. Druhá etapa akčního programu pro roky 2017, 2018, 2019 pak dokončí nezbytnost vybavení společnosti majetkem pro podnikatelské záměry s ohledem na cílovou skupinu klientů.

Správní rada dohlížela též na zavedení EET. Provoz je naprosto bezporuchový. Je možné konstatovat, že:

- pro hotely skupiny OLYMPIK nebylo zavedení EET žádné „překvapení“. To, co požaduje EET, je v doktríně řízení hotelů skupiny OLYMPIK již nastaveno a funguje 15 let;
- vznikly dodatečné náklady na hardware resp. software (v úrovni cca 300 tis. Kč);
- hlavním problémem je zdržování vyřizování komunikace s klientelou.

Bohužel mnohem složitější jsou pro hotely nové úkoly, které požaduje při registraci klientů Policie:

- formuláře, které vyplňují klienti, jsou rozsáhlé a často vyplněné velice nedbale
- zatížení recepce je enormní (příjezd stovek klientů ad hoc – letadla, autobusy) s ohledem na komunikaci klientů
- krátkodobost pobytu Ø necelé dva dny (v době plné sezony)
- tvrdé časové limity pro registraci hostů, je nutné zapsat v průběhu roku minimálně 150 – 170 tis klientů. Náročnost přepisu do elektronické podoby, odstranění chyb klientů, předání na cizineckou policii atd. představuje pro hotely skutečně mimořádnou zátěž. Přes AHR je snaha zahájit s cizineckou policií jednání o ev. zjednodušení pro občany ČR, resp. děti do 15 let.

Za celý rok 2016 nebylo (s ohledem na dostatek finančních zdrojů) využito prostředků kontokorentního úvěru. Všechny finanční závazky společnost plní a kromě běžných sporů z hospodářského styku (vymáhání některých faktur) nejsou s institucemi (banky, finanční správa...) žádné spory. Taktéž nebylo placeno žádné penále (viz dokumenty účetnictví).

Jsou prováděné ad hoc kontroly na segmentu gastro. Bylo provedeno několik ad hoc kontrol a nebyly zjištěny žádné závady. Situaci plně potvrdily i provedené roční inventury (stavy skladů jsou ve shodě s účetním záznamem). Kontrolu na technickém úseku (kontrola úklidu pokojů, kontrola vyřazování baterií, žárovek...) provádí speciální tým. Kontrolní činnost provádí i jmenované komise VK (vyřazovací komise) a LK (likvidační komise), které vedou pro jednotlivé majetkové okruhy (prádlo, sklo, porcelán) zápisy.

Správní rada oceňuje součinnost vlastních i externích pracovníků při řešení některých nestandardních situací a oceňuje i součinnost se zaměstnanci.

Správní rada se samozřejmě zabývala rovněž výroční zprávou za rok 2016 předloženou statutárním ředitelem a vyslovila souhlas s jejím obsahem. Totéž platí pro zprávu o vztazích mezi propojenými osobami. Správní rada se rovněž seznámila s výrokem auditora. Správní rada neshledala v těchto dokumentech žádné nesrovnalosti. Správní rada proto doporučuje valné hromadě, aby schválila účetní závěrku společnosti za rok 2016, jakož i navrhovaný způsob vypořádání hospodářského výsledku.

V průběhu přednesu předsedy správní rady se na valnou hromadu dostavili další dva akcionáři – pan Ing. Aleš Hodina a paní Vlasta Šámalová.

Předseda valné hromady poté otevřel prostor pro položení případných dotazů akcionářů.

K dotazu z pléna bylo sděleno, že na valné hromadě jsou osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci přítomno celkem 17 akcionářů s akciemi v hodnotě 253.030.000,- Kč, což představuje celkem 97,27% základního kapitálu.

K dotazu akcionáře p. Dobranského bylo upřesněno, že zajištění vůči kurzovým změnám EUR je stanoveno do 31.3.2018.

K dotazu akcionáře p. Streitberga bylo sděleno, že společnost se zabývala zajištěním proti kurzovému rozdílu již od ledna 2017, kdy se začaly objevovat signály o ukončení intervencí ze strany ČNB. Statutární ředitel sdělil, že zajištění nestojí nic kromě zmíněné ztráty ve výši 750.000,- Kč, jež je ovšem dána kurzovým rozdílem, pokud byly správně naplánovány jednotlivé splátky zajištění. Společnost monitorovala výměny v posledních letech a vyšel z toho rozměr cca 3 milionů EUR. S ohledem na tento objem bylo určeno datum, ke kterému bylo možné stanovit optimální zajištění za optimální kurz. Z tohoto důvodu byl zvolen kurz 26,64 EUR a datum 31.3.2018.

K doplňujícímu dotazu bylo dále upřesněno, že jsou pevně sjednány platby za pevný kurz až do března 2018.

K dotazu akcionáře p. Hodiny bylo finanční ředitelkou sděleno, že od 1.7.2016 nejsou mezi společnostmi Olympik Holding, a.s. (dále jen „OH, a.s.“) a Interhotel Olympik, a.s. (dále jen „IHO, a.s.“) žádné vazby a žádná spolupráce, s výjimkou pronájmu aut, které má OH, a.s. na úvěr a které užívají zaměstnanci, kteří přešli do IHO, a.s. Toto bude trvat do skončení čerpání úvěru a prodeje těchto automobilů, do té doby budou auta pronajímána za cenu obvyklou.

Ke službám poskytovaným společností IHO, a.s. společností ABR, a.s. bylo finanční ředitelkou sděleno, že do 30.6.2016 byly tyto služby účtovány společností OH, a.s., ale konečným dodavatelem části těchto služeb byla společnost ABR, a.s., což bylo zřejmé z každé předchozí

zprávy o vztazích. Nyní probíhá poskytování těchto služeb napřímo mezi ABR, a.s. a IHO, a.s. Služby poskytované společností ABR, a.s. spočívají v kompletním vedení účetnictví, daňové agendy, poplatků a jejich vyúčtování, archivační činnosti, jedná se o kompletní balík služeb na klíč.

K agendě směnáren statutární ředitel doplnil, že s ohledem na legislativní požadavek doložení bezúhonnosti každého jednotlivého akcionáře a tehdejší existenci cca 11.000 akcionářů společnosti IHO, a.s. bylo nutné tuto činnost přesunout na společnost ABR, a.s. Z tohoto důvodu rovněž společnost ABR, a.s. zaměstnává zaměstnance, kteří ve společnosti IHO, a.s. pracují v pracovním poměru, na dohodu o pracovní činnosti. Každopádně poskytování směnářenské činnosti je pro společnost ABR, a.s. na hranici rentability, protože většina hostů platí kartami. Kolik se přesně platí vyloženě za směnářenskou činnost, nejsou zástupci vedení společnosti schopni v tuto chvíli sdělit.

K doplňujícímu dotazu bylo sděleno, že aktuální počet akcionářů společnosti IHO, a.s. činí po dražbě akcií 89. K tomu předseda valné hromady dodal, že dražba do dnešního dne nicméně nebyla dokončena, resp. nebyli zatím vyplaceni akcionáři v objemu cca 3 milionů Kč.

K dotazu akcionáře p. Streitberga bylo sděleno, že za služby poskytované společností OH, a.s. společnosti IHO, a.s. v prvním pololetí 2016 zaplatila společnost IHO, a.s. cca 5.100.000,- Kč. Momentálně nelze provést srovnání efektivity práce zaměstnanců provádějících služby, které dříve byly outsourcovány od OH, a.s., jelikož chybí celoroční srovnání. Nejlépe bude možné porovnání provést ve vztahu k rokům 2017 a 2018. Za zmiňovaný pronájem aut se platí cca 60 tisíc měsíčně.

K doplňujícímu dotazu bylo sděleno, že písemný záznam zprávy statutárního ředitele, předsedy správní rady a finanční ředitelky bude součástí zápisu z valné hromady. Dále bylo sděleno, že problematika ochranných známek bude podrobně rozebírána později pod bodem 8 dnešní valné hromady a že předložení předmětného znaleckého posudku k nahlédnutí akcionářům dle právního stanoviska možné není.

Dále bylo finanční ředitelkou upřesněno, že pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky společnosti ABR, a.s. byla použita závěrka společnosti IHO, a.s. za rok 2016, která sice bude nejspíš schválena až dnes, nicméně použity byly auditované účetní výstupy.

K dotazu akcionáře p. Dobranského bylo upřesněno, že hotel Olympik se v lednu zpravidla zavírá, ale pouze na jednotky dní, proto nelze tuto uzavírku využít k výměně výtahů, o níž bylo dříve hovořeno statutárním ředitelem. Oprava výtahů je plánována tak, aby proběhla v období ledna až února. Je to nicméně komplikované, jelikož do 10. ledna bývají hotely plné z důvodu ruských prázdnin. Na příští leden 2018 jsou v hotelu Olympik rezervované kapacity na mistrovství v šachu na tři týdny, konkrétně v hotelu Olympik budou mít pronajaté všechny sály. Původně se myslelo, že bude akci možné přesunout do hotelu Tristar apod., ale to není možné z důvodu nesouhlasu organizátora. V takové době zde samozřejmě nelze provádět žádné hlučné práce, protože klienti jsou celou dobu na hotelu.

Akcionář Výrut poté uvedl, že dle jeho názoru je třeba se soustředit na obchodní politiku, protože krize v hotelnictví byla závažná, celá řada podobných hotelů zanikla (např. Dům, Kupa, Business, Albion); s přihlédnutím k lokalitě, v níž je hotel situován, je třeba považovat hospodářské výsledky za mimořádně dobré.

Statutární ředitel poté ještě sdělil, že dalšímu obchodnímu směřování se věnuje akční program společnosti na roky 2017, 2018 a 2019. Vedení společnosti IHO, a.s. si je samozřejmě moc dobře vědomo toho, že většina klientů dnes chce kategorii minimálně 4 hvězd. Společnost by v lednu příštího roku například chtěla vybavit jedno patro hotelu Tristar klimatizací.

K tomu předseda správní rady doplnil, že společnost se pro hotelové hosty snaží udělat vždy něco navíc. Pokud jsou ubytováni studenti, jsou pro ně např. pořádány besedy nebo výlety, které původně ani neměli v programu. Velké množství času je rovněž věnováno osobním kontaktům s cestovními kancelářemi a agenturami, jelikož jinak by se tyto velmi obtížně orientovaly v oblasti všech možných regulací, městských poplatků atd. V lednu, únoru a březnu přijíždějí studenti, největší partneři hotelu. Z tohoto důvodu je tak komplikované naplánovat opravu výtahů.

K dotazu akcionáře p. Streitberga statutární ředitel sdělil, že fluktuace zaměstnanců společnosti pracujících v pracovním poměru je minimální, u dohod samozřejmě větší. Zejména s ohledem na gastro a rezervace přibylo 5 zaměstnanců, aktuální počet zaměstnanců je 52,5. To je samozřejmě doplňované outsourcingem.

K doplňujícímu dotazu bylo statutární ředitelem sděleno, že poptávka po 4 hvězdičkách je v porovnání s předchozími lety enormní. Dlouhou dobu byla silná poptávka i po 3 hvězdičkách, možná proto, že kvalita služeb byla o něco vyšší, než je v Praze zvykem. Nyní jsou nicméně s ohledem na změny klimatu a klientely vyžadovány 4 hvězdičky. Dále statutární ředitel uvedl konkrétní příklady změn, jež bude nutné v souvislosti s povýšením hotelu Tristar na 4 hvězdičkový hotel realizovat.

K dotazu akcionáře p. Streitberga bylo sděleno, že hotel má kapacitu 645 pokojů.

K dotazu akcionáře p. Dobranského bylo statutárním ředitelem sděleno, že celková obsazenost hotelů v roce 2016 činila na pokoje 82,5%. Toto se ale počítá z kapacity, jež je k dispozici, tj. nezapočítávají se do toho zavřené kapacity.

K dotazu akcionáře p. Streitberga bylo sděleno, že nevhledný popelník před vstupními dveřmi bude do června s ohledem na protikuřáckou legislativu odstraněn.

Akcionář p. Hodina následně vyjádřil nespokojenost s hospodářskými výsledky společnosti a veřejně učinil nabídku na dlouhodobý pronájem celého závodu Interhotel Olympik, a.s. za částku 1 milion Kč měsíčně, tj. 12 milionů Kč ročně. Tato částka by tedy byla čistým ziskem společnosti, jelikož pokud by se pronajímал celý podnik, nebyly by oproti tomu žádné náklady, a ziskovost by byla o 60% lepší než ta, které společnost dosahuje při současném hospodaření.

K tomu předseda správní rady uvedl, že předložená nabídka bude v rámci společnosti prodiskutována, nicméně že ji považuje za nereálnou.

K dotazu akcionáře p. Brabce bylo finanční ředitelkou sděleno, že úvěr od Raiffeisenbank čerpaný za účelem splacení půjčky od majoritního akcionáře je splácen od dubna a že v rozvaze jsou mezi krátkodobými závazky uvedeny částky, které mají být letos zaplacené, přičemž měsíční splátka činí 250.000,- Kč.

Akcionář p. Jelínek následně upozornil na nebezpečnost obdobných návrhů, jako byl návrh předložený akcionářem Hodinou, jelikož dle jeho názoru by si někdo mohl na 5 let pronajmout

hotel, ubytovat v něm ukrajinské dělníky z celé Prahy a hotel kompletně vybydlet. Předseda valné hromady se s tímto názorem ztotožnil.

K tomu akcionář p. Hodina doplnil, že jeho obchodní partner, který v oboru hotelnictví dosahuje výborných výsledků, tyto hotely mj. i rekonstruuje, představuje je ze 3 hvězdičkových na 4 hvězdičkové atd., nijak je tedy nezhodnocuje.

K dotazu akcionáře p. Streitberga bylo finanční ředitelkou sděleno, že v roce 2015 byl dlouhodobý závazek společnosti vůči jejímu majoritnímu akcionáři z titulu poskytnuté půjčky 25 milionů Kč, v roce 2016 činil 0 Kč, nicméně úroky zatím splaceny nejsou. Proto zůstávají v dlouhodobých závazcích. Banka nyní na společnost tlačí, aby byly co nejdříve uhrazeny, společnost je tedy bude muset do konce roku 2017 uhradit. Těch 250.000,- Kč měsíčně se splácí Raiffeisenbance.

K dotazu akcionáře p. Streitberga týkajícímu se pohledávek statutární ředitel sdělil, že společnost uzavírá smlouvy zejména s lokálními partnery, a pokud má smlouvy nebo objednávky např. od Asiátů, nelze bez záloh vůbec pracovat. Narůstá rovněž počet rezervací přes internet, kdy je platba zajištěna kartou a automaticky se odečítá již v den příjezdu klienta. Vývoj vymahatelnosti pohledávek je tedy pozitivní. Za rok 2016 byly odepsány malé pohledávky, jednalo se spíše o doplatky než o celé pohledávky, což se ani nevyplatí dávat k soudu. Celkem jde cca o 250 až 300 tisíc Kč.

K dotazu akcionáře p. Streitberga stran soudního sporu ohledně přeměny akcií bylo sděleno, že žalobce pan Minarik podal dovolání k Nejvyššímu soudu, o němž dosud nebylo rozhodnuto.

V průběhu uvedené diskuze se odregistrovala z další účasti na valné hromadě akcionářka - paní Danuše Chadtová.

Po probrání dotazů akcionářů, předseda valné hromady přistoupil k **bodu č. 5** pořadu jednání „**Schválení řádné účetní závěrky za účetní období 2016**“ a valná hromada přijala následující usnesení.

Usnesení č. 7:

Valná hromada schvaluje předloženou řádnou účetní závěrku za účetní období 2016.

PRO	221.594 hlasů	87,58 %
PROTI	14.714 hlasů	5,82 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	16.710 hlasů	6,60 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 221.594 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87,58 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Následně bylo přistoupeno k **bodu č. 6** pořadu jednání „**Schválení návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2016**“, o kterém valná hromada hlasovala takto:

Usnesení č. 8:

Valná hromada schvaluje předložený návrh na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2016, tj. aby zisk ve výši 7.684.061,67 Kč byl použit na úhradu ztráty minulých let.

PRO	221.597 hlasů	87,58 %
PROTI	14.714 hlasů	5,82 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	16.707 hlasů	6,60 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 221.597 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87,58 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Výroční zpráva společnosti za rok 2016 (obsahující účetní závěrku za účetní období 2016) je připojena jako *Příloha č. 3*.

Předseda valné hromady poté přistoupil k **bodu č. 7** programu valné hromady „**Určení auditora dle § 17 zák. č. 93/2009 Sb.**“. Předseda valné hromady zopakoval, že účetní závěrka společnosti musí být v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ověřena auditorem. Dle § 17 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů, určuje auditora pro provedení povinného auditu valná hromada. Valné hromadě je opět navrhováno, aby pověřila provedením povinného auditu společnost TaxSys Audit, s.r.o., která disponuje rozsáhlými a dlouholetými zkušenostmi v oblasti povinného auditu a která poskytuje auditorské služby za přijatelných cenových podmínek.

K dotazu z pléna bylo upřesněno, že cena za zpracování auditu činí 59.000,- Kč a že společnost TaxSys Audit, s.r.o. neaudituje společnost IHO, a.s. déle než 7 let. K dotazu akcionáře p. Streitberga bylo rovněž přislíbeno, že na příští valné hromadě bude zajištěna přítomnost zástupce auditora.

Následně valná hromada přijala toto usnesení:

Usnesení č. 9

Valná hromada určuje auditorem pro provedení povinného auditu řádné účetní závěrky za účetní období 2017 a ověření správnosti zprávy o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období 2017 společnost TaxSys Audit, s.r.o. se sídlem Hradec Králové, Drtinova 222, PSČ 503 11, IČO: 25297724.

PRO	221.593 hlasů	87,58 %
PROTI	14.718 hlasů	5,82 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	16.707 hlasů	6,60 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 221.593 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87,58 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Předseda valné hromady poté přistoupil k poslednímu **bodu č. 8** programu valné hromady „**Informace správní rady k problematice ochranných známek**“.

K tomuto bodu předseda valné hromady uvedl, že na valné hromadě společnosti konané dne 30.6.2016 byla obsáhle rozebírána problematika ochranných známek vlastněných společnostmi Olympik Holding, a.s. a užívaných společnostmi Interhotel Olympik, a.s. a zejména byl obsáhle diskutován záměr společnosti Interhotel Olympik, a.s. uzavřít se společností Olympik Holding, a.s. licenční smlouvu, na jejímž základě by společnost Interhotel Olympik, a.s. do budoucna získala právo užívat pro své podnikatelské účely vybrané čtyři ochranné známky.

V návaznosti na to, že na valné hromadě konané dne 30.6.2016 bylo ze strany akcionářů vneseno velké množství dotazů, jejichž podrobnost a odbornost přesahovaly možnost jejich zodpovězení přímo na valné hromadě dne 30.6.2016, správní rada přislíbila akcionářům

společnosti podání podrobnější informace k problematice ochranných známek na valné hromadě navazující.

Správní rada po skončení valné hromady společnosti konané dne 30.6.2016 shromáždila dostupné dokumenty týkající se předmětných ochranných známek a oslovila pana Mgr. Václava Karlička, advokáta a soudního znalce v oblasti práva duševního vlastnictví, aby poskytl nestranné odborné posouzení záležitostí probíraných na valné hromadě konané dne 30.6.2016, zejména v návaznosti na dotazy vznesené ze strany akcionářů.

Předseda valné hromady uvedl, že na žádost správní rady se pan Mgr. Karlíček osobně dostavil na dnešní valnou hromadu, aby mohl seznámit akcionáře se svým stanoviskem a aby mohl odpovědět na eventuální doplňující dotazy akcionářů.

Mgr. Karlíček k uvedené problematice sdělil, že pro účely správného zodpovězení dotazů akcionářů přečetl zápis z valné hromady konané dne 30.6.2016. Velké množství dotazů tam bylo věnováno licenčním poplatkům a ochranným známkám. Dle názoru Mgr. Karlička je velká škoda, že si některý z akcionářů sám nevyžádal znalecký posudek a vše bylo ponecháno na společnosti, jelikož pokud by tak akcionář učinil, měl by tento posudek na rozdíl od současného stavu k dispozici v plné verzi. Každopádně obsah posudku by byl naprosto stejný.

Mgr. Karlíček uvedl, že ve věci nenalezl žádné právní ani jiné vady týkající se předmětné záležitosti, pouze značnou nekvalifikovanost dotazů a různé subjektivní pocity a přání. Ze zápisu z valné hromady konané dne 30.6.2016 rovněž vyrozuměl, že si většina z akcionářů uvědomuje, že věc je formálně v pořádku, a proto bylo namítáno porušení nějakých morálních závazků, případně byly vznášeny nějaké nekvalifikované požadavky, jež nemohou být realizovány.

Stručně řečeno, nenalezl znalec tedy nic závadného, byť se to některým z akcionářů může zdát zvláštní, nicméně deklaroval, že je samozřejmě připraven odpovídat na otázky, které jistě budou vznášeny. Resumé znaleckého posudku Mgr. Karlička zní: *„Znalecké zkoumání mělo zvláště posoudit skutečnost, že na jednání řádné valné hromady společnosti IHO, a.s. konané dne 30.6.2016 část menšinových akcionářů projevila nesouhlas s některými kroky společnosti OH, a.s. v oblasti nakládání s určitými ochrannými známkami, zvláště pak s uzavřením licenční smlouvy, včetně samé podstaty věci, tj. existence některých platných ochranných známek. Znalecké posouzení se má dále vyjádřit k zákonnosti kroků vlastníka ochranných známek z hlediska příslušných zákonů v oblasti průmyslového vlastnictví a rovněž z hlediska z možných ekonomických dopadů těchto kroků. Dle mého názoru je vyžadována kvalifikovaná odpověď, neboť diskuse na toto téma byla na valné hromadě vedena poněkud chaoticky a pod vlivem emocí, což pochopitelně nevedlo k jasným závěrům. Menšinová akcionáři v principu uváděli, že Interhotel Olympik nesl toto označení ještě před podáním přihlášky ochranné známky, resp. známek shodného znění, a že proto má právo užívat toto označení i bez licenční smlouvy. Tito akcionáři namítali, že tím dochází ke zbytečným výdajům za licenční platby, a dále uváděli dost nepřehlednou řadu dalších námitek proti připravované licenční smlouvě a dalším krokům IHO, a.s. ve věci ochranných známek.*

Celá tato situace vyžaduje hlubší odborné vysvětlení. V první řadě je nutné odlišovat právo užívat označení z titulu práva staršího uživatele a práva vyplývající z práva vlastníka ochranné známky. Jedná se o dva odlišné právní instituty. Nahlédnutím do výpisu předmětných ochranných známek z databáze ÚPV zjišťujeme, že registrovaná ochranná známka zajišťuje ochranu pro celou řadu komodit a služeb ve třídách 3, 29, 30, 31, 35, 36 a 39. To pouhé právo

staršího uživatele není schopno zajistit, a pokud nebude obchodní firma chráněna ochrannou známkou, může kterýkoli subjekt nést toto označení, příp. si sám podat přihlášku ochranné známky, což by bylo velmi nebezpečné. Ochrana proti těmto nekalým postupům je zpětně velmi složitá, dlouhodobá a nejistá. Tomu všemu se předešlo podáním předmětných ochranných známek. Tím se přihlašovatel nedopustil porušení žádných právních předpisů v dané oblasti, zvláště nedostatku dobré víry, a rovněž přihlašovatel nelze podsouvat nemravné jednání v případě uzavírání licenční smlouvy. Při posuzování celé situace jednání vlastníka ochranných známek při jejich přihlašování, tak i jeho další postup při nakládání s nimi, včetně uzavírání licenčních smluv, nebylo shledáno naprosto žádné pochybení, případně porušení právních předpisů, zejm. zákona č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách. Na valné hromadě konané dne 30.6.2016 se přetřásala otázka, kdo měl, příp. neměl být přihlašovatelem a vlastníkem předmětných ochranných známek. Toto je však otázkou podnikatelského rozhodování, strategie i taktiky. Rozhodně jsem pro to, aby se rozhodování o tom, jak bude naloženo s různými právy, včetně práv průmyslového vlastnictví, soustředilo na nejvyšší článek v řetězci, tj. společnost OH, a.s., který vyvíjel aktivity pro propagaci hotelu i na poli mezinárodním atd. Holding musel vyvinout několikaleté úsilí, aby dokázal ochránit označení a dosáhnout toho, aby ochranná známka byla vůbec zaregistrována. To vše je dokladem toho, že strategie vedení ochrany a nakládání s ochrannými známkami ze strany OH, a.s. je zákonná. Domnívám se rovněž, že nebyly porušeny žádné etické principy při nakládání s těmito průmyslovými právy.“

Následně předseda valné hromady vyzval přítomné akcionáře ke vznesení případných dotazů.

K dotazu akcionáře p. Hodiny Mgr. Karlíček uvedl, že ochrannou známkou není možné jen tak snadno přihlásit. Úřad průmyslového vlastnictví (ÚPV), tehdy možná ještě Úřad pro vynálezy a objevy, zkoumal, zda přihlášení něco nepřekáží, např. označení jiného subjektu. V tomto případě byla navíc komplikace s odvozeninou od slova „olympijský“. Ze zákona je mnoho názvů nezapsatelných. Když tedy ÚPV zkoumal, zda je možné známkou zaregistrovat pro OH, a.s., pochopitelně věděl o existenci hotelu Olympik. Boj byl velice silný a známkou bylo nutné zaregistrovat proto, aby se podobně nemohly pojmenovat podniky, které nespádaly do tohoto koncernu. Vše tedy bylo potřeba sjednotit pod jednou hlavičkou s tím, že přihlašovatel ochranných známek pak poskytne ostatním licence, jako je tomu v tomto případě. Mgr. Karlíček uvedl, že neví, zda si ÚPV vyžadoval při registraci rovněž stanovisko IHO, a.s.

K dotazu akcionáře p. Streitberga Mgr. Karlíček uvedl, že ze strany OH, a.s. se při registraci ochranné známky podle jeho názoru nejednalo o zneužití práva, protože OH, a.s. není zcela jiným subjektem, ale existovalo zde obchodní propojení mezi OH, a.s. a IHO, a.s. Podle Mgr. Karlíčka se v daném případě rozhodně nejedná ani o zneužití informací v obchodním styku.

K dotazu akcionáře p. Dobranského Mgr. Karlíček uvedl, že ÚPV by u podané přihlášky zkoumal, zda se nejedná o známý název. Dále je přihláška zveřejněna a veřejnost má možnost podat připomínky (v 1. fázi) a námítky (ve 2. fázi). Lze tedy předpokládat, že IHO, a.s. by vznesl na ÚPV připomínky a námítky, že ona sama je nositelem tohoto označení a má na tuto ochrannou známkou právo. Proto by přihláška jakéhokoli nesouvisejícího subjektu pravděpodobně nebyla úspěšná.

Akcionář p. Dobranský v reakci uvedl, že dle jeho názoru by IHO, a.s. neměla platit za něco, co jí patří, nebo by alespoň neměla platit tolik. K tomu Mgr. Karlíček uvedl, že toto není možné. Finanční ředitelka doplnila, že výše licenčního poplatku, který IHO, a.s. za užívání licence platí, byla stanovena dle znaleckého posudku, který společnost neovlivnila. K tomu akcionář p. Dobranský uvedl, že se domnívá, že znalecký posudek slouží pouze jako podklad pro účetnictví,

a pokud by výše poplatku byla sjednána pod hranicí stanovenou znaleckým posudkem, také by to prošlo. Podle finanční ředitelky by v takovém případě hrozilo doměření ze strany finančního úřadu. Akcionář p. Dobranský vyjádřil obavu, že takovýmto způsobem by mohl být v budoucnu z IHO, a.s. vyváděn veškerý zisk.

K dotazu akcionáře p. Hodiny bylo uvedeno, že od 1.5.2017 bude platit licenční smlouva mezi OH, a.s. a IHO, a.s., která bude stanovena v parametrech, jež byly probírány na valné hromadě v roce 2016. Předseda valné hromady k tomu uvedl, že tento postup má podepřený znaleckými posudky a že pokud akcionáři přesto nepovažují tento postup za správný, jediným možným řešením je zřejmě soudní spor.

Akcionář p. Hodina k tomu uvedl, že dle jeho názoru se nejedná pouze o otázku hodnou soudního sporu, ale i pozornosti orgánů činných v trestním řízení. Dle názoru akcionáře p. Hodiny byly ochranné známky ukradeny a bylo zneužito postavení společnosti OH, a.s. a ovládání IHO, a.s.

K dotazu akcionáře p. Dobranského bylo předsedou valné hromady upřesněno, že znalecký posudek mu samozřejmě nepřikazuje licenční smlouvu uzavřít, pouze z něj vyplývá, že takový postup není v rozporu se zákonem.

K dotazu akcionářky č. 14 p. Golanové bylo finanční ředitelkou sděleno, že ze stanoviska daňového poradce vyplývá, že bezúplatné přenechání ochranných známek k užívání, či za symbolickou cenu, není možné, protože vše by poté muselo být dodaně na cenu obvyklou včetně DPH stejně, jako kdyby se to přenechávalo za cenu obvyklou.

K dotazu akcionáře p. Hodiny bylo sděleno, že s potenciálním převodem ochranných známek na IHO, a.s. souvisí problém stanovení ceny, protože zdarma známky převést nelze. K tomu Mgr. Karlíček poznamenal, že tržní cena by činila desítky milionů Kč.

K dotazu akcionáře p. Dobranského Mgr. Karlíček sdělil, že není odborníkem na dotčenou oblast, nicméně že finanční úřad požaduje převod ochranných známek za cenu obvyklou.

K dotazu akcionáře p. Streitberga Mgr. Karlíček uvedl, že na nikoho ze společnosti IHO, a.s. nemá žádné vazby a že jeho posudek je naprosto nestranný. Dále uvedl, že zadání znaleckého posudku znělo „Posouzení portfolia ochranných známek vlastníka OH, a.s.“, což je velmi stručné. Dále bylo zadáno, že se má vyjádřit k debatě, která zde probíhala loni.

K dotazu akcionáře p. Streitberga, zda Mgr. Karlíček při zpracovávání znaleckého posudku nedoporučil společnosti IHO, a.s., aby požádala o výmaz ochranných známek OH, a.s., jelikož OH, a.s. je nevyužívá, Mgr. Karlíček uvedl, že popsáný důvod není důvodem pro výmaz ochranné známky dle zákona o ochranných známkách, jelikož celá problematika je složitější, než se akcionář domnívá.

K dotazu akcionáře p. Streitberga Mgr. Karlíček uvedl, že nenašel žádné zmínky o tom, že by IHO, a.s. v době registrace ochranných známek ze strany OH, a.s. proti registraci podnikla nějaké kroky.

Dále byl předsedou valné hromady přečten protest akcionáře p. Hodiny proti bodům 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 pořadu jednání valné hromady: „*Protestuji proti tomu, že v této společnosti je*

schvalováno tunelování prostřednictvím transakcí se spřízněnými osobami, ochranných známek apod.“

Následně byly zopakovány výsledky proběhlých hlasování.

Poté se přihlásil akcionář p. Streitberg, který vznesl následující protest: „Podávám protest proti způsobu projednání bodu 8 dnešní valné hromady týkajícího se problematiky ochranných známek. Na valné hromadě vystoupil znalec, který měl vypracovat údajný znalecký posudek. Znalecký posudek, údajný, nebyl akcionářům předložen ani na jejich výslovnou žádost. Při slovních vystoupeních si přítomný znalec Mgr. Václav Karliček opakovaně protiřečil, kdy na jedné straně ve všech aspektech schvaloval předchozí postup společností OH, a.s. a IHO, a.s., na druhé straně definoval zneužití přihlášení ochranné známky v podstatě v tom smyslu, jak původní známka, resp. známky byly OH, a.s. zaregistrovány. Žádám přednést valné hromadě a v plném znění zaprotokolovat.“

Jelikož program valné hromady byl tímto bodem vyčerpán, poděkoval předseda valné hromady poté všem akcionářům za jejich účast na valné hromadě a prohlásil jednání valné hromady za ukončené v 18:50 hodin.

Pisemné dotazy, žádosti a protesty akcionářů dané v průběhu valné hromady tvoří Přílohu č. 4 tohoto zápisu.

Protokol o hlasování tvoří Přílohu č. 5 k tomuto zápisu.

Přílohy:

1. Pozvánka na valnou hromadu
2. Listina přítomných
3. Výroční zpráva společnosti za rok 2016
4. Dotazy, žádosti a protesty akcionářů dané písemně v průběhu valné hromady
5. Protokol o hlasování na valné hromadě



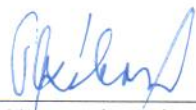
zapisovatel

Doc. Ing. Zora Říhová, CSc.



předseda valné hromady

Prof. Ing. Stanislav Adamec, DrSc.



ověřovatel zápisu

Martina Plzáková



ověřovatel zápisu

Vlastislav Šos