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 29.6.2018 od 7:30 hodin v sídle společnosti

Valnou hromadu zahájil v 7:30 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 28.5.2018 a dále zaslanou 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 hromadě jsou v souladu s listinou přítomných akcionářů přítomni akcionáři, kteří vlastní akcie v hodnotě 251 705 000,00 Kč, což představuje 96,76 % základního kapitálu (tj. více než 75% základního kapitálu společnosti) a valná hromada společnosti je tedy schopná se usnášet ve všech bodech pořadu jednání. Statutární ředitel rovněž zmínil, že dnešní valné hromady se účastní rovněž paní Mgr. Gajané Rejzková, neboť pod bodem č. 7 pořadu jednání dnešní valné hromady by valná hromada měla rozhodovat o změně stanov společnosti, o čemž dle zákona musí být pořízen notářský zápis.

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

Statutární ředitel se poté dotázal, zda jsou nějaké protinávrhy 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	236 991 hlasů	94,1543 %
PROTI	0 hlasů	0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	14 714 hlasů	5,8457 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 236 991 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 94,15 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 2
Schvaluje se, aby Doc. Ing. Zora Říhová, CSc. byla zapisovatelem valné hromady.

PRO	236 991 hlasů	94,1543 %
PROTI	0 hlasů	0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	14 714 hlasů	5,8457 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 236 991 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 94,15 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 3
Schvaluje se, aby Vlastislav Šos byl ověřovatelem zápisu valné hromady.

PRO	236 991 hlasů	94,1543 %
PROTI	0 hlasů	0 %

ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných) 14 714 hlasů 5,8457 %
Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 236 991 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 94,15 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 4
Schvaluje se, aby Martina Plzáková byla ověřovatelem zápisu valné hromady.
PRO 236 991 hlasů 94,1543 %
PROTI 0 hlasů 0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných) 14 714 hlasů 5,8457 %
Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 236 991 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 94,15 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 5
Schvaluje se, aby Veronika Kalinová byla skrutátorem (osobou pověřenou sčítáním hlasů) valné hromady.
PRO 236 991 hlasů 94,1543 %
PROTI 0 hlasů 0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných) 14 714 hlasů 5,8457 %
Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 236 991 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 94,15 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Usnesení č. 6
Schvaluje se, aby Radek Čermák byl skrutátorem (osobou pověřenou sčítáním hlasů) valné hromady.
PRO 236 991 hlasů 94,1543 %
PROTI 0 hlasů 0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných) 14 714 hlasů 5,8457 %
Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 236 991 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 94,15 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

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, 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. Uvedl, že nejprve udělí slovo statutárnímu řediteli (*k přednesu informací k **bodu č. 2** pořadu jednání*) a přítomným doporučil, aby s ohledem na debatu, která je těžištěm dnešní valné hromady, byli nejprve vyslechnuti statutární ředitel, poté předseda valné hromady, jako předseda správní rady (*k seznámení přítomných se zprávou správní rady v rámci **bodu č. 4***) a paní Plzáková, jako finanční ředitelka *(k přednesu informací k **bodu č. 3** pořadu jednání),* protože jednotlivé body se vzájemně prolínají, a kdyby se začalo diskutovat k jednotlivým dílčím vystoupením, tak by se nadbytečně řešily některé záležitosti vícekrát. Prostor pro dotazy akcionářů je, resp. bude dán následně.

V návaznosti na to předseda valné hromady požádal pana Vlastislava Šose, statutárního ředitele, aby přednesl zprávu o podnikatelské činnosti společnosti. Statutární ředitel poděkoval předsedovi valné hromady za udělení slova a následně přednesl zprávu o stavu společnosti. Statutární ředitel si vzal slovo a sdělil přítomným následující:

„S ohledem na rozsah problémů spojených se zprávou o podnikatelské činnosti a stavu majetku naší společnosti bylo přistoupeno k rozdělení tématiky na dva segmenty. Segment č. 1 je mé vystoupení. Ve svém vystoupení pro dnešní valnou hromadu bych se chtěl zabývat reálnými procesy, které v průběhu roku 2017 ovlivňovaly společnost, a dosaženými výsledky za rok 2017. Stručně se také zmíním o základní obchodní strategii pro léta příští. Segment č. 2 je v referátu předsedy správní rady a bude se věnovat perspektivám budoucího rozvoje společnosti, jejího majetku, ale i množině rizik, která jsou spojena s naším podnikáním v segmentu, který je v mé kompetenci.

Na dnešní valné hromadě bych Vás chtěl tedy postupně seznámit s těmito klíčovými okruhy provozování hotelů skupiny OLYMPIK:

1. okruh
- jakých bylo dosaženo hospodářských výsledků. Mohu konstatovat, že hotely skupiny OLYMPIK se

dostaly do vývojové trajektorie rozvoje. Spatřuji to v tom, že za poslední tři roky rostly tržby až k vrcholu, který byl dosažen v roce 2017 ve výši 172 mil. Kč. Budeme mluvit o částkách bez DPH. Finanční situaci společnosti charakterizuje zisk ve výši 12 mil. Kč. Tento dosažený zisk nám umožnil zlikvidovat postupně nahromaděné ztráty z hospodaření minulých let. Tady chci pouze upozornit, že toto konstatování zároveň znamená, že v příštích letech dosahovaný čistý zisk bude podléhat zákonné sazbě daně ze zisku.

Do tohoto okruhu ještě patří následující:

- došlo ke kompletní úhradě úvěru poskytnutého bankou na opravu fasády hotelu OLYMPIK (předčasné splacení znamenalo úspory na úrocích cca ve výši 600 000,- Kč).
- v souladu se splátkovým kalendářem došlo již ke splacení více než tří milionů provozního úvěru (jedná se o převzetí dluhu za Prof. Adamce, který schválila valná hromada na svém jednání dne 27.9.2016).
- za poslední rok 2017 nedošlo k čerpání kontokorentního úvěru, což je ze strany Raiffeisenbank a.s. hodnoceno jako projev stability společnosti. Kontokorent ve výši 17 mil. Kč (pokud ho nečerpáme, je zatížen 0 % úrokovou sazbou).

- efektivita základních procesů gastro a ubytování. Tyto dva procesy jsou klíčovými zdroji tržeb společnosti. Jak jsem již sdělil na minulé valné hromadě, tyto dva zdroje tržeb jsou propojené. Bez provozu gastro služeb bychom v žádném případě nedosáhli uvedené úrovně obsazenosti ubytovacích kapacit.

  Všechna hotelová zařízení dlouhodobě zápasí s rentabilitou gastro provozu. Udržet rentabilitu gastro provozu na nulové úrovni se považuje za veliký úspěch, a ne vždy se to obecně v hotelnictví daří. Využíváme už delší dobu model nákupu těkavých potravinářských surovin, které tvoří základní nákladovou položku provozu gastro. Z hlediska provozu gastro je nejnáročnější zvládnutí snídaní (jak po stránce přípravy produktů (menu), tak po stránce zajištění obsluhy). Charakteristické rozložení požadavků klientů na služby gastro je v % vyjádřeno: snídaně 70%, obědy 5% zbytek jsou večeře ev. akce „ITA" neboli využití našich konferenčních akcí.

  Do nákladů gastro provozu nám vstupují nákladově neovlivnitelné monopolní položky – odvoz odpadu, spotřeba teplé a studené vody a spotřeba el. energie. Nově definované normy hygieny a podmínky dodržování systému HACCP prodražují spotřebu pomocného materiálu všeho druhu (jen za rok 2017 je tato částka ve výši 1,7 mil. Kč).

- spotřeba nákladů na údržbu běžného provozu. Konstatuji, že údržbu běžného provozu majetku hotelů pro podnikatelské účely řešíme zásadně outsoursingem. V současné době máme outsoursingové smlouvy s více než 50 společnostmi. Mezi největší outsourcory zahrnujeme:
  - společnost zabezpečující housekeeping (včetně prostor kuchyní, mytí nádobí, úklid chodeb atd.) Roční náklad je v úrovni 14,5 mil. Kč.
  - společnosti zabezpečující praní prádla všeho druhu. Roční náklad cca 7 mil. Kč.
  - dále tam patří různé servisní technické společnosti jako např. KONE, ELMONT, FEMONT, LAURETA, SPP Praha, LENA .... atd. Tyto společnosti zajišťují revize, opravy a údržbu zařízení a úklid vnějších ploch. Souhrnně tato uvedená skupina společností představuje ročně náklady ve výši cca 34 mil. Kč.

  V divizi servis (tzn. divizi, která se zabývá tech. správou služeb) je aktuálně zaměstnáno 7-8 pracovníků. Organizační zvládnutí tohoto procesu je velmi časově náročné. Mezi naší společností a zmíněnými outsousory máme nastavené efektivní informační rozhraní. Umožňuje to optimalizaci využití hotelových kapacit a zajištění provozu v daném čase. Dvě pracovnice společnosti zajišťují praní prádla ev. další drobné činnosti pro běžný provoz hotelu. Jedna pracovnice je pro práce spojené s čalounictvím. Tři údržbáři obstarávají jen rutinní opravy včetně ovládání klimatizace. Všechny ostatní práce jsou řešené outsoursingem.

- situace na pracovním trhu v našem segmentu podnikání. Řeknu pravdu, když sdělím, že je skutečně kritická. Jaké spatřuji důvody tohoto stavu:
  - absolutní propad kvality středního odborného – učňovského školství. Učni a žáci na učebních oborech přichází jednak s velmi špatnými známkami ze základních škol, ale po vyučení nezůstávají v oboru (nejsem schopen definovat procentní poměr, ale mohu prohlásit, že to je minimálně polovina).
  - řada společností začíná zakládat vlastní výchovná zařízení nebo alespoň na vlastní náklady zabezpečuje vyučování ev. rekvalifikaci pracovníků. I tuto situaci musíme v našich podmínkách vážně zvažovat (je nutné řešit právní zabezpečení setrvání u firmy).
  - situace na trhu pracovních sil v našem segmentu podnikání vedla k obrovskému nárůstu mezd, které ale

není v souladu s dosaženou odbornou úrovní. Nedostatek kuchařů, recepčních a dalších profesí je přímo kritický! To vyvolalo neřízený nárůst mezd.

V našich podmínkách jde o nárůst mezd za poslední dva roky cca o 17-19 % (do tohoto nárůstu zahrnujeme dorovnání z krize). Úroveň mezd v celé naší skupině je v rozměru cca 45 mil. Kč za rok. Od 1.3.2018 byla ve společnosti uvedena do účinnosti nová pravidla, nové smlouvy včetně mzdových výměrů, kde bylo dosaženo shody se zaměstnaneckým výborem, což považuji za úspěch.

Získat nové mladé lidi do režimu pracovního času v hotelech (směny, soboty, neděle, svátky, noční služby) se nedaří ani při opravdu vysoké mzdové úrovni, která není podložena adekvátní kvalifikací.

- informační potřeby společnosti a jejich okolí. Již více než 10 let se věnujeme systematicky zabezpečování standardní informační potřeby všech zaměstnanců. Využíváme jednak standardní softwarové produkty, ale máme i celou skupinu (resp. skupiny) softwarových produktů vlastní provenience. Nejsme úplně „paper-less", ale papírů jako nositelů informací ve vnitřním systému řízení společnosti je opravdu málo. O to intenzivněji se rozrůstá informační potřeba našeho okolí. Jedná se o:
  - státem deklarované informační povinnosti o registraci klientů.
  - nárůst administrativy spojené s GDPR a policií ČR, ev. registrací městských magistrátních poplatků.
  - informační povinnost ITA (agentury, která zajišťuje konferenční akce), která musí registrovat pro místní úřad produkce v návaznosti na povinnost úhrady poplatku ze vstupného, úhrady licenčních poplatků kolektivním správcům autorských práv apod.

  To, co jsem uvedl, může vypadat jednoduše, ale např. registrace cizích klientů pro potřeby cizinecké policie v podmínkách našich hotelů je mimořádně administrativně náročný úkol. Registrace klientů po potřeby policie ČR obnáší přepis klientských přihlášek (ověřených recepcí při procesu CHECK IN) na certifikovaných počítačích do portálů PČR. To je časově velmi náročný proces. Speciálně na stanovená časová kritéria pro předání dat. V našich podmínkách se to týká nárazově stovek klientů denně s příjezdy ve večerních hodinách (letadla, autobusy, atd.)

- ochrana osobních údajů, dopady GDPR. Jak je všeobecně známo, dne 25.5.2018 nabylo účinnosti obecné nařízení o ochraně osobních údajů, tzv. GDPR, jako povinnost pro členy Evropské unie. Byl vypracován „Projekt implementace GDPR", a provedena potřebná školení zaměstnanců. Byly provedeny též nezbytné dílčí úpravy na software, nákup hardwaru, ale i příprava místností, kde se citlivá data ukládají.

- Marketing a obchodní politika. Považujeme za naprosto správné a užitečné udržovat osobní kontakty s klíčovými obchodními partnery. Nikdy nenavrhujeme nové ceny nebo nějaké tarify, aniž bychom informovali předem naše partnery (většinou to řešíme osobní návštěvou). Naše zkušenost je taková, že sebe rozsáhlejší písemná informace nesplní to, co osobní jednání. Naše náklady na „klasický" marketing" jsou hluboce pod běžnou uznávanou úrovní (4-5 % z obratu). Tento přístup k získávání klientů nám umožnil v roce 2017 dosáhnout průměrné obsazenosti našich ubytovacích kapacit ve výši cca 80 % (což je možné ověřit dle statistického úřadu) a nárůst ceny o cca 12 % oproti roku 2016. Z toho také resultuje dosažený hospodářský výsledek. Nárůst tržeb je spojen i s nárůstem individuální klientely a klientů přes on-line portály. Dnes už tento typ klientů dosahuje více než třetinu, dá se říct 35 %. Výhodou je, že neposkytujeme množstevní slevy a u těchto klientů není magistrátní poplatek součástí ceny za ubytování (ten se inkasuje při CHECK-IN). Tato skutečnost sebou přináší nezbytný nárůst administrativy. Vystavujeme o více než 15 % větší počet účetních dokladů. Jak jsem Vás informoval na valné hromadě v dubnu 2017, tak jsme přikročili s ohledem na změnu struktury klientů k upravení pracovního režimu na recepcích. Došlo k navýšení počtu pracovníků, kteří zajišťují recepční provoz a navazující nezbytnou administrativu.

  V rámci informování o naší obchodní politice bylo nutné při široké konzultaci s obchodními partnery přistoupit k navýšení počtu pracovníků v gastru – speciálně obsluhy (neboť bylo nutné zvýšit kvalitu stravování a obecně servisu). Celkově se jedná o nárůst 7-9 pracovníků (jde o přepočtený stav, protože využíváme pracovníky na částečné úvazky). Nové nastavení spolupráce s našimi obchodními partnery nám umožnilo navýšit cenu v již potvrzených smlouvách s ohledem na pokles kurzu EURA."

Po skončení přednesu statutárního ředitele si vzal slovo předseda valné hromady a přítomným sdělil , že by rád ještě doplnil vystoupení statutárního ředitele o některá další fakta. Předseda valné hromady jako předseda správní rady následně uvedl:

1. Předně bych Vás chtěl informovat, že stat. ředitel dne 24.4.2018 předložil správní radě výroční zprávu

společnosti, kterou máte před sebou, a s jejímiž výsledky jste se mohli seznámit. Účetní závěrka byla auditorem ověřena „bez výhrad".

2. Zasedání správní rady se v roce 2017 konalo pravidelně vždy 1x měsíčně. Z každého zasedání je strukturovaný zápis. Tyto jsou k dispozici v archivu společnosti. Týkají se okruhů:

- Obchodu
- Podpůrných procesů
- Gastro procesů
- Divize servis
- Finance a účetnictví

Jako podpůrný materiál (kromě vlastního zjištění) měla správní rada k dispozici též záznamy z „operativních porad SŘ", které se konaly většinou pravidelně jedenkrát týdně, někdy 2x podle řešené situace a některých porad jsem se osobně zúčastňoval. Správní rada v minulém roce věnovala velkou pozornost hodnocení Akčního plánu rozvoje hotelů skupiny OLYMPIK s tím, že mimořádná pozornost byla věnována plnění akčního programu na léta 2013-17, který jsme Vám prvně představili na valné hromadě (dále i jen „VH") v roce 2013 a jehož redefinici Vám představíme na této VH pro roky 2018 - 2021. Správní rada se podílela i na kontrole inventarizací (dílčích i povinných). Nastavené kontrolní systémy, které spočívají v práci dvou komisí, vyřazovací a likvidační. Správní rada neshledala žádné závady a v procesech inventarizace majetku nebyly řešeny žádné závady.

Správní rada se rovněž zevrubně zabývala vlivem nových informačních povinností na funkčnost organizační struktury společnosti. GDPR jsme si zpracovali sami. Vytvořili jsme projekt, a ten projekt obstál už při prvním incidentu (asi před týdnem), kdy byl napaden server našeho partnera FASTBOOKING, ale vše bylo z naší strany v pořádku. GDPR není ovšem věc, která má jen administrativní dopady, měla dopady i do chodu společnosti a rozdělování kompetencí ve skupině OLYMPIK.

Zavedení EET nebyl pro společnost žádný problém. Bohužel ale musíme konstatovat, že vůbec nepomohlo narovnání podmínek na trhu, neboť řada věcí nebyla dotažena.

Správní rada se velice aktivně podílela ve spolupráci se zástupci zaměstnanců (nemáme odborovou organizaci) na tvorbě nové konstrukce odměňování zaměstnanců, která byla zavedena do praxe od 1.3.2018. Je nutné poděkovat všem zaměstnancům, a i vedení zaměstnaneckého výboru za jejich racionálnost a vstřícnost při řešení této věci. Nedošlo k navýšení, jak by si to přáli všichni zaměstnanci, přestože naše úroveň mezd, která se posunula, zdaleka nepatří na špici odměňování v pražských hotelech. Kromě zaměstnanců však správní rada oceňuje též outsourcingové obchodní partnery a řadu dodavatelů za jejich vstřícnost při řešení různých nestandardních situací.

3. Statutární ředitel Vám poskytl velmi podrobnou informaci o hospodářském roku 2017. Dobré výsledky, jsou založené hlavně na dobré kvalitě majetku, který jsme za poslední 3-4 roky výrazně zlepšili, což je vidět jednak na první pohled, tak ale něco vidět není, tj. to, co jsme vložili do úpravy kuchyně, nákupu zařízení, úpravy pokojů atd. No a samozřejmě, že dosažené výsledky jsou také založeny na kvalitě práce našeho personálu, o jejíž zvyšování se trvale snažíme a řekl bych, že je to častý bod naší práce se zaměstnanci. Řešíme spoustu věcí pomocí brigádníků, což vyžaduje mimořádné nároky na organizaci práci a já chci poděkovat Janu Vlkovi, který je šéfem gastro provozu.

Navzdory pečlivé přípravě Akčního programu, který jsme uvedli v r. 2013, se ukázalo, že nad rámec našich záměrů bylo nutné v úseku GASTRO nakoupit nový konvektomat (původní byl v provozu 18,5 roku), protože už jej nebylo možné opravovat. V provozu kuchyně bylo nutné nakoupit celou řadu nových zařízení - nový kotel, novou varnu, nové schafingy... Prostě nemůžeme zvyšovat ceny, aniž bychom investovali do těchto věcí. Toto bylo nutné dodělat a ukázalo se, že opravy jsou nutné. Když se něco chvíli neopravuje, je třeba to opravit vše najednou. My jsme v době vytváření Akčního programu jinou variantu neměli, neboť jsme neměli na nic zdroje, ale ty limity, které jsme prověřili, byly u oněch zařízení skutečně za hranou. Musím konstatovat, že závěry Akčního programu v segmentu GASTRO jen potvrdily, že je nutné plánovitě rozšířit a doplnit chladírenské kapacity, opravit myčky bílého nádobí, prostě sděluji, že byť jsme se při Akčním programu snažili sebevíc to naplánovat, život ukázal, že jsme museli do oprav těchto zařízení, vložit mnohem víc finančních prostředků - skoro o 3 miliony, než jsme v Akčním programu předpokládali. Většinou šlo o to, že většina zařízení „zhavarovala" a už jsme je nemohli opravovat a většina z nich byla 5 - 8 - 10 let po době faktické předpokládané době životnosti.

4. Kardinální problém našeho majetku jsou opravy výtahů. Valná hromada byla několikrát informována, že před touto opravou výtahů stojíme a my jsme tuto opravu pocítili velmi naléhavě, když nám v předloni vypadl malý výtah na hotelu TRISTAR. Obrovská nespokojenost hostů. Snažili jsme se zde ubytovávat jen studenty, protože

tento hotel je pětipatrový. Vše mělo děsivý odraz v hodnocení. Pořád kritika. Cena opravy byla závratná, protože se jedná o výtah, který má 45 let a nejsou k němu nikde žádné náhradní díly, a proto se vše muselo udělat nově. Trvalo to 6 týdnů. Proto jsme začali jednat s KONE, a.s. o situaci, kdy máme v provozu výtahy, které jsou staré více jak 45 let. Samozřejmě varianta KONE, a.s. přišla obratem ruky varianta na opravu, která bude „jen" oprava za „obrovské" peníze, ale negarantují 100% funkčnost, protože ty výtahy jsou za zenitem, 50 let funkčnosti atd. Takže je potřeba zvážení nákupu nových výtahů a k tomu také odkazuji na sdělení paní finanční ředitelky, která k tomu podá své vyjádření. Chtěl bych proto VH stručně informovat, že se jedná o opravu všech výtahů, přičemž již bylo započato s opravou zaplacením nákladů přes 3 mil. Kč, oprava bude probíhat v letech 2019, 2020, 2021). Musíme opravit 5 výtahů v hotelu OLYMPIK, z toho 3 jsou tzv. TRIPLEX (úplně nové výtahy), které se stávají součástí budovy, budou se platit ze zisku, tedy cena + ze ziskových peněz 19 %. To je reálná cena, za kterou budeme výtahy pořizovat. Pak budeme souběžně opravovat jeden evakuační výtah současně s TRIPLEXEM, ten je taky celý placen, akorát jeden z těch výtahů bude placen jako údržba. To je hotel OLYMPIK. Vedle máme hotel TRISTAR, tam máme 2 personální výtahy a 2 výtahy jako doplňkové. Ty chceme opravit v okamžiku, jakmile bude dokončena první oprava. O financích bude mluvit paní Plzáková. Pak nám zbývá generální oprava hotelu Artemis, protože výtahy budou v provozu 18 let. Říkám to proto, že generální oprava a nákup nových výtahů bude mít kardinální vliv na organizaci, provoz a řízení hotelu. Protože oprava bude probíhat odstavením provozu hotelu OLYMPIK, byla velmi složitá jednání, aby vše netrvalo dlouho. Oprava bude zahájena 10.1.2019 a musí být dokončena 25.2.2019, protože 27.2.2019 v hotelu začne mezinárodní šachový turnaj, který je pro společnost velkým přínosem. Podle toho také vypadá smlouva s KONE, a.s. velmi přísné podmínky a nestandartní vzájemné velké penále. My jim vyhovíme ve všem, co bude KONE, a.s. požadovat (z hlediska prostor, které bude požadovat, atd.). Prostě hotel odstavíme a budeme provádět ještě vnitřní úpravy. Očekávaný výpadek tržeb je okolo 3,5 mil. Kč. To vše v roce 2019. Následně se připravíme v dalším kole na další vývojovou etapu. Je zde nutnost vytvářet zisk, který budeme danit, a ze zdaněného zisku budeme muset platit tyto výtahy. Takže i když budeme tak, jak předpokládáme, se držet na úrovni 15 – 18 mil. Kč zisku, tak se nám může v určité etapě vývojové trajektorie stát, že nebudeme mít dostatek finančních zdrojů. Máme tam jako jistotu kontokorent, a dále naše dobré obchodní vztahy s našimi obchodními partnery, ti by nám mohli pomoct překonat tuto situaci tak, že bychom mohli dostat zálohu na naše budoucí ubytovací služby, které poskytneme. Což je v podstatě lepší než využít kontokorent, i když ho máme pro řešení nestandardních situací připravený. Podmínky jsou s KONE, a.s. nastaveny velmi přísně a procentně sankce KONE, a.s. by nám měla uhradit malér, který bychom měli s eventuálním nepořádáním toho světového mistrovství v šachu (jedná se o miliony, protože by se musel zaplatit přesun atd.). Ale myslím si, že se nám to podaří, s KONE, a.s. máme ty nejlepší zkušenosti.

5. V průběhu roku 2018 – 2019 bychom měli ještě z hlediska majetku, vyřešit problémy, které máme s dokončením obnovení ubytovacích kapacit na hotelu OLYMPIK. Pak bychom mohli říci, že je vše v pořádku. My jsme museli na doplnění bezpečnostních orgánů (resp. bezpečnostního technika) vyměnit všechny dveře. Je to 319 dveří a všechny jsou to dveře, které splňují bezpečnostní protipožární a jiné parametry. Jde o otázku, která je průběžně řešena a myslím si, že je to věc, kterou budeme moci v průběhu roku 2019 – 2020 dořešit ke všeobecné spokojenosti i spokojenosti nás, kteří provozují hotely a nemusíme se za kvalitu, kterou jsme odvedli stydět. Děláme vše, co se na pokojích dá udělat - my máme nevýhodu proti všem moderním hotelům, které jsou ze skla, mědi, oceli. Náš hotel je starý 50 let, pokoje nelze zvětšit, tzn. musí být perfektní závěsy, musí být vše vymalované, opravené, natřené, nové koupelny, jinak nemůžeme dosáhnout vysoké obsazenosti. Těch 80 % obsazenosti, o kterých hovořil pan statutární ředitel, to je průměr, je také období, kdy nemáme obsazeno 40 %, takže když si to uvědomíte, tak my jedeme několik stovek dní v roce na plný výkon. Toto má rovněž na majetek a na ubytování velmi silný vliv.

6. Jen ještě podám krátkou informaci, pokud jde o kurz eura. S tímto problémem se pereme a můžeme akcionáře ubezpečit, že jsme podnikli kroky, které jsou spojené se zajištěním toho kurzu. S Raiffeisenbank a.s. se nám spolupracuje dobře. Všechny sliby, které dala ČNB, jakým způsobem bude do průběhu kurzu zasahovat nelze brát s jistotou. Ti z Vás, kteří sledují pohyb kurzu, tak vidí, že máme den, kdy je EURo 25,60 Kč, a za dva dny máme EURo 26,10 Kč. My se vždy musíme vejít do nějakého rácia, a to rácio jsme spojili s tím, že naše zajištění, resp. jeho velikost nám musí pokrýt finanční prostředky, které potřebujeme na to, abychom racionálně modelovali provoz celého systému. A o těch penězích se nemůže pochybovat. Ty peníze musejí být vždy k dispozici, a proto jsme nastavili takto směnný kurz EUR, který máme zajištěn do roku 2020, a je to 25,62 Kč.

7. Mohu také konstatovat, že se provedou určité organizační změny, které jsou vyvolány GDPR a PČR a pochopitelně také některými dalšími právními úkony, a to proto abychom si nekomplikovali vnitřní vazby mezi společnostmi ve skupině. A to je vše, jinak se v dohledné době žádné finanční problémy řešit nebudou. GDPR musí řešit každá společnost ve vztahu ke svým zaměstnancům zvlášť. Nemůže to zajišťovat nikdo jiný. Může to zajišťovat někdo jiný, ale musí to zajišťovat různými smlouvami, a to my vyřešíme vnitřně, přesunem a změnou organizační struktury tak, aby to vyhovovalo všem zákonným normám, které GDPR vyžaduje.

8. Závěrem mohu ještě konstatovat:

- Spor s p. Minarikem (který trval cca 14 let) není stále ještě u konce. Chci zdůraznit, že není diskuze, jestli valná hromada, která proběhla 4.4.2005, je platná nebo není platná (resp. její rozhodnutí). Rozhodnutí je platné. Bez jakéhokoli dalšího debatování, je platné s tím, že soud ještě řeší otázku dovolání (pozn. zapisovatele – pouze z hlediska nákladů řízení) a zadostiučinění. Doposud neproběhlo jednání, o jehož výsledku bych Vás měl informovat.

- Stále pokračuje postupné vyplácení bývalých akcionářů společnosti. Máme zde tabulku akcionářů. Stále zde je 1000 akcionářů, kteří si nevyzvedli z dražby své peníze. Jedná se o sumu celkem cca 3 miliony. My stále řešíme problém tím, že pan Ing. Černý je tak laskav a celou tu agendu za nás vede. Stále se hlásí a přibývají nám akcionáři (většinou s jedním kusem akcie), kteří si v rámci dědictví přijdou akcie vyřešit. Takže tento problém řešíme stále tímto způsobem, protože ze stanoviska, které jsme si nechali zpracovat, (a které uvádí, jak se výtěžku z dražby tzv. „oficiálně zbavit"), jsme zjistili, že by nás to stálo obrovské peníze a nemělo to žádnou efektivnost, protože tito lidé jsou u různých soudů, v různých místech. Museli bychom dát výtěžek do soudní úschovy. Tento problém zatím neřešíme.

- Další otázka, která nás poněkud trápí je, jak budou vypadat ceny zemědělských produktů, hlavně v následujícím roce. Protože se hovoří o tom, že dojde ke zdražení těchto produktů. Signály, které jsme dostávali v minulosti byly poměrně relevantní, takže je možné očekávat, že tomu tak bude i v následujícím období. A ještě jedna věc, která firmu s ohledem na spotřebu a na náklady, které to vyvolává, omezuje, a to je otázka elektrické energie. Problém se týká nárůstu cen o 50 – 60 %. Nám se tomu nechce ani věřit, ale bohužel u dotazů, kdy a jak se bude elektrika kupovat, se tato debata odvíjí tímto směrem.

- Další věc, která se na trhu neřeší je Airbnb. Dle statistik AHR 600 000 lidí v Praze se ubytovává v soukromých bytech. Porušují se všechna pravidla, za které by nám bezpečnostní, hygienické a další služby okamžitě zavřely hotel. Tam to ale není vůbec žádný problém. Tuto situaci nemůžeme změnit. Bojujeme stále přes AHR, dokonce jsme připravili nějaké materiály, ale teprve uvidíme, jak se problém Airbnb bude systémově řešit."

Po skončení svého přednesu požádal předseda valné hromady finanční ředitelku paní Martinu Plzákovou, aby pokračovala (tj. seznámila valnou hromadu s nejdůležitějšími položkami účetní závěrky společnosti za rok 2017, s dosaženým hospodářským výsledkem a navrhovaným způsobem jeho vypořádání). Finanční ředitelka Plzáková poděkovala za udělené slovo, pozdravila přítomné a následně uvedla následující:

„Na webových stránkách společnosti byly publikovány veškeré dokumenty, které mají být zveřejněné podle ZOK. Já bych si dovolila udělat několik poznámek k dokumentu „Výroční zpráva společnosti Interhotel Olympik, a.s. za rok 2017". Předpokládám, že jste se již se základními parametry seznámili, a já tak pouze některé údaje zopakuji a poskytnu komentář. Společnost Interhotel Olympik, a.s:

1. Dosáhla v roce 2017 obrat ve výši 177 mil. Kč, z toho tržby z hlavní činnosti byly 174 mil Kč. Byl vytvořen zisk ve výši 8 839 327,04 Kč po zdanění. Oproti roku 2016 vzrostly tržby z hlavní činnosti o 22 mil. Kč, zisk po zdanění o 1 mil. Kč. Uzavřením obchodního roku 2017 jsme zlikvidovali ztráty nakumulované z hospodaření minulých účetních období.
2. Finanční situaci společnosti v roce 2017 mohou charakterizovat také dále uvedené informace:
   - Závazky obchodním partnerům, bankovním a jiným finančním institucím platíme ve stanovených termínech.
   - Kontokorent ve výši 17 mil Kč je naše „pojistka" a byl v roce 2017 čerpán pouze 4 dny v úrovni 0,5 mil. Kč. V roce 2018 do dne konání dnešní valné hromady nebyl čerpán vůbec.
   - Společnost postupně splácí úvěr, který má u Raiffeisenbank a.s. a vznikl refinancováním půjčky prof. Adamce. Úvěr byl schválen na VH společnosti dne 27.9.2016. Je úročen úrokem složeným z 2% pevné sazby + měsíční PRIBOR – na měsíc červen je PRIBOR vyhlášen ve výši 0,82%, tedy celkem 2,82%. K 31.12.2017 zbývalo zaplatit 17 721 tis. Kč, k dnešnímu dni je zůstatek úvěru 16 455 tis. Kč. Úvěr bude splacený v říjnu 2023.
   - Společnost doplatila v roce 2017 zůstatek provozního úvěru na opravu fasády hotelu OLYMPIK splátkou ve výši 12 203 tis. Kč. Úrok z tohoto úvěru byl 3,65% + měsíční PRIBOR, splatnost úvěru byla v dubnu 2022. Předčasným splacením byla dosažena úspora ve výši 1 200 tis. Kč při současné výši PRIBORU.
   - Platební morálka našich partnerů, zejména pokud jde o termín splatnosti, má zdržení 20 až 60 dnů oproti námi požadované splatnosti 15ti dnů. Toto je bohužel situace, která je standardní, a splatnost až 3 měsíce se týká prakticky všech zemí EU. Neděláme si naděje na zlepšení, nicméně stále trváme na patnáctidenní splatnosti. Pravidelně každý týden urgujeme pohledávky po splatnosti, rozesíláme

upomínky, nereagující dlužníky necháváme upozornit právním zástupcem a následně přecházíme k soudnímu vymáhání. Dlužníkům se snažíme vyjít vstříc formou uznání dluhu a sestavením splátkového kalendáře. Tím jsme dosáhli minimálních odpisů pohledávek. V roce 2017 jsme odepsali pohledávky ve výši 92 tis. Kč, z toho 45 tis. Kč je odpis daňově uznatelný. Vymáhání pohledávek je časově náročný proces, ale z čísel, která jsem uvedla, je vidět, že čas vynaložený na vymáhání pohledávek se vyplatí.

- V roce 2017 proběhla na každém hotelu důkladná kontrola ze strany magistrátu hlavního města Prahy ohledně správného vykazování evidence hostů a odvodu magistrátních poplatků. Kontrola proběhla bez nálezu.
- Společnost nemá nedoplatky vůči státním institucím a všechny daně a odvody vykázala v zákonných termínech.
- Samostatným problémem ve finanční strategii společnosti je pohyb kurzu EURa. ČNB ukončila ke dni 1.dubna 2017 intervenci na oslabení kurzu koruny vůči EURu. Zatímco na začátku roku 2017 byl kurz ČNB 27,02, na konci roku 2017 byl již jen 25,54. Nejnižší hodnoty dosáhl 24.listopadu 2017 a to 25,410. Průměrný roční kurz ČNB v roce 2017 byl 26,33 Kč za EUR. Díky zajištění kurzu v období březen 2017 – únor 2018 ve výši 26,66 Kč/EUR se nám podařilo částečně eliminovat negativní dopad směny EUR do cash flow. Nicméně ztráty na tržbách společnosti jsou veliké. Pokud by nedošlo k propadu kurzu, mohl být obrat společnosti přibližně o 6,5 – 7 mil. Kč vyšší. I na další období jsme využili zajištění kurzu u RB. Na období únor 2018 – leden 2019 máme zajištění kurzu ve výši 25,35 Kč za EUR a od února 2019 až do ledna 2020 kurz 25,52 Kč za EURo. Fixní směna ve výši 4 mil. EUR nám umožňuje modelovat finanční potřeby na běžný provoz. Zbytek EUR se snažíme směňovat podle situace na finančním trhu. To je vše, co můžeme pro jištění kurzu udělat, tím spíš, že nelze u banky zafixovat kurz na delší období než 12 měsíců.

3. Společnost Interhotel Olympik, a.s. je součástí konsolidačního celku Olympik Hotels. Konsolidovanou účetní závěrku sestavila společnost ABR, a.s. a je zveřejněná na webových stránkách společnosti ABR, a.s.
4. Nyní mi dovolte, abych Vás v návaznosti na vystoupení předsedy správní rady prof. Adamce informovala o pravděpodobném vývoji našich finančních zdrojů a naší finanční strategii, která je spojena jednak s nezbytností dokoupit některá zařízení do gastroprovozu, pokračovat v opravách na ubytovacím úseku, ale hlavně s nákupem nových výtahů a generální opravou výtahů ve všech hotelech skupiny OLYMPIK. Opravy proběhnou v letech 2019–2022. Na hotelu OLYMPIK budou nakoupeny 4 nové výtahy (TRIPLEX a personální) a bude provedena generální oprava evakuačního výtahu. Na hotelu TRISTAR budou nakoupeny dva nové výtahy (DUPLEX) a bude provedena generální oprava personálního výtahu. Na hotelu ARTEMIS je na roky 2021-2022 naplánovaná generální oprava dvou výtahů osobních a jednoho obslužného.
   Investice a opravy tak zásadního rozsahu budou znamenat radikální zásah do provozu hotelů, financování ale i řízení. Veškerý nákup nových výtahů bude jako investice financován ze zisku a bude vstupovat do nákladů 30 let (je to součást budovy). V uvedeném čase budeme ze zisku platit cca 14,5 mil Kč. Na generálních opravách bude vynaloženo cca 8 mil Kč (jedná se o předběžný kvalifikovaný odhad). Placení investice ze zisku s cca 19 % zdaněním znamená, že v tržbách musíme dosáhnout navýšení cca o 3 mil Kč, tzn. cca 17,5 mil. Kč. Nelze ponechat stranou ani otázku výpadku tržeb (na OLYMPIKU je již stanovena odstávka celého hotelu na 20.1. 2019 – 25.2.2019). Tato odstávka reprezentuje v tržbách (bez DPH) cca 2,5 mil Kč. Z toho, co jsem uvedla je zřejmé, že situace v cash flow i při dosahování cca 20 mil zisku bude napjatá. Máme připravené varianty, které při dosahování současných tržeb – nám umožní profinancovat tuto operaci bez čerpání úvěrových zdrojů."

Předseda valné hromady poděkoval finanční ředitelce Plzákové, konstatoval, že byly předneseny tři přednesy a poté otevřel prostor pro položení případných dotazů akcionářů. Požádal přítomné o zápis dotazů na listiny, aby se na dotazy mohli přednášející připravit a aby mohly být poté založeny do archivu, které se vedou ke každé valné hromadě.

V průběhu přednesů se zaregistrovali v 7:35 h akcionáři Pavel Dobranský a Miloslav Matouš. V 8:13 h se zaregistrovala Luisa Golanová, PhD.

K dotazu akcionáře Matouše, bylo uvedeno, že spol. KONE je lídrem v oblasti výtahů a společnost předpokládá, že by byla schopna zaplatit sjednané sankce za své případné prodlení. V této souvislosti byly osloveny ještě společnosti Schindler a OTIS. Jedna společnost se neozvala a druhá zaslala návrh o miliony Kč dražší, na sjednání schůzky následně nereagovali. Pojištění má KONE, a.s. samozřejmě sjednáno.

Akcionář MUDr. Streitberg poděkoval vedení společnosti za jejich přednesy a výroční zprávu. Následně se dotázal finanční ředitelky na upřesnění financování výtahů. Bylo sděleno, že celkově na financování výtahů bude potřeba celkem cca 20 – 22 mil. Kč, z toho část je určena na opravy a část na investice.

K dotazu pana Mgr. et Mrg. Pavla Kožína (zástupce za akcionáře Ing. Hodinu) ke zprávě o vztazích bylo sděleno, že struktura vztahů se po dobu posledních 5 let nezměnila. Ve zprávě o vztazích je uvedeno, že mezi společnostmi Interhotel Olympik, a.s. a Olympik Holding, a.s. byla uzavřena licenční smlouva na ochranné známky. Dotaz zní, zda-li bylo ze strany společnosti prověřováno, zda je tato smlouva nutná, zda nemůže společnost ochranné známky používat bez toho, aniž by tyto poplatky platila, zda-li nepodléhá nějaké výjimce, s ohledem na to, že Interhotel Olympik, a.s. existuje od 70. let (obchodní firma). Bylo sděleno, že licenční smlouva byla projednávána na poslední VH, spolupráce a kooperace funguje a dále se k tomu předseda VH nevyjadřoval s odkazem, že věc byla řešena na minulé valné hromadě. Akcionář Ing. Jelínek uvedl, že ochranné známky jsou majetkem společnosti Olympik Holding, a.s. a že by mohlo dojít k narušení majetkových práv společnosti Olympik Holding a jejich akcionářů. Předseda VH dodal, že k tomuto byl v minulosti vypracován odborný posudek.

Akcionář MUDr. Streitberg se opětovně dotázal, zda bylo prověřeno, zda je možné používat jméno hotelu bez jakékoli licence. Předseda VH sdělil, že to bylo prověřeno panem Mgr. Karlíčkem, který sdělil, že licenční smlouva je zcela relevantní. Akcionář MUDr. Streiberg svůj dotaz zopakoval, resp. přeformuloval, zda není možné jméno hotelu používat bez licenčních poplatků bez ohledu na dokumenty, které připravil pan Mgr. Karlíček. Akcionářka Golanová, PhD. rovněž požádala o vyjádření v této věci. K tomu předseda VH uvedl, že pan Mgr. Králíček nezpracovával samotnou licenční smlouvu, ale pouze posudek v této věci. O posudku se hovořilo již na minulé VH.

Akcionáři se dotazovali, zda jim může být předána kopie licenční smlouvy. Předseda VH sdělil, že se poradí s právníkem společnosti, přičemž, pokud by byla předložena, tak bude předložena všem akcionářům.

Akcionář Jelínek k tomu krátce uvedl, že historicky má zřejmě na ochrannou známku právo společnost Olympik Holding, a.s., že může dojít k poškození majetkových práv akcionářů Olympik Holding, a.s., kupř. tím, že by se bezplatně užívala ochranná známka, a to by mohlo vést k soudním sporům.

K dotazu akcionáře Matouše se předseda VH vyjádřil tak, že příště se pokusí zajistit prostor hotelu v pozdějším čase, kupř. v čase 8:30 h. S tímto časem akcionář vyjádřil souhlas.

Akcionář MUDr. Streitberg se dotázal na kritické části majetku, kde bude nutná obnova, jeho rozvoj apod. Předseda VH k tomu uvedl, že výhledově do kuchyně bude potřeba investovat v průběhu dvou let max. 1 – 1,5 mil Kč na vybavení gastroprovozu. Nelze však zaručit, že se něco nepokazí a bude potřeba zakoupit nové vybavení. Další zařízení budou vyměňována podle potřeby provozu.

Akcionář MUDr. Streitberg se dále dotázal na licenční poplatky ve výši 2 514 000,- Kč. K dotazu bylo sděleno, že se jedná o licenční poplatek společnosti Olympik Holding, a.s., o kterém již bylo hovořeno výše. Jedná se o poplatek za jeden rok za několik ochranných známek. V této souvislosti akcionář MUDr. Streitberg vznesl tento **protest:** *Protestuji proti tomu, že akcionářům, přes jejich opakované, (i na minulých valných hromadách), žádosti o předložení licenční smlouvy (smluv) o používání jména OLYMPIK, resp. ochranných známek OLYMPIK) tato smlouva nebyla do dnešního dne předložena.*

K dotazu akcionáře MUDr. Streitberga ke kontokorentnímu úvěru, je sděleno, že poplatek je řádově každý rok v rozmezí 10 000 – 15 000 Kč. V době, kdy kontokorent není nečerpán, nejsou placeny poplatky za rezervaci zdrojů. Za poslední tři roky byl kontokorent používán jen 4 dny v úrovni 500 000,- Kč.

K dotazu akcionáře MUDr. Streitberga, ohledně obsazenosti, statutární ředitel uvedl, že obsazenost byla 80% a sdělil, že v lokalitě hotelů jsou rozestavěná obchodní centra, která budou přinášet korporátní klienty, kteří vyžadují vyšší standart služeb a jsou samozřejmě placeny za jiné peníze. Dále byla popsána detailní struktura kategorií hvězd ve všech čtyřech hotelech. Zájem o ubytovací služby hotelů je značný. Narostl počet klientely, která vyžaduje pouze 4*, proto byl tento segment posílen. Kompletní odpověď na tuto otázku je zachycena na zvukovém záznamu.

K doplňujícímu dotazu akcionáře MUDr. Streitberga, statutární ředitel uvedl, že kategorii 3* v hotelu TRISTAR nechce vedení zcela opustit, neboť někteří klienti pořád vyžadují levnější ubytování (zejména je to vidět na online portálech booking.com, kdy někteří klienti přichází přes filtr cena z 97%). Tím, že se část hotelů přesunula do kategorie 4*, tak došlo k navýšení ceny. Kategorie 4* je výnosově nejefektivnější. K tomu bylo dále uvedeno národnostní rozložení, kdy klienti severané požadují 3* jižní národy, Němci, Rakousko, Korejci, Čína vyžadují 4*.

Vyváženost se jeví jako optimální, ale vše bude záležet na vývoji na trhu. Další podrobnosti jsou zachyceny na zvukovém záznamu.

K dotazu akcionáře MUDr. Streitberga ke konkurenci (Airbnb, nově vznikající hotely) statutární ředitel sdělil, že v okolí se staví hotely ze skla, kovu apod., jde zřejmě o největší konkurenci. Airbnb je segment mimo, který řeší celá republika (EU). Je to ohromná konkurence, 18 000 bytů, 1 mil. ubytování v loňském roce. Uvedl, že konkurenčně si společnost stojí dobře, tržby stoupají, partneři předplácejí ubytování zálohami. Další podrobnosti jsou zachyceny na zvukovém záznamu.

K dotazu akcionáře MUDr. Streitberga k cenové politice hotelů, statutární ředitel sdělil, že stále narůstá akceptace služeb přes portály, to je vítáno, protože klient skrze ně platí ihned. Těchto klientů bude zřejmě přibývat, agenturních klientů bude pravděpodobně ubývat, takže je to v zásadě akceptováno. Další podrobnosti jsou zachyceny na zvukovém záznamu.

K dotazu akcionáře MUDr. Streitberga, ohledně opatření na zvýšení bezpečnosti, statutární ředitel sdělil, že veškerá zavedená opatření jsou odpovídající. Tím, že byly do pokojů nainstalovány protipožární certifikované dveře, je hotel brán jako odpovídající výšková budova, co se protipožární bezpečnosti týče. Další podrobnosti jsou zachyceny na zvukovém záznamu.

K dotazu akcionáře MUDr. Streitberga ohledně odlišností některých údajů ve výroční zprávě oproti údajům, které byly na této VH dříve čteny, konkrétně v kapitole „správa majetku" na straně č. 3. Na VH se hovořilo o nákladech na outsourcingové služby ve výši 14.500.000,- Kč, ale ve výroční zprávě se hovoří o 21.000.000,- Kč; na praní prádla 8.000.000,- Kč, statutární ředitel však měl hovořit o 7.000.000,- Kč; další náklady ve výši 46.000.000,- Kč, statutární ředitel však měl hovořit o 34.000.000,- Kč, statutární ředitel sdělil, že prádlo si hotel v loňském roce ještě částečně půjčoval, než si od dodavatelů prádlo nakoupil, čili bylo tam ještě promítnuto ono půjčování. Prádlo už se nepůjčuje, tím se náklady omezily. V případě nákladů ve výši 14.500.000,- Kč, respektive ve výši 21.000.000,- Kč, jde o housekeeping. Podrobnosti pak doplnila ještě finanční ředitelka Plzáková.

K dotazu akcionáře MUDr. Streitberga, ohledně outsourcingu, uvedl statutární ředitel, že u podstatných smluv se výběrová řízení dělají. Jelikož jde o velký hotel, je neustále oslovován firmami s různými nabídkami služeb. Společnost tyto nabídky vždy srovnává se svými poskytovateli outsourcingových služeb. Další podrobnosti jsou zachyceny na zvukovém záznamu. S outsourcingovými službami je společnost v zásadě spokojena.

K dotazu akcionáře MUDr. Streitberga ohledně kurzového rizika a kurzové ztráty ve vztahu k EURu, uvedl statutární ředitel, že okolo 5.000.000 EUR, tedy asi 2/3 tržeb a vyjádřil se i k dalším aspektům této problematiky.

K dotazu Mgr. et Mgr. Pavla Kožína ohledně přílohy účetní závěrky na str. 17, se vyjádřila finanční ředitelka Plzáková a odkázala jej v podrobnostech na zprávu o vztazích.

K písemnému dotazu ohledně potenciální konkurence v areálu stavěném na Rohanském ostrově uvedl předseda valné hromady, že nic konkrétního mu zatím není známo.

V průběhu diskuze se v čase 8:49 h odregistrovala akcionářka Vlasta Šámalová. V 8:49 h byla zkontrolována usnášeníschopnost valné hromady, kdy bylo zjištěno, že jsou osobně nebo v zastoupení přítomni akcionáři vlastnící akcie v hodnotě 251 717 000,- Kč.

Po probrání dotazů akcionářů, předseda valné hromady přistoupil k **bodu č. 5** pořadu jednání „**Schválení řádné účetní závěrky za účetní období 2017**" a valná hromada přijala následující usnesení.

Usnesení č. 7:
Valná hromada schvaluje předloženou řádnou účetní závěrku za účetní období 2017.

PRO	220 298 hlasů	87,5181 %
PROTI	29 326 hlasů	11,6505 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	2 093 hlasů	0,8315 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 220 298 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87,5 % 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 2017**". K tomuto bodu předseda valné hromady připomněl, že po předchozích letech byla umořena ztráta a že společnost vytvořila zisk.

Valná hromada následně hlasovala takto:

Usnesení č. 8:
Valná hromada schvaluje předložený návrh na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období 2017, tj. aby zisk ve výši 8 839 327,04 Kč byl použit na úhradu ztráty minulých let ve výši 1 975 427,92 Kč a částka 6 863 899,12 Kč byla převedena na účet nerozděleného zisku.

PRO	222 387 hlasů	88,3480 %
PROTI	14 714 hlasů	5,8455 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	14 416 hlasů	5,8065 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 222 387 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 88,35 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Výroční zpráva společnosti za rok 2017 (obsahující účetní závěrku za účetní období 2017) je připojena jako *Příloha č. 3.*

Akcionář MUDr. Streitberg následně podal protest (v pořadí druhý protest tohoto akcionáře), kterým protestoval proti tomu, že společnost Interhotel Olympik, a.s. platí licenční poplatky za užívání ochranných známek „OLYMPIK" dle smlouvy, která akcionářům přes opakované žádosti nebyla předložena, ve výši 2.514.000,- Kč ročně. Následně bylo vyjasněno, že první protest mířil proti tomu, že akcionářům nebyla předmětná smlouva předložena. Tento druhý protest již směřoval proti placení licenčních poplatků na základě této smlouvy.

Následně podal písemný protest též Mgr. et Mrg. Pavel Kožín k bodu č. 5 pořadu jednání této valné hromady a požádal o zaznamenání plného znění do tohoto zápisu, čemuž bylo vyhověno.

„V zastoupení akcionáře společnosti Interhotel Olympik, a.s. IČ: 45272271 (dále také jen „společnost"), pana Ing. Aleše Hodiny, nar. 29. listopadu 1972, bytem: Starý Plzenec, Na Klínu 736, PSČ: 332 02, protestuji ve smyslu ust. § 424 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK"), proti usnesení přijatému k bodu č. 5 pořadu jednání, jímž byla schválena řádná účetní závěrka společnosti sestavená za účetní období 2017, neboť toto usnesení považuji za neplatné z následujících důvodů.
Z informací, které byly akcionářům podány na valné hromadě konané dne 30.6.2016, valné hromadě konané dne 28.4.2017 a ve výroční zprávě k 31.12.2017 vyplývá, že Společnost uzavřela s ovládající osobou, společností Olympik Holding, a.s. (dále jen „ovládající osoba"), dne 28.4.2016 licenční smlouvu, na základě které je Společnosti poskytována licence k ochranným známkám INTERHOTEL OLYMPIK PRAHA, OLYMPIK HOTEL, tristar OLYMPIK HOTEL a OLYMPIK, a to za poplatek ve výši 2% z tržeb Společnosti. Společnost užívala uvedené ochranné známky již od 70. let minulého století, tedy dávno předtím, než ovládající osoba vůbec vznikla a podala přihlášku k zápisu ochranných známek do rejstříku. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost užívala výše uvedené ochranné známky dříve, než ovládající osoba podala přihlášku k zápisu těchto ochranných známek do rejstříku ochranných známek, je Společnost oprávněna v souladu s ust. § 10 odst. 2 zák. č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách, ve znění pozdějších předpisů, (i v souladu s ust. § 16 odst. 3 zák. č. 137/1995 Sb.,) tyto známky nadále užívat a ovládající osoba je povinna toto užívání strpět. Navíc se v případě ochranné známky INTERHOTEL OLYMPIK PRAHA jedná o firmu Společnosti a i její užívání v obchodním styku není ovládající osoba oprávněna zakázat. Pokud tedy Společnost platí ovládající osobě za užívání ochranných známek poplatky dle výše uvedené licenční smlouvy, vzniká tím Společnosti újma, neboť je oprávněna ochranné známky užívat zcela bezplatně. Na valné hromadě Společnosti konané dne 30.6.2016 prof. Ing. Stanislav Adamec, DrSc., coby předseda valné hromady, uvedl, že poplatek za užívání předmětných ochranných známek ve výši 2% z tržeb byl hrazen i v předešlých letech, a to na základě mandátních smluv (zřejmě smluv o spolupráci), když měl být zahrnut do odměn za poskytované služby. Z uvedeného je tedy zřejmé, že Společnosti vznikala újma i v období před uzavřením licenční smlouvy. Tato újma měla být vyčíslena ve zprávě o vztazích a uvedeno, za a jak byla v rámci koncernu vyrovnána.

Ovládající osoba dále Společnosti poskytovala služby, a to na základě smlouvy o spolupráci ze dne 29.12.2010 a ze dne 29.12.2014. Podle výročních zpráv a zpráv o vztazích dosahovaly odměny za služby v roce 2013 částky ve výši 56,3 mil. Kč, v roce 2014 částky ve výši 28,95 mil. Kč, v roce 2015 částky ve výši 15,8 mil. Kč, v roce 2016 částky ve výši 5,1 mil. Kč. Je evidentní, že tyto platby za služby ovládající osobě zásadním způsobem ovlivnily hospodářské výsledky Společnosti. Pokud by si Společnost zajišťovala veškeré služby sama, případně i kdyby zaměstnala zaměstnance ovládající osoby, kteří služby zajišťovali, osobní náklady by zdaleka nedosahovaly výše odměny dle zmiňovaných smluv. Společnosti tak vznikla uzavřením předmětných smluv o spolupráci újma. Podle zprávy o vztazích za rok 2015 navíc měly být Společnosti dokonce některé služby poskytovány duplicitně, a to jednak ovládající osobou a jednak další propojenou osobou, společností ABR, a.s.

S ohledem na výše uvedené vyzývá akcionář statutárního ředitele k bezodkladnému dopracování zprávy statutárního ředitele o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2017 dle výše uvedených skutečností, k předložení takto dopracované a přezkoumané zprávy o vztazích správní radě společnosti k přezkoumání a k neprodlené publikaci takto dopracované a přezkoumané zprávy o vztazích dle požadavků zákona (doplnění do výroční zprávy za rok 2017 a založení doplněné výroční zprávy do sbírky listin rejstříkového soudu)."

K právě podanému protestu se vzápětí připojil akcionář MUDr. Streitberg.

Poté přešel předseda valné hromady k **bodu č. 7** pořadu jednání valné hromady „**Schválení změny (doplnění) stanov společnosti**".

Předseda valné hromady k tomuto bodu připomněl, že důvodem pro zařazení tohoto bodu na pořad jednání této valné hromady je změna situace týkající se právních předpisů ohledně směnárenské činnosti a návrat této činnosti od společnosti ABR, a.s. zpět do aktivit vykonávaných přímo společností. Z tohoto důvodu je dnešní valné hromadě navrhováno, aby schválila změnu stanov společnosti spočívající v tom, že dojde k doplnění „směnárenské činnosti" do předmětu podnikání společnosti.

Poté bylo přikročeno k hlasování k návrhu změny stanov, valná hromada hlasovala takto:

Usnesení č. 9:
Valná hromada schvaluje změnu stanov spočívající v doplnění článku 4. Předmět podnikání společnosti dosavadních stanov společnosti o nový bod 6) směnárenská činnost a v drobné formulační úpravě článku 21.

PRO	222 387 hlasů	88,3480 %
PROTI	4 hlasů	0,0016 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	29 326 hlasů	11,6504 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 222 387 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 88,35 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Po provedeném hlasování přikročil předseda valné hromady k **bodu č. 8** pořadu jednání valné hromady „**Schválení dodatků ke smlouvám o výkonu funkce členů správní rady**".

K tomuto bodu předseda valné hromady ve stručnosti uvedl, že v posledních letech byl v segmentu hotelnictví a gastro zaznamenán strmý růst mezd. Zatímco v podstatě u všech řadových zaměstnanců došlo k poměrně výraznému mzdovému růstu, členové správní rady, kteří pro společnost pracují z titulu smluv o výkonu funkce, jsou stále odměňováni tak, jak bylo odsouhlaseno valnou hromadou v roce 2014. Dále předseda valné hromady připomněl konkrétní výše tehdy odsouhlasených základních hrubých měsíčních odměny za výkon funkce a uvedl, že od té doby byla odměna ve výši 30 % (případně vyplácená nad rámec základní hrubé měsíční odměny za výkon funkce) fakticky vyplacena pouze za jeden rok od schválení této nenárokové části odměny. Valné hromadě je proto nyní navrhováno, aby schválila uzavření dodatků ke smlouvám o výkonu funkce pro jednotlivé členy správní rady společnosti, jejichž prostřednictvím dojde u každého z členů správní rady k navýšení základní hrubé měsíční odměny za výkon funkce o částku 20 tis. v případě statutárního ředitele a předsedy správní rady a o částku 15 tis. v případě ředitele gastro provozu. Tím by mělo dojít k dorovnání výše odměn členů správní rady s hladinou odměn, která je pro dané pozice v současné době na trhu naprosto obvyklá.

Valná hromada o předložených návrzích následně hlasovala takto:

Usnesení č. 10:
Valná hromada schvaluje návrhy dodatků ke smlouvám o výkonu funkce pro všechny členy správní rady společnosti ve znění, v jakém byly připojeny k pozvánce na valnou hromadu.

PRO	220 289 hlasů	87,5146 %
PROTI	0 hlasů	0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	31 428 hlasů	12,4854 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 220 289 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87,51 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Návrhy dodatků ke smlouvám o výkonu funkce pro členy správní rady tvoří *Přílohu č. 4*.

Předseda valné hromady poté přistoupil k **bodu č. 9** programu valné hromady **„Určení auditora dle § 17 zák. č. 93/2009 Sb.**".

Předseda valné hromady uvedl, že společnost jednala o novém auditorovi jak pro oblast auditu, tak pro oblast konsolidované závěrky, přičemž jej vybírala z několika auditorských společností. Nakonec byla vybrána společnost TaxSys Audit, s.r.o., která prováděla audit účetní závěrky společnosti v několika posledních letech a se kterou již má společnost Interhotel Olympik, a.s. dobré zkušenosti. I co se týče výše požadované odměny, byla nabídka společnosti TaxSys Audit, s.r.o. cenově výrazně výhodnější než u ostatních oslovených auditorských společností.

K dotazu akcionáře MUDr. Streitberga na konkrétní výši ročních nákladů na auditorskou společnost bylo uvedeno, že jde o 90.000,- Kč.

Následně valná hromada přijala toto usnesení:

Usnesení č. 11
Valná hromada určuje auditorem pro provedení povinného auditu řádné účetní závěrky za účetní období 2018 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	220 294 hlasů	87,5165 %
PROTI	0 hlasů	0 %
ZDRŽEL SE (včetně neodevzdaných)	31 423 hlasů	12,4834 %

Po sečtení hlasů bylo konstatováno, že pro přijetí usnesení hlasovalo 220 294 hlasů přítomných akcionářů, což představuje po zaokrouhlení 87,52 % hlasů přítomných akcionářů. Návrh tedy byl přijat.

Závěrem předseda valné hromady pohovořil o průměrných ročních nákladech na jednoho zaměstnance a o jejich růstu, a také o nárůstu průměrného počtu pracovníků.

Jelikož program valné hromady byl vyčerpán, poděkoval předseda valné hromady poté všem akcionářům za jejich účast na valné hromadě a prohlásil jednání valné hromady za ukončené v 10:00 hodin.

Písemné dotazy, žádosti a protesty akcionářů dané v průběhu valné hromady tvoří *Přílohu č. 5* tohoto zápisu.

Protokol o hlasování tvoří *Přílohu č. 6* k tomuto zápisu.

Přílohy:
1. Pozvánka na valnou hromadu
2. Listina přítomných
3. Výroční zpráva společnosti za rok 2017
4. Návrhy dodatků ke smlouvám o výkonu funkce pro členy správní rady
5. Dotazy, žádosti a protesty akcionářů dané písemně v průběhu valné hromady
6. 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