

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

*se sídlem Praha 8, Sokolovská 615/138, PSČ 186 00, IČO: 45272271,
společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1429, konané dne
29. 6. 2021 od 8:00 hodin v sídle společnosti*

Řádnou valnou hromadu zahájil v 8.00 hodin Vlastislav Šos, člen správní rady společnosti Interhotel Olympik, a.s., který přivítal přítomné a uvedl, že valná hromada se bude řídit programem uvedeným ve zveřejněné a akcionářům, rozeslané pozvánce na valnou hromadu.

Listina přítomných akcionářů tvoří *Přílohu č. 1* tohoto zápisu.

Poté Vlastislav Šos přikročil **k bodu č. 1** pořadu jednání valné hromady: „**Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti a volba orgánů valné hromady**“ a přednesl návrh svolavatele na volbu orgánů valné hromady v tomto složení:

předseda valné hromady	JUDr. Tomáš Sokol
zapisovatel valné hromady	Doc. Ing. Zora Říhová, CSc.
ověřovatelé zápisu z valné hromady	Vlastislav Šos Martina Plzáková
osoby pověřené sčítáním hlasů (skrutátoři)	Veronika Kalinová Radek Čermák

Usnesení č. 1

Schvaluje se návrh na obsazení orgánů valné hromady v následujícím složení:

Předseda valné hromady	JUDr. Tomáš Sokol
Zapisovatel valné hromady	Doc. Ing. Zora Říhová, CSc.
Ověřovatelé zápisu	Vlastislav Šos Martina Plzáková
Skrutátoři	Veronika Kalinová Radek Čermák

Během hlasování bylo přítomno	246 735 hlasů	
PRO	232 017 hlasů	94,0349 %
PROTI	0 hlasů	0,00 %
ZDRŽEL SE	14 718 hlasů	5,9651 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,0000 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 232 017 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 94,0349 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Po provedení hlasování o Usnesení č. 1 se na valnou hromadu dostavil akcionář J. Kazílek, čímž vzrostl celkový počet hlasů přítomných na valné hromadě na 246 736.

Zvolený předseda valné hromady poděkoval akcionářům za provedené hlasování a ujal se funkce. Předseda valné hromady poté přešel k projednání dalších bodů programu valné hromady a sdělil, že druhým bodem programu jednání valné hromady je „**Přednesení a projednání zprávy správní rady o podnikatelské činnosti a o stavu majetku společnosti za účetní období 2020 a zprávy o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období 2020**“. Předseda valné hromady dále uvedl, že bod č. 2 pořadu jednání úzce souvisí s body č. 3 a 4 pořadu jednání valné hromady a požádal přítomné akcionáře, aby v zájmu efektivního průběhu valné hromady koncentrovali své dotazy, připomínky či vyjádření až poté, co budou předneseny informace ke všem těmto bodům. Nikdo z přítomných nevnesl proti uvedenému žádnou námítku.

Předseda valné hromady následně udělil slovo členovi správní rady, panu Vlastislavu Šosovi. Pan Vlastislav Šos poděkoval předsedovi valné hromady za udělení slova a sdělil přítomným následující:

„Vážení akcionáři, dovoluji, abych Vás přivítal na dnešní valné hromadě naší společnosti. Hospodařením roku 2020 se de facto zabýváme již po třetí. Na valné hromadě 7.5.2020 v závěru svého vystoupení k valné hromadě za rok 2019 jsem upozornil na nebezpečí dopadu nastupující pandemie na hospodaření společnosti. A řekl jsem, že když se situace

nezlepší, bude správní rada informovat akcionáře svoláním valné hromady. A to se také stalo 16.12.2020. Ve svém vystoupení jsem již velmi detailně popsal všestranně negativní dopady do hospodaření společnosti v jednotlivých segmentech (ubytování, gastro a divize servis). Na této valné hromadě dne 16.12.2020 pouze chybělo definitivní účetní proúčtování dokladů za rok 2020 do hospodaření společnosti.

Proúčtování dopadu pandemie za rok 2020 je uvedeno ve výroční zprávě o hospodaření společnosti za rok 2020. Měli jste tedy možnost se již s klíčovými parametry seznámit. Výsledky hospodaření za rok 2020 jsou uváděné v jednotlivých položkách sumárně za celý rok. Dosažené tržby, vyplacené mzdy (i podíl státních dotací, finanční zdroje na vypsané dotační tituly, náklady na udržování majetku atd). Finanční ředitelka má k dispozici měsíční tabulky k sumárním výsledkům podle jednotlivých nákladových položek a může je na vaše přání prezentovat.

Já bych si dovolil jen některé položky upřesnit ev. rozšířit. Dosažená tržba z obchodní činnosti je ve výši 22,1 mil. Kč. Tržba do 12.3.2020 představuje 70 % z celkové tržby. Od 12.3.2020 byl v provozu pouze hotel ARTEMIS. Obsazenost za hotely skupiny OLYMPIK jako celek (645 pokojů) nepřesáhla v průměru 2 %. Těchto výsledků bylo dosaženo i přes naše úsilí získat klienty jednak přes celostátně plánované akce, ale i uplatnit naše ubytovací kapacity např. pro nemocnici Bulovka, resp. nabízené parkovací plochy atd. Úspěšný byl náš program s nabízením dortu „Princezna“ přes SLEVOMAT s akcí Vprazejakodoma, která byla nabízena také přes SLEVOMAT.

Mohu doložit soubor opatření, které jsme realizovali v uvažované fázi „rozvolnění“. Bohužel téměř všechny objednávky (až na malé výjimky sportovci, lékaři apod.) byly vždy odvolány s ohledem na vývoj pandemické situace. A proto rozhodujícím zdrojem našeho financování byly příjmy z dotačních programů a 10 mil. úvěr COVID 3 (detailně viz str 22 výroční zprávy). Významným zdrojem našeho financování v roce 2020 byly i prostředky připravené na výplatu dividend a zdroje připravené na provedení oprav zařízení (výtahy hotel TRISTAR, pokračování ve výměně dveří na hotelu OLYMPIK (atd)). Na účtech společnosti bylo na počátku roku 2020 21 mil. Kč. Finančním zdrojem pro rok 2020 byl i každoroční „předplatby“ na využití našich kapacit ve výši 7,8 mil. Kč (jde o české i zahraniční společnosti). Naše vlastní zdroje, zdroje získané ze státem podporovaných programů, předplatby a 10 mil. úvěr COVID 3 nám umožnily, že jsme po celý rok 2020 plnili veškeré naše závazky, jak vůči státu, ostatním institucím, bankám, dodavatelům, outsourcingovým partnerům a samozřejmě vůči našim zaměstnancům. Po celou dobu roku 2020 jsme neměli nutnost využít kontokorent (což bylo klíčové pro jeho obnovení v květnu v roce 2020 ve výši 17 mil. Kč na další období).

V roce 2020 byly zaměstnancům vyplaceny i příslušné roční prémie za rok 2019, tak jak bylo dohodnuto se zaměstnaneckým výborem. Rok 2019 byl po dlouhé době hospodářsky velice úspěšný, a proto bylo vyplaceni roční prémie zasloužené. Managementu společnosti nebyla roční prémie vyplacena, ačkoliv byly splněny všechny parametry pro její vyplacení (jde o 30% ze základní mzdy, což je spolu s 34% odvodem částka větší než 1,6 mil. Kč). Po celou dobu pandemie udržuje správní rada aktivní spolupráci se zaměstnaneckým výborem, který je pravidelně informován o jednáních správní rady (minimálně 1x měsíčně). Bylo organizováno několik pracovních setkání (podle segmentů), kde byly zaměstnanci seznamováni se situací společnosti, s pracovním režimem, s evidencí pracovní doby, což je velice přísně sledováno, s ohledem na čerpání dotačních titulů. I když stav interních pracovníků poklesl na cca 60 % původního stavu, tak se nám zatím daří držet tým, který bude schopen „rozjet“ veškeré hotelové činnosti po rozvolnění. Řeknu otevřeně, a nemám dost slov, abych poděkoval za vstřícnost nejen interním pracovníkům, brigádníkům a většině outsourcingových firem.

Rok 2020 jsme věnovali také zvelebování majetku. Byly provedeny generální úklidy všech provozních prostor, rozsáhlá inventarizace veškerého majetku (nově označen, zpracovány nové utříděné účetní soubory atd.). Byly prováděny i údržbářské práce (nenáročné na materiál ev. nákup zařízení). I když se majetek pro podnikatelské účely (kromě hotelu ARTEMIS) de facto nepoužíval, bylo nutné provést některé opravy (elektrika po zásahu bleskem, příválový déšť poškodil střechu, apod.) a běžné práce spojené s provozem veškerého majetku. Náklady na opravu majetku byly na odstranění poruch v roce 2020 ve výši cca 2,8 mil. Kč.

Myslím, že se nám plně potvrzuje, jak významné jsou dobré a férové osobní vztahy s našimi partnery. Až na výjimky (a byly to většinou velké společnosti) jsme vždy byli schopni vyřešit složité obchodní vztahy vzájemně přijatelnou dohodou. Např. velmi složitým manévrem bylo vyřešení našeho smluvního vztahu při směně EUR mezi naší společností a Raiffeisenbank a.s.. Jen díky pochopení a spolupráci s Raiffeisenbank a.s. se nám podařilo úspěšně vyřešit smluvně zabezpečenou výměnu 2,3 mil. EUR bez výrazné ekonomické ztráty.

Ještě další příklady bych mohl uvést, pokud jde o naše vztahy s cestovními agenturami, kanceláři ev. Touroperátory. Po celou dobu pandemie jsme v trvalém osobním kontaktu a na druhou polovinu roku 2021 máme řadu významných objednávek.

Závěrem této části mého vystoupení konstatuji, že účetní ztráta za rok 2020 je ve výši 39 mil. Kč. Při využití zůstatku nerozdělného zisku z minulých let, je ještě o cca 12 mil. Kč nižší. O všech průběžných peripetiích spojených s chodem společnosti v době pandemie už nechci dále mluvit. Informovanost v poskytovaných podporách státu (speciálně na mzdy) nebyla často korektní (u zaměstnanců, ale i u veřejnosti vznikal dojem, že společnost má de facto mzdy celkově placené). Ale největší problém byl spíše v tom, že od potvrzení dotace často uběhla doba i 2 měsíce do její výplaty.

A nyní mi dovoďte, abych Vám poskytl důležité (dnes již známé) informace o výchozí pozici pro rok 2021. Roky 2020 a 2021 se prolínají. Již z toho, co jsem uvedl, je zřejmé, že v roce 2021, bude nutné uhradit řadu nákladů, které v roce 2020 ovlivnily výši dosažené ztráty. Pokud jde o příspěvek státu v roce 2021, lze očekávat z uplatněných a potvrzených titulů cca 28 mil. Kč. Bude ukončen dotační titul „Neuhrazené náklady“ a zřejmě bude pokračovat program „KURZARBEIT“. Bohužel nám nebyl poskytnut odklad na splátky 10 mil. Kč úvěru COVID 3 a od 1. 7. 2021 jej tak musíme začít splácet.

Takže jaká je naše výchozí pozice pro rok 2021:

- žádali jsme o odklad splátky 10 mil. úvěru garantovaného Českomoravskou záruční bankou, odklad nám však nebyl poskytnut. Úvěr byl poskytnut na 3 roky, jeden rok už uplynul a na splacení tohoto úvěru tak máme pouze 24 měsíců, což v přepočtu na měsíční splátky bude představovat částku ve výši 430 tisíc Kč měsíčně);
- poskytnuté předplatby nám budou snižovat dosahovanou tržbu postupně (podle množství klientů daných CK). Jedná se o částku cca 12.800.000,- Kč;
- přepracování a redefinování priorit obnovy majetku řadí na první místo opravy výtahů v hotelu TRISTAR (cca 8 mil Kč). Oprava musí proběhnout dle sezony v roce 2023 (leden – únor), původně jsme opravu plánovali již na rok 2022, ale protože na únor 2022 máme nasmlouvanou velmi zajímavou a velkokapacitní sportovní akci, takže jsme se společností KONE dohodli, že bude oprava provedena na počátku roku 2023. Tuto opravu musíme provést, protože společnost KONE nehdlá prodloužit záruku za bezpečnost provozu výtahů (už v minulosti výpadek provozu způsobil obchodní ztráty), všechny náhradní díly musí být vyrobeny na zakázku (vysoká cena, dlouhá délka dodání);
- bude nutné do roku 2024 – 2025 provést opravy na ubytovacím úseku (nové bezpečnostní dveře na 180 pokojích OLYMPIKU) a připravit opravu výměníku, náklady na tyto opravy se odhadují minimálně ve výši 6-7 mil Kč;
- v roce 2023 bude nutné ukončit splácení ještě cca 4,5 mil Kč úvěru (splátka úvěru na splacení dluhu za majoritním akcionářem);
- bude nutné držet pohotovostní finanční rezervu na ad hoc opravy ve výši cca 3 mil Kč (plánujeme snížení nákladů údržbářských prací na cca 50 % roku 2019).

Samozřejmě, že pro další vývoj hospodaření společnosti bude klíčová situace na trhu podnikání v hotelovém segmentu Prahy. V Praze bude situace mimořádně složitá. Dampingová cenová politika hotelů (to se projevilo už v roce 2020, kdy ceny 5 hvězdičkových hotelů se propadly až o 60 % oproti roku 2019), neřešený problém AIRBNB, trvalý nárůst cen potravinářských komodit pro náš gastroprovoz a zřejmě ještě další možná „překvapení“ jako zdražení energií a některých služeb, materiálu apod. budou komplikovat restart hotelového podnikání.

Správní rada se pravidelně na svých zasedáních zabývá hledáním optimálních variant dalšího postupu. Odhady renomovaných firem se v nastartování hotelového podnikání a turismu rozchází. Obecně se konstatuje, že přijde postupně zotavování s tím, že městská turistika se bude zotavovat nejpomaleji. Mluví se o roku 2023 resp. 2024. My s ohledem na naše možnosti si vytváříme vlastní doktrínu podnikání pro následující 2 roky. V žádném případě nepůjdeme v získávání klientů pod hranici nákladů. Musíme proměnit v reálné objednávky naše dlouhodobé obchodní kontakty (osobním marketingem) a připravit i nové možnosti propojení na CK ev. Touroperátory. Ve spolupráci s Asociací hotelů a restaurací a Prague City Tourism připravujeme marketingovou kampaň v okolních státech (Německo, Rakousko, Polsko, Slovensko a Maďarsko).

Není žádným přeháněním, že současná situace v našem podnikání je mimořádná. A mimořádná bude zřejmě ještě další dva roky, a to nepředpokládám další vlnu pandemie. Půjde o to, jaké další obchodní souvislosti bude generovat faktický ústup pandemie. Stanovení obchodních a odvozených ekonomických cílů je pro rok 2021 nesmírně obtížné, i když samozřejmě určité modelové představy o našem chování máme. Udržet optimismus v našem chování v daném ekonomickém prostředí bude velmi obtížný úkol.

Člen správní rady ukončil svůj projev a poděkoval přítomným za pozornost. Předseda valné hromady poděkoval za přednesení informací, čímž byl splněn bod č. 2 pořadu valné hromady a následně předal předseda valné hromady slovo Martině Plzákové, aby seznámila akcionáře s účetní závěrkou a s návrhem na vypořádání hospodářského výsledku, tedy aby přednesla informace k bodu č. 3 pořadu jednání valné hromady „**Projednání řádné účetní**

závěrky za účetní období roku 2020 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2020“ a „Schválení řádné účetní závěrky za účetní období 2020“.

Paní Martina Plizáková poté uvedla následující:

„Vážení akcionáři, jak již předdeslal ve své zprávě generální ředitel p. Šos, bylo hospodaření roku 2020 poznamenáno pandemií koronaviru a skončilo ztrátou ve výši 39 945 781,74 Kč. V účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy, máte možnost meziročního srovnání výnosů a nákladů společnosti a stavu aktiv a pasiv k 31.12.2019 a k 31. 12. 2020.

Informace v příloze v účetní závěrce jsou letos rozšířené o nové informace:

Na straně 15 najdete soupis bankovních úvěrů, kde jsou v tabulce podrobně popsány podmínky úvěrů včetně jistění. V červenci roku 2020 jsme s Raiffeisenbank a.s. uzavřeli smlouvu o úvěru Covid 3 ve výši 10 mil. Kč, na který poskytla záruku Českomoravská záruční banka. Na tento úvěr se vztahuje roční odklad splátky s tím, že jsme po celou dobu platili pouze úroky a jistinu začneme měsíčně splácet od července 2021 splátkou ve výši cca 430 tis. Kč vč. úroků. Úvěr bude doplacený za 24 měsíců.

Kontokorent ve výši 17 mil. Kč, který máme povolený od Raiffeisenbank a.s. zatím nebyl využíván. Za blokaci finančních prostředků na kontokorentním účtu neplatíme bance žádné poplatky. Průměrné měsíční splátky úvěrů byly v roce 2020 94 tis. Kč, a to včetně úroků. Jsou v tom započítané splátky úvěrů také od nebankovních institucí, které jsou uvedené na straně 16 v příloze.

Celkový stav zadlužení ze všech úvěrů k 31.12.2020 je 16,5 mil. Kč.

Na straně 19 je uvedena tabulka s podrobným přehledem přijatých dotací a záruk, které jsou proúčtovány ve výnosech roku 2020 ve výši 24 mil. Kč. Dotace Antivirus pokryly mzdové náklady ze 42 %. Mzdové náklady za období březen až prosinec 2020 byly 24 mil. Kč, dotace byly 10 mil. Kč.

Pod přehledem dotací na straně 20 je uvedena tabulka se srovnáním mzdových nákladů a počtu zaměstnanců. Průměrný počet zaměstnanců klesl o 12 %, mzdové náklady klesly o 33 % na úroveň 30 mil. Kč. Pokles mezd byl dosažen mimo jiné tím, že část zaměstnanců byla v době uzavření hotelu na neplacené dovolené, měli snížené pracovní úvazky a nebyly vyplaceny manažerské prémie.

Pan ředitel se krátce zmínil o situaci, kterou jsme byli nuceni vyřešit, a to dostát závazkům z nasmlouvaných forwardových obchodů. Dostali jsme se do situace, kdy nám na účet nepřicházely platby v EUR a ani v korunách. Běžný postup dokončení obchodů by probíhal tak, že bychom museli koupit EUR od banky za aktuální kurz, popř. sehnat u jiných finančních společností a prodat bance za smluvní kurz. Vlivem koronavirové krize posílilo euro z hodnoty 25,40 Kč zkraje roku na více než 27 Kč v průběhu roku. Náš závazek směny byl v objemu 2,3 mil. EUR a postupovat tímto způsobem by znamenalo ztrátu v cash flow okolo 3,5 mil. Kč. Raiffeisenbank a.s. nám vyšla vstříc a po doplnění forwardových obchodů swapovými obchody s výhodným kurzem byla ztráta v cash flow společnosti pouhých 800 tis. Kč.

Významnou nákladovou položkou po mzdových nákladech byly náklady na opravy ve výši 12 mil. Kč. V květnu byla vyměněna klimatizační jednotka v hotelu Congress, oprava stála 1,8 mil. Kč. Zkraje roku 2020 byla provedena havarijní oprava boční stěny hotelu Congress z důvodu havarijního stavu fasády, která nám částečně opadala. Tato oprava nás vyšla na 1,5 mil. Kč. Dokončení opravy výtahů v Hotelu Olympik v lednu a únoru 2020 bylo za 1,7 mil. Kč. Plánované neodkladné opravy ubytovací části, zejména stavební opravy, opravy odpadů, topení, rozvody vody, malování a výměna koberec byly v rozsahu 5 mil. Kč. K těmto opravám nás mimo jiné přiměla opakující se situace s vytopením pokojů prasklým potrubím nebo topením. Došlo k několika pojistným událostem – z těch větších vytopení prasklým topením a škody způsobené vichřicí, kde pojišťovna poskytla pojistné plnění ve výši 302 tis. Kč.

Ještě se zmíním krátce o předplatbách za služby, které nám poskytly cestovní kanceláře v roce 2019 na sezónu 2020, ale nedošlo k jejich čerpání. Jednalo se o zálohy ve výši 6 mil. Kč bez DPH a zálohy budou vypořádány formou poskytnutí služeb v roce 2021 a 2022, tak je to domluvené s cestovními kanceláři.

Na závěr bych Vám přednesla krátké srovnání ukazatelů hospodaření v procentech, na doplnění zprávy pana ředitele o dopadu koronavirové krize. Jedná se o porovnání let 2019 a 2020. Výkonová spotřeba klesla meziročně o 64 % (výkonová spotřeba je součet nákladů na služby, energie a materiál). Nejmenší pokles jsme zaznamenali ve spotřebě energií, tady byl pokles pouze o 38 %, spotřeba materiálu klesla o 76 %, spotřeba služeb o 63 %.

Celkový obrat společnosti klesl o 70 %, z toho tržby z prodeje služeb klesly o 88 %.

Finanční ředitelka ukončila svůj projev a poděkovala přítomným za pozornost. Předseda valné hromady následně přistoupil k bodu č. 4 „**Schválení řádné účetní závěrky za účetní období 2020**“ a konstatoval, že má být projednána a schválena účetní závěrka společnosti za účetní období 2020, kterou předkládá představenstvo společnosti způsobem, který ukládá zákon. Následně předseda valné hromady přečetl návrh usnesení č. 2, které by mělo být schváleno: „*Schvalujete se řádná účetní závěrka za účetní období 2020 ve znění zahrnutém ve Výroční zprávě společnosti za rok 2020 zveřejněné od 27.5.2021 na webových stránkách společnosti www.olympik.cz.*“ Současně předseda valné hromady obeznámil přítomné, že v této chvíli mají všichni akcionáři právo položit dotazy v souvislosti s tímto bodem programu, ev. přednést svá stanoviska a návrhy.

Předseda valné hromady se následně dotázal, zda byly položeny nějaké dotazy akcionářů v písemné podobě, na tento dotaz předsedy valné hromady bylo zodpovězeno, že nikoliv, a proto bylo přistoupeno k ústním dotazům přítomných akcionářů.

Mgr. Ing. Antonín Továrek (zástupce akcionářů MUDr. Petra Streitberga a Ing. Aleše Hodiny), se dotázal na vyjasnění části zprávy o vztazích mezi propojenými osobami, a to konkrétně na smluvní vztah mezi společnostmi ABR, a.s. a Interhotel Olympik, a.s., a to která společnost vystupuje v jakém postavení (tedy kdo služby poskytuje a kdo služby přijímá) a jaké je ekonomické protiplnění. Dotaz odpověděla M. Plzáková, která uvedla, v které části zprávy je výslovně uvedeno, kdo služby poskytuje a kdo je přijímá a současně uvedla, a jaké je ekonomické protiplnění.

Mgr. Ing. Továrek se následně dotázal, zda společnost uvažuje o rozložení rizika, a to například tak, že by část ubytovacích kapacit byla využita pro developerský projekt, což by mohlo přinést vyšší zisk než podnikání v oblasti hotelnictví. Zda některé dotační programy brání tomuto postupu a zda se správní rada podobnými úvahami zabývala či bude zabývat v budoucnu.

Na dotaz odpověděl Vlastislav Šos, který uvedl, že dle dotačních titulů musí být hotely provozovány ještě nejméně tři měsíce, což by výše uvedeného záměru nebránilo, rozhodující však je, že společnost má schválený kontokorentní úvěr a čerpá i další úvěry, které bude splácet ještě cca dva roky, přičemž Raiffeisenbank a.s. úvěry poskytla s tím, že společnost bude své ubytovací kapacity provozovat v plném rozsahu. Dalším problémem je, že nasmlouvané projekty, které společnost má, by mohly změně konceptu bránit a dalším problémem je otázka parkování, neboť pokud by se společnost zbavila části svých parkovacích kapacit, mohlo by to vést k obchodním ztrátám.

Dále informaci doplnil Prof. Adamec, který uvedl, že správní rada se po celou dobu pandemie zabývala alternativními řešeními využití ubytovacích kapacit (ubytování pro Bulovku, možnost využití ubytovacích kapacit i pro jiné účely než klasickou turistiku apod.). Společnost si vytyčila za cíl provést do konce roku takové akce, které by měly vést k zisku ve výši 15 až 20 mil. Kč, což by jednak vedlo k tomu, že by nebylo nutné využívat kontokorent a dále by to vytvořilo podmínky pro jakési nastartování společnosti do dalšího roku 2022.

Vlastislav Šos zmínil též využití některých pokojů fakticky formou ubytovny, tedy pro delší dobu trvající ubytování. Rámcově se jedná pouze o desítky pokojů, které jsou za tímto účelem využity, protože zájemcům o ubytování se zdají vysoké ceny, za které jsou pokoje v hotelech společnosti poskytovány, když celé byty v Praze lze pronajmout za velice nízké ceny, a to z důvodu úpadku poptávky po ubytování skrze AIRBNB.

Mgr. Ing. Továrek uvedl, že jeho dotaz nebyl správně pochopen, neboť směřoval do oblasti radikálních koncepčních změn podnikání společnosti, např. přestavění jedné z hotelových budov na byty v rámci developerských projektů, když je v Praze vysoký přetlak poptávky po bytech a dalších objektech, apod.

Prof. Adamec uvedl, že společnost čeká na skutečné rozvolnění situace po pandemii, přičemž podle vývoje situace ohledně pandemie svolá společnost na konci roku 2021 valnou hromadu, která se případně bude zabývat i těmito otázkami, přičemž nevylučuje ani jiné využití hotelových kapacit do budoucna a změnu předmětu podnikání společnosti. Upozornil také na to, že jednání s bankami není vůbec jednoduché.

Předseda valné hromady poté upozornil, že dotazy a s nimi související diskuze již začínají směřovat nad rámec pořadu jednání valné hromady a požádal, aby se akcionáři zaměřili zejména na otázky týkající se programu této valné hromady.

Mgr. Ing. Továrek se dotázal, zda má společnost k dispozici nějaké průběžné výsledky hospodaření za rok 2021 a zda by mohla být předestřena aktuální situace společnosti od 1. 1. 2021 do současnosti, neboť lze předpokládat, že se situace v mnohém nezměnila oproti roku 2020.

Vlastislav Šos uvedl, že za první měsíce letošního roku (tedy leden – červen 2021) přesáhla společnost cca o 1 mil. Kč tržby oproti roku 2020 (po odečtení části tržeb z doby leden a únor 2020, kam se promítaly tržby z konce roku 2019), první pololetí roku 2021 je tedy v tržbách o 1 mil. Kč lepší než první pololetí roku 2020. Toto dává určitý

optimismus k tomu, že klienti se do hotelů vrátí. V současné době se hlásí klienti na nadcházející měsíce s tím, že by chtěli uspořádat v hotelu kongresy, apod. M. Plzáková upřesnila, že do zisku společnosti vstupují též přijaté dotace (cca 20 mil. Kč), tak za květen byl celkový stav mínus 692 tis. Kč.

Ing. Pavel Dobranský se dotázal na dotace přijaté na mzdy a jaký podíl zaměstnanců ve společnosti zůstal, aby nastartoval podnikání společnosti po rozvolnění.

Vlastislav Šos uvedl, že stav zaměstnanců je cca 60 % oproti stavu roku 2019, je to způsobeno i tím, že někteří zaměstnanci mají zkrácené úvazky. V současné době je odhad takový, že do konce roku, resp. konce dubna 2022 by se provoz společnosti měl zvládnout s aktuálním počtem zaměstnanců. Se zaměstnanci bylo dohodnuto, že budou vykonávat i jiné činnosti, než které odpovídají jejich původnímu druhu práce. Zaměstnanci, na které byl čerpán program „Antivirus“, nesměli pracovat, tedy tito byli doma. Ostatní zaměstnanci, kteří byli v práci, byli maximálně vytíženi a využití pracovní doby bylo 100 %. Ačkoli se v médiích uvádělo, že z programu „Antivirus A+“ je hrazeno všechno, vč. povinných odvodů, nepřekročily takto poskytnuté dotace 65 % příslušných skutečných mzdových nákladů.

Ing. Dobranský se poté dotázal k situaci hotelového podnikání s tím, že někteří provozovatelé hotelu patrně nepřežijí a nebudou již moci nabízet dumpingové ceny, což by pro společnost mohla být výhoda.

Vlastislav Šos uvedl, za jaké částky se prodávají kapacity luxusních hotelů v centru města s tím, že jde o dumpingové ceny, je to snaha získat cash flow, aby měly nějaké peníze na základní provoz. Je to ale samozřejmě krátkodobé řešení a cca 50 % kapacit v Praze je uzavřeno a neví se, zda a v jakém rozsahu se ještě otevřou. Z dostupných informací má společnost za to, že v Německu byly zrušeny omezené kapacity na cestování autobusovou dopravou a lze tedy očekávat, že od srpna by se mohli začít ubytovávat zahraniční klienti. Je to však věc, kterou lze jen těžko predikovat.

Ing. Dobranský doporučil zvážit, zda hotelové podnikání je jedinou cestou, kterou by společnost měla provozovat, neboť jako drobný akcionář nemá ze své účasti žádné příjmy a jeho investice se jeví jako nevýhodná. Prof. Adamec uvedl, že společnost na tom byla za rok 2019 tak dobře, že plánovala výplatu dividendy všem svým akcionářům, bohužel ale pandemii nikdo předpokládat nemohl.

V 9.10 hodin se na valnou hromadu dostavila akcionářka p. Luisa Golanová, čímž počet hlasů přítomných na valné hromadě vzrostl na 246 739.

Mgr. Ing. Továrek zmínil, že dotazy Ing. Dobranského považuje za relevantní. Upozornil na obecnou neochotu českých společností podílet se na výsledku hospodaření se svými společníky a zmínil judikaturu Nejvyššího soudu, která nabádá společnost k tomu, aby dividendy vyplácely. Požádal o informaci, jaká je dlouhodobá dividendová politika.

Prof. Adamec zmínil, že společnost v minulosti investovala stovky milionů korun do investic, poprvé její hospodaření zdrtila finanční krize v roce 2008, společnost však přesto dokázala postupně hospodaření oživovat a za rok 2019 dosáhla zisku, který byl ale bohužel spotřebován v souvislosti s koronavirovou krizí. Jakýkoliv dividendový program v letech 2021 a 2022 je zcela vyloučen, za rok 2023 či 2024 lze očekávat, že by při standardním vývoji situace mohla společnost vytvořit zisk, neboť majetek společnosti je po technické stránce v dobré kondici a je tedy stále konkurenceschopný v přetlaku hotelových kapacit v Praze, ale opět je zde velice těžké predikovat, jaká situace po koronavirové krizi bude.

Předseda valné hromady se dotázal, zda jsou ještě nějaké další otázky akcionářů, či zda byly odevzdány v písemné podobě. Vzhledem k tomu, že žádné dotazy k tomuto bodu programu již nebyly vzneseny, přistoupil předseda valné hromady k hlasování o usnesení k bodu č. 4 programu valné hromady.

Usnesení č. 2:

Schvaluje se řádná účetní závěrka za účetní období 2020 ve znění zahrnutém ve Výroční zprávě společnosti za rok 2020 zveřejněné od 27.5.2021 na webových stránkách společnosti www.olympik.cz.

Během hlasování bylo přítomno	246 739 hlasů	
PRO	217 413 hlasů	88,1146 %
PROTI	0 hlasů	0,00 %
ZDRŽEL SE	29 326 hlasů	11,8854 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,00 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 217 413 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 88,1146 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Následně bylo přistoupeno k **bodu č. 5** pořadu jednání „**Schválení návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2020**“.

Po přednesení návrhu a stručného odůvodnění usnesení dal předseda valné hromady možnost dotazům a připomínkám. Akcionář Dobranský se dotázal na to, zda účet nerozděleného zisku a účet neuhrazené ztráty jsou dva účty nebo jeden. M. Plzáková uvedla, že se jedná o dva účty.

Předseda valné hromady se poté dotázal, zda jsou ještě nějaké další otázky akcionářů, či zda má někdo připomínku k návrhu usnesení. Vzhledem k tomu, že žádné dotazy a ni připomínky k tomuto bodu programu již nebyly vzneseny, přistoupil předseda valné hromady k hlasování o usnesení k bodu č. 5 programu valné hromady.

Usnesení č. 3:

Schvaluje se předložený návrh na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2020 takto: Celková dosažená ztráta za účetní období roku 2020 ve výši 39.945.781,74 Kč se v částce 12.409.217,43 Kč uhrazuje z nerozděleného zisku minulých let a v částce 27.536.564,31 Kč se převádí na účet neuhrazené ztráty minulých let; jiný výsledek hospodaření ve výši 87.607,42 Kč se převádí na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Během hlasování bylo přítomno	246 739 hlasů	
PRO	232 021 hlasů	94,0350 %
PROTI	4 hlasů	0,0016 %
ZDRŽEL SE	14 714 hlasů	5,9634 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,00 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 232 021 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 94,0350 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Následně bylo přistoupeno k **bodu č. 6** pořadu jednání „**Projednání a schválení změn stanov společnosti**“.
K tomuto bodu pořadu jednání byl přednesen návrh znění usnesení uvedené níže a informace odůvodňující zařazení tohoto bodu na program valné hromady. Dále byl ze strany předsedy valné hromady vznesen dotaz, zda je možné o změně stanov hlasovat „en bloc“, když všichni akcionáři měli k dispozici navrhované znění stanov a nebyly k němu vzneseny žádné připomínky, nebo zda je nutné postupovat „per partes“, tedy po jednotlivých bodech.

Následně byly uplatněny konkrétní připomínky, resp. dotazy ke konkrétním bodům změn textu stanov společnosti:

Mgr. Ing. Továrek upozornil na to, že došlo k vydání judikátu Nejvyššího soudu sp. zn. 27 Cdo 3549/2020 ze dne 12. 5. 2021, z něhož vyplývá, že ve stanovách akciových společností a v zápisu v obchodním rejstříku musí být uvedeny konkrétní obory činností dle přílohy č. 4 živnostenského zákona, tedy volné živnosti, které akciová společnost dle svého živnostenského oprávnění provozuje. V opačném případě není dle názoru Nejvyššího soudu zřejmé, co je předmětem podnikání společnosti. Pokud má společnost ve stanovách uveden jako předmět podnikání „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona“, jde o zdánlivé jednání, ke kterému se nepřihlíží.

Prof. Adamec uvedl, že správní rada si je této věci vědoma a bude ji v budoucnu řešit s tím, že bezprostředně není změna nutná. Pokud bude třeba stanovy v této oblasti měnit, udělá to společnost na další valné hromadě.

Mgr. Ing. Továrek se dotázal, zda jsou nějaké volné živnosti, které společnost využívá a případně jaké?

Na tento dotaz reagovala na žádost správní rady JUDr. Vlasta Víghová, která konstatovala, že společnost má historicky přihlášenou volnou živnost a též některé obory živnosti volné má uvedeny v živnostenském rejstříku, s ohledem na utlumení své činnosti po dobu pandemie však fakticky tyto činnosti z oborů volné živnosti nevykonává a soustředí se pouze na svůj základní předmět podnikání, tedy provozovaný pod živnostenským oprávněním k hostinské činnosti. Fakticky tedy společnost v současné chvíli volnou živnost nevyužívá. Správní rada proto bude teprve v budoucnu analyzovat, jaké obory živnosti volné bude společnost skutečně vykonávat a podle toho by pak následně byly stanovy upraveny.

Mgr. Ing. Továrek uplatnil protinávrh k předloženému návrhu na schválení stanov s tím, že článek 6. odst. 4 stanov dle jeho názoru omezuje akcionáře nad rámec zákona s tím, že toto ustanovení by bylo vhodné z textu vypustit. Poté Mgr. Ing. Továrek uvedl, že ustanovení čl. 9 odst. 2 stanov je nejednoznačné, neboť připouští výklad, že na valné hromadě může být s akcionářem vždy i jedna jím určená osoba, přičemž pro osoby znevýhodněné se toto právo výslovně konstatuje, nebo výklad, že přítomnost osoby určené akcionářem se obecně nepřipouští, s výjimkou případů osob zdravotně či tělesně znevýhodněných. Mgr. Ing. Továrek uvedl, že současně se za sebe kloní k prvnímu výkladu, neboť v druhém případě by dle jeho názoru musela být přítomnost další osoby stanovami výslovně vyloučena.

Na žádost Mgr. Ing. Továrka se správní rada vyjádřila tak, že jako navrhovatel příslušného znění stanov zastává druhý přestřehý výklad, tedy že účast akcionářem určené osoby spolu s akcionářem na valné hromadě se nepřipouští, s výjimkou případů osob zdravotně či tělesně znevýhodněných. Předseda valné hromady nicméně upozornil, že se jedná toliko o názor současné správní rady a nejedná se tedy o nijak právně závazný výklad.

Mgr. Ing. Továrek poté uplatnil protest: Interpretace čl. 9 odst. 2 stanov tak, jak jej vyložila správní rada, je v rozporu se zákonem. Pokud správní rada, jakožto předkladatel návrhu změny stanov, zamýšlela vyloučit účast další osoby spolu s akcionářem na jednání valné hromady, pak měla ve stanovách explicitně vyloučit možnost akcionáře účastnit se valné hromady s doprovodem, a pokud toto není obsaženo ve stanovách, musí být v budoucnu účast takové další osoby, jakožto doprovodu akcionáře, připuštěna.

P. Dobranský se následně dotázal na procedurální aspekty hlasování o změnách stanov. Předseda valné hromady popsal proceduru hlasování a zdůraznil, že dle platných stanov společnosti se nejprve hlasuje o předloženém návrhu svolavatele valné hromady a až tehdy, pokud není předložený návrh svolavatele valné hromady schválen, tak se následně hlasuje o protinávrzích.

V návaznosti na to následně Mgr. Ing. Továrek formuloval svůj protinávrh k usnesení č. 4 pořadu jednání valné hromady takto: Protinávrh se ve všech aspektech shoduje s návrhem správní rady, s výjimkou článku 6. odst. 4, který se má vypustit bez náhrady, přičemž následující odstavce se odpovídajícím způsobem přečíslovávají.

Mgr. Ing. Továrek následně ještě upřesnil, že neuplatňuje další protinávrh a nenavrhuje změnu ustanovení čl. 9. odst. 2 stanov, neboť dle jeho názoru je pro akcionáře vhodnější ponechat ve stanovách nejasné ustanovení než explicitně vyloučit možnost účasti další osoby společně s akcionářem na valné hromadě.

P. Dobranský následně uvedl, že žádá, aby při příští změně stanov byl zohledněn jeho požadavek, aby z textu stanov bylo vypuštěno ustanovení o tom, že nejprve se hlasuje o návrhu svolavatele valné hromady.

Předseda valné hromady se následně dotázal přítomných, zda má ještě někdo dotaz k tomuto bodu jednání. Vzhledem k tomu, že již nebyly žádné dotazy či návrhy, bylo přistoupeno k hlasování prostřednictvím hlasovacího lístku D a valná hromada přijala následující usnesení.

Usnesení č. 4:

Valná hromada schvaluje nové úplné znění stanov společnosti (zohledňující navržené změny stanov) ve znění návrhu, který byl připojen jako příloha k pozvánce na tuto valnou hromadu a který byl rovněž zveřejněn od 27.5.2021 na webových stránkách společnosti www.olympik.cz.

Během hlasování bylo přítomno	246 739 hlasů	
PRO	217 406 hlasů	88,1117 %
PROTI	29 330 hlasů	11,8871 %
ZDRŽEL SE	3 hlasů	0,0012 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,00 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 217 406 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 88,1117 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Jelikož návrh svolavatele valné hromady byl přijat, nebylo již hlasováno o předloženém protinávrhu pana Mgr. Ing. Továrka.

Mgr. Ing. Továrek následně uplatnil protest: „Mám za to, že stanovy byly schváleny včetně článku 6. odst. 4, který je v rozporu se zákonem.“ Poté ještě konstatoval, že na valné hromadě překládá písemnou žádost o zaslání zápisu z valné hromady a seznamu akcionářů.

Následně bylo přistoupeno k poslednímu bodu programu valné hromady, tedy bodu č. 7 pořadu jednání „**Určení auditora dle § 17 zákona č. 93/2009 Sb.**“. K tomuto bodu pořadu jednání byl přednesen návrh znění usnesení uvedené níže a přítomní akcionáři byli vyzváni k dotazům ke znění usnesení, ev. k jiným připomínkám.

P. Dobranský se dotázal, jak dlouho již tento navrhovaný auditor společnost audituje. Vlastislav Šos uvedl, že tento auditor audituje účetní závěrku společnosti 18 let.

Usnesení č. 5

Valná hromada určuje auditorem pro provedení povinného auditu řádné účetní závěrky společnosti za účetní období 2021 a ověření správnosti zprávy o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období 2021 společnost TaxSys Audit, s.r.o. se sídlem Hradec Králové, Drtinova 222/12, PSČ 503 11, IČO: 25297724.

Během hlasování bylo přítomno	246 739 hlasů	
PRO	217 406 hlasů	88,1117 %
PROTI	0 hlasů	0,00 %
ZDRŽEL SE	29 333 hlasů	11,8883 %
NEODEVZDANÝCH	0 hlasů	0,00 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 217 406 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 88,1117 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Předseda valné hromady následně konstatoval, že byl schválen návrh usnesení tak, jak bylo předneseno pod bodem č. 7 programu jednání.

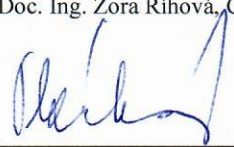
Předseda valné hromady poté poděkoval všem akcionářům za jejich účast na valné hromadě a prohlásil jednání valné hromady za ukončené v 10.11 hodin.

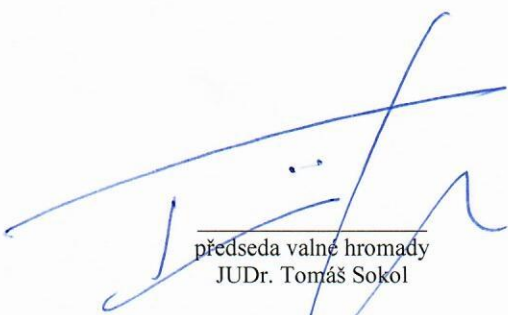
Protokol o hlasování tvoří *Přílohu č. 3* k tomuto zápisu.


Přílohy:

1. Listina přítomných
2. Výroční zpráva společnosti za rok 2020
3. Protokol o hlasování na valné hromadě


zapisovatel
Doc. Ing. Zora Říhová, CSc.


ověřovatel zápisu
Martina Plzáková


předseda valné hromady
JUDr. Tomáš Sokol


ověřovatel zápisu
Vlastislav Šos