

Autopark, akciová společnost

Praha č, Milevská 922/2

ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE ODD. B, VLOŽKA 1931

ZÁPIS Z 26. ŘÁDNÉ VALNÉ HROMADY

**akcionářů společnosti konané dne 1. června 2016 v 17.00 hodin v Raisově sále
Národního domu v Praze 2, náměstí Míru 9**

Bod 1) Zahájení – volba orgánů valné hromady.

Jednání 26. řádné valné hromady zahájil předseda dozorčí rady společnosti Ing. Miloš Hayer až v 17.30 hodin, a to jako náhradní, s využitím upozornění na pozvánce, neboť v 17.00 hodin byli přítomni držitelé akcií v počtu 131 což nebyl dostatečný počet. Podle §14 stanov společnosti prohlásil 26. řádnou valnou hromadu za zahájenou až v 17.30 v počtu 151 přítomných akcionářů, schopnou přijímat takto platná usnesení a navrhl za předsedajícího valné hromadě předsedu představenstva společnosti JUDr. Ing. Josefa Hegra.

Hlasování: Pro 148 Proti 0 Zdrželi se 3

Konstatováno, že předsedajícím byl zvolen JUDr. Ing. Hegr, LL.M.

JUDr. Ing. Hegr započal řízení dokončením zvolení orgánů valné hromady. Navrhl zvolit:

Zapisovatele: Prof. Ing. Málek Antonín
Pro 148 Proti 0 Zdrželi se 3

Skrutátory: Ing. Otakar Kučera, Pan Hrdinka
Pro 148 Proti 0 Zdrželi se 3

Ověřovatelé zápisu: Doc. Kubín Vladimír, Pani Čepičková
Pro 148 Proti 0 Zdrželi se 3

Tím byl vyčerpán bod 1. programu.

Bod 2) Zpráva o činnosti společnosti, řádná účetní závěrka, návrh na uhrazení ztráty.

Zprávu přednesl Ing. Česák, který úvodem přečetl několik hlavních čísel nákladů a výnosů za rok 2015.

Náklady - spotřeba mat. 72 tis. (kanc. pot.....

spotřeba energie	245 tis. (el.en. voda)
opravy a udržování	213 tis. (elektroinstalace...)
náklady na repre.	16 tis. (pohoštění VH...)
nájem za užívání pozemků	928 tis.(nájem 2015)
služby	672 tis. (účetní,tel.,pošt.,dešť.voda,pron.stání od akcion....)
mzdové náklady	2.204 tis. (hrubémzdyvrátní, údržbář, představenstvo,doz.rada)
soc. pojištění	735 tis.(zdrav.+soc.)
daň z nemovitosti	59 tis.
soudní poplatky	10 tis.
úroky z prodlení	99 tis. (úroky z prodlení za platby nájemného stanovené soudem)
provozní náklady	44 tis. (poj.budovy)
odpisy dluhod.nehm.a hmot. majetku	761 tis. (budova,...)
ostatní finanční náklady	16 tis. (popl. ČSOB, ukončení vztahu s WPB)

Výnosy - pronájem stání a ostatních prostor	4.102 tis. (IMOFA, pronájem stání
poplatky akcionáři	630 tis. (+převod akc.,pokuty,...)
úroky	85 tis. (ČSOB)
dluhod. fin. majetek	76 tis. (hypot. zást. listy Sberbank)
vrácené daně z příjmu	52 tis.
prodej majetku	24 tis. (zámky)

Ztráta činila 1.111 tis.

Vybrané položky z rozvahy – účty v bankách k 31.12.15	24.952 tis.
dlouhodobý hmotný majetek	9.204 tis.
zákl. kapitál	19.000 tis.
rezervní fond	3.800 tis.
výsledek hospodaření	11.265 tis. (do roku 2015)

Z uvedených čísel vyplývá skutečnost, že naše společnost se v minulém roce dostala podruhé za dobu trvání do ztráty, a to přibližně 1,1 mil. Kč. Tento stav byl způsoben především placením nájemného za pozemky pod budovou, zúčtováním zbytku úroků z prodlení za tyto platby, dále za soudní poplatky a další výlohy spojené s řešením problémů s pozemky. Tento záporný hospodářský výsledek samozřejmě také obsahuje plné odpisování našeho majetku. Což je částka 761 tis. Kč, která šla opět za rok 2015 celá do nákladů.

Následně se vrátil ještě k některým číslům. Náklady na el. energii v roce 2014 byly 322 tis. Kč. V roce 2015 ale již jen 237 tis. Kč. To je rozdíl 85 tis. Kč. Tato značná úspora el. energie je způsobena rekonstrukcí hlavního osvětlení, o které jsme zde mluvili v minulém roce. Dále

uvedl, že byly provedeny některé úpravy v oblasti mezd a oproti roku 2014 jsme ušetřili přibližně 490 tis. Kč. Výnosy z úroků mají stále klesající tendenci. K 31. 12. 2015 připsala ČSOB pro nás úrok jen 0,35 % .

Nadále vlastníme u finančního ústavu SBERBANK hypotéční zástavní listy v hodnotě 3,8 mil. Kč. Což je hodnota našeho rezervního fondu. Tyto listy byly vydány v červnu roku 2014 a jsou nakoupeny na dobu 6 let s ročním pevným výnosem 2 %. V roce 2015 nám vydělaly 76 tis. Kč.

Ing. Česák sdělil, že FÚ si vyžádal zprávy nezávislého auditora za roky 2012, 13 a 14. Učinil tak poté, co jsme na základě skutečností souvisejících s pozemky podali daň. přiznání za rok 2014 a opravná daň. přiznání za roky 2012 a 13. A zároveň jsme si vyžádali za tyto roky vrácení daně z příjmu práv. osob. Audity u nás proběhly v měsíci červenci a srpnu minulého roku a prováděla je firma HL AUDIT s.r.o. Při této hloubkové kontrole nebyly v našem účetnictví nalezeny žádné závady.

Na přelomu roku 2015/2016 došlo v naší společnosti k zásadní změně. V lednu 2016 jsme od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových koupili pozemky pod naší budovou a některé zbylé malé pozemky za budovou a po levé straně budovy. Pozemky nám byly připsány ke dni 12.1.2016. Celková cena za pozemky činila 19.185.000,- Kč. Dále si ÚPZS vymínil, abychom zaplatili také daň z převodu věcí nemovitých. Ta činila 767.400 ,-Kč.

Autopark má na běžném a spořicímu účtu aktuálně přibližně 1,5 mil. Kč a hypoteční zástavní listy u SBERBANK v hodnotě cca. 4 mil. Kč. Od ledna 2016 v představenstvu společnosti probíhala celkem intenzivní jednání ohledně zvýšení poplatků akcionářů. Je pravda, že částka 100,- Kč bez DPH za měsíc nebyla nikdy upravována a z dnešního pohledu se zdá spíše úsměvnou, a v porovnání s dalšími provozovateli parkovišť v Praze jedinečnou. Nakonec se však představenstvo rozhodlo tuto částku pro rok 2017 nadále ponechat, i s ohledem na to, že řada akcionářů je v pokročilém důchodovém věku. I za tohoto stavu se společnost pokusí pomocí úspor dosáhnout vyrovnaného rozpočtu. Je však nutné si uvědomit, že tato částka se do budoucnosti bude muset zcela jistě navýšit.

Závěrem Ing. Česák upozornil na stav v placení provozních nákladů, čili akcionářských poplatků. K datu 15. 2. nemělo zaplacené přibližně 160 akcionářů. Což je z 500 akcionářů značně vysoké číslo. Po našich upozorněních včetně blokování magnetických karet nám k 15. 5. nezaplatilo poplatek ještě 26 akcionářů. To se týká ovšem poplatků pouze za rok 2016. Řada dalších nemá zaplacené i za předešlé roky. V tomto termínu na účtu akcionářských poplatků celkově chybělo přibližně 36 tis. Kč. Předsedající JUDr. Ing. Hegr poděkoval Ing. Česákovi za přednesenou zprávu.

Bod 3) Zpráva dozorčí rady. Přednesl předseda dozorčí rady Ing. Hayer.

Dozorčí rada zvolená na 23. řádné valné hromadě společnosti AUTOPARK a.s. pracovala v roce 2015 ve složení Ing. Miloš Hayer, CSc., předseda dozorčí rady, Doc. Vladimír Kubín a

Pavel Hrdinka. Dozorčí rada se sešla v roce 2015 na 12 zasedáních a na dvou společných zasedáních s představenstvem.

V rámci své kontrolní činnosti se dozorčí rada věnovala:

- sledování řízení a hospodaření společnosti.
- postupu jednání o pozemcích souvisejících s objektem garáží a jejich odkoupením do vlastnictví
- aplikaci NOZ a zákona o obchodních korporacích na společnost
- záležitostem vyplývajících z provozu garáží a technického stavu budovy

Dozorčí rada na svých zasedáních pravidelně projednávala zápisy z představenstva společnosti Autopark a zaujímal stanoviska k jeho rozhodnutím. Svá stanoviska předkládala dozorčí rada představenstvu prostřednictvím zápisů ze svých zasedání. Vyjadřovala se v nich ke všem záležitostem ovlivňujícím chod a hospodaření společnosti.

Byly to zejména záležitosti spojené se soudními spory o pozemky vedené s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve kterých společnost v roce 2014 neuspěla se svými nároky na pozemky související s budovou garáží a byla odsouzena k placení nájemného za jejich užívání a v roce 2015 bylo Nejvyšším soudem odmítnuto i dovolání společnosti v této věci. Roční nájemné vyměřené nám soudem ve výši zhruba 1,2 mil Kč nejenže kladlo vysoké nároky na rozpočet společnosti, zároveň však hrozilo postupným vyčerpáním finančních rezerv, které byly na řešení vlastnictví pozemků vytvořeny, pokud by se tato záležitost protahovala. DR proto apelovala na zahájení konstruktivního dialogu s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, který by pomohl urychlit jejich odkoupení. Kroky podniknuté v tomto směru představenstvem společnosti v průběhu roku 2015 DR podporovala a na společném jednání představenstva a DR konaném 14. října 2015 plně podpořila i přijetí nabídky na odkoupení pozemků, která byla společnosti v návaznosti na tato jednání Úřadem pro zastupování ve věcech majetkových předložena. DR považuje za úspěch, že se příslušnou smlouvu o prodeji pozemků podařilo uzavřít ještě do konce roku 2015, což uspořilo další prostředky, jež by musely být jinak vynaloženy za nájemné za tyto pozemky.

Za záležitost prvořadého významu považovala DR i aplikaci NOZ a zákona o obchodních korporacích na naši společnost. Podle §777 zákona o obchodních korporacích musí být v souladu s tímto zákonem přizpůsobena společenská smlouva společnosti (potažmo stanov společnosti), podmiňující její novou registraci a další existenci. Podmínkám stanoveným zákonem společnost v roce 2015 nedostála a její registrace neprošla. DR proto požadovala, aby byla provedena právní analýza stanov naší společnosti, zda znění zákona vyhovují. Značné úsilí DR v tomto směru vyvinula i v roce 2016 s cílem, aby návrh upravených stanov byl předložen k projednání na valné hromadě společnosti.

Pokud se týče provozu garáží, DR poskytla představenstvu své návrhy na úpravu provozního řádu. Členové dozorčí rady Doc. V. Kubín a P. Hrdinka se navíc zapojili do kontroly technického stavu garážových stání a hasicích přístrojů a poskytli pomoc při správě garáží a dalších provozně technických a administrativních záležitostech.

Vývoj hospodaření a hospodářské výsledky společnosti dozorčí rada hodnotila prostřednictvím výsledovek předkládaných dozorčí radě vedoucím ekonomického úseku společnosti. Podle potřeby zvala dozorčí rada vedoucího ekonomického úseku Ing. J. Česáka na svá zasedání k objasnění vybraných výdajových i příjmových položek a k projednání výhledu hospodaření na další období. Pověřený člen DR se zapojil do inventury majetku společnosti za rok 2015.

Dozorčí rada projednala zprávu o hospodaření společnosti předkládanou 26. valné hromadě představenstvem společnosti a v souladu s čl. 3 §447 zákona o obchodních korporacích přezkoumala účetní závěrku společnosti, výkaz zisku a ztrát ke dni 31.12.2015 a rozvahu ke dni 31.12. 2015.

Z předložených podkladů vyplynulo, že provozní výsledek hospodaření činil 4986 tis Kč, náklady společnosti činily 6097 tis. Kč. Ztráta společnosti tak při obvyklé míře odpisů 761 tis. Kč dosáhla 1.111tis Kč. Ztráta byla způsobena zejména platbou nájemného za pozemky související s budovou garáží, úroky z prodlení za platbu nájemného a soudními poplatky. K pozitivum hospodaření roku 2015 lze připsat snížení mzdových nákladů a snížení plateb za elektrickou energii, které se podařilo dosáhnout díky provedené rekonstrukci osvětlení. Úhradou ztráty z minulých let se snížil finanční majetek společnosti o zhruba 6.000 tis. Kč. Z nerozděleného zisku minulých let je navrhována i úhrada ztráty z roku 2015.

S ohledem na to, že v hospodaření společnosti došlo oproti minulým letům k podstatným úsporám a bylo vyvinuto značné úsilí, aby mohly být odkoupeny pozemky od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a odstranila se tak nutnost platby nájemného v budoucích letech, DR doporučuje valné hromadě účetní uzávěrku společnosti za rok 2015 a návrh na úhradu ztráty z nerozděleného zisku minulých let schválit.

Děkuji Vám za pozornost.

Předsedající JUDr. Ing. Josef Hegr poděkoval předsedovi dozorčí rady Ing. Hayerovi za přednesení zprávy.

Bod 4) Zpráva o zakoupení pozemků a pokračujícím sporu o cenu. Přednesl JUDr. Ing. Hegr.

JUDr. Hegr uvedl, že většinu obsahovala již zpráva, kterou přednesl Ing. Česák.

Po více než 25 letech se konečně podařilo vypořádat ten největší problém, spočívající v tom, že budova byla postavena na cizích pozemcích.

Pozemky měli jsme získat od státu zadarmo, ovšem věc má trochu rozdílné náhledy soudu a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který je zapsán jako vlastník těchto pozemků. My jsme jeden z těchto sporů, to byl spor o částku nájemného, nebo údajného nájemného za dva roky promítli do ústavní stížnosti, neboť je nám známo, že Ústavní soud v mnoha obdobných případech rozhodoval ve prospěch držitelů pozemků, i když v řadě případů rozhodl ve prospěch vlastníka pozemku.

V podstatě ovšem nic to nemění na tom, že jsme byli povinni tuto kupní cenu za tyto pozemky zaplatit a tuto jsme také zaplatili, asi až na částku 200 tisíc korun, kde jsme včas požádali o možnost zaplatit tuto částku do konce roku 2016. Přesto, že se to stalo v únoru, tak do dnešního dne nemáme odpověď. A dále jsme byli povinni uhradit daň z převodu těchto pozemků, jak zde bylo řečeno. Za ty pozemky jsme zaplatili 19 mil. 185 tis. korun, daň z převodu jsme zaplatili 767 400,-Kč. Přes tyto okolnosti se nám podařilo až do loňského roku hospodařit v kladných číslech. Celá problematika byla v minulosti opakovaně uváděna a objasňována na valných hromadách společnosti celých 23 let trvání akciové společnosti jsme se nedostali do záporného hospodářského výsledku a teprve okolnosti, které souvisejí s koupí pozemků nás dohnaly do toho, že řešíme ztrátu. I ztrátu z loňského roku a předpokládáme, že ještě jeden rok, to znamená letošní rok budeme ve ztrátě, protože příslušenství jednání o pozemcích vypořádáváme teprve v letošním roce. Předpokládáme, že

v dalších obdobích už budeme opět v kladných číslech, tak jako jsme celých těch 23 let trvání akciové společnosti byli.

Bod 5) Diskuse k předneseným zprávám.

Předsedající JUDr. Ing. Hegr se dotázal, zda mají přítomní akcionáři nějaké připomínky k předneseným zprávám.

Přihlásila se pouze jedna akcionářka, která měla dotaz jak se zachovat v případě, že nemá počítač.

JUDr. Hegr odpověděl v tom smyslu, že zatím vše, to co je i např. pozvánka na valnou hromadu, posíláme i poštou. Zároveň znovu zopakoval, že všechny věci týkající se Autoparku, jsou i publikovány na úřední desce ve vrátnici v garážích.

Bod 6) Je předmětem notářského zápisu. N 404/2016, N2 658/2016.

Bod 7) Schválení řádné účetní uzávěrky, rozhodnutí o úhradě ztráty.

Valná hromada schvaluje výsledek hospodaření za rok 2015 a to :

Celkové výnosy hospodaření ve výši : 4.985.908,66 Kč

Celkové náklady hospodaření ve výši: 6.097.134,16 Kč

Ztrátu 1.111.225,50 Kč

Valná hromada rozhodla uhradit ztrátu roku 2015 z účtu nerozděleného zisku hospodaření minulých let (účet 428.01)

Dále částku 1.578.196,88 Kč na účtu 426.01 jiný výsledek hospodaření minulých let uhradit z účtu nerozděleného zisku hospodaření minulých let (účet 428.01). Tato účetní úprava se týká dodatečných daň. příznání za roky 2012 a 2013 spojených s nájemným za tyto roky.

Valná hromada bere na vědomí nákup pozemků v k.ú. V Praze 4, Podolí, č. kat. 1770/67, 86,87,91,92 a 94 s právními účinky ke dni 12. ledna 2016 za cenu 19,185.000,- Kč. Souhlasí s úhradou daně s převodu ve výši 767.400,- Kč.

Valná hromada bere na vědomí rozhodnutí představenstva o změnách v sazebníku finančních náhrad pro tyto poplatky:

poplatek při pronájmu stání změnit z 484,- na 500,- Kč s DPH

aktivace mag. karty změnit z 242,- na 300,- Kč s DPH

Ostatní poplatky včetně provozních nákladů na letošní rok zůstávají ve stejné výši.

Předsedající se dotázal přítomných akcionářů, zda má někdo nějakou připomínku k návrhu usnesení. Nepřihlásil se nikdo.

Následovalo hlasování o návrhu usnesení, tak jak bylo předneseno:

Výsledek hlasování:

Pro: 141

Proti: 0

Zdržel se: 10

Usnesení bylo schváleno.

Bod 8) Závěr

Předsedající uvedl na závěr ještě jednu poznámku. Vždy koncem 1.ploletí se koná valná hromada. Ve vrátnici garáží na úřední desce visí různá upozornění, visí pozvánky na valnou hromadu atd. Visí tam seznam těch, kteří včas nezaplatili poplatky spojené s užíváním garáží. Snažně vás prosím, věnujte tomu pozornost. Alespoň takovou pozornost jakou jste věnovali dnešnímu jednání. Většinou ti lidé, kteří povinnosti plní, tak ti jsou účastni zde.

Vzhledem k tomu, že nebyly žádné další připomínky a dotazy, poděkoval předsedající akcionářům za účast a popřál všem akcionářům pěknou dovolenou.

V Praze 1.června 2016

Zapsal: Prof. Ing. Antonín Málek

Předsedající valné hromady: JUDr. Ing. Josef Hegr, LL.M.

Ověřovatelé zápisu: Doc. MVDr. Vladimír Kubín

Pí. Čepičková