

# *Autopark, akciová společnost*

Praha 4, Milevská 922/2

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

[www.autoparkas.cz](http://www.autoparkas.cz)

EMAIL: [autoparkas@autoparkas.cz](mailto:autoparkas@autoparkas.cz)

## ZÁPIS Z 33. ŘÁDNÉ VALNÉ HROMADY

**akcionářů společnosti konané dne 17. května 2023 v 17.00 hodin v Základní škole Kavčí hory v Praze 4.**

Představenstvo připravilo a svolalo 33. řádnou valnou hromadu postupem stanoveným § 13 stanov společnosti AUTOPARK a.s. Pozvánka s programem jednání a s hlavními údaji účetní uzávěrky roku 2022 je přílohou č.1. Kompletní účetní uzávěrka byla všem akcionářům dostupná v kanceláři budovy garáží od poloviny dubna 2023. Pozvánky na valnou hromadu byly akcionářům odeslány elektronickou poštou u těch, kteří dali k dispozici adresy a zbývajícím korespondenčním způsobem poštou. K programu jednání nebyly žádné připomínky.

### **Bod 1) Zahájení valné hromady.**

Jednání 33. řádné valné hromady zahájil předseda představenstva Ing. Česák v 17:00 hodin, a konstatoval, že v sále jsou přítomni akcionáři, kteří disponují celkem 104 platnými hlasy. Tento počet neodpovídá potřebnému množství hlasů kvalifikované účasti akcionářů. S využitím upozornění na pozvánce zahájil valnou hromadu v 17:30 hod. a to jako 33. náhradní valnou hromadu, která je schopná přijmout platná usnesení za jakéhokoli počtu hlasů. V tuto dobu byli v sále akcionáři disponující celkem 116 platnými hlasy.

### **Bod 2) Ing. Česák dále pokračoval volbou orgánů VH.**

Předseda představenstva Ing. Česák byl zvolen jako předsedající valné hromady, při hlasování byli všichni přítomní pro, proti nikdo, nikdo se nezdržel, v počtu 116/0/0. Poté se přistoupilo k volbám orgánů valné hromady, byl zvolen zapisovatel Ing. Kosek, sčítači hlasů p. Hrdinka a p. Kapalín a ověřovatelé zápisu pí Míková a JUDr. Janota, při hlasování byli všichni přítomní pro, proti nikdo, nikdo se nezdržel, v počtu 116/0/0.

### **Bod 3) Ing. Česák poté přednesl Zprávu o hospodaření společnosti v roce 2022:**

Vážené dámy a pánové, vážení akcionáři.

Dovolte mi, abych se vyjádřil k ekonomické situaci naší společnosti v roce 2022.

Jako již tradičně, úvodem přečtu několik hlavních čísel z nákladů a výnosů.

Náklady - spotřeba mat.

93 tis. (kancelářské potřeby)

spotřeba energie	129 tis. (elektrická energie, voda)
opravy a udržování	275 tis. (drobné opravy)
náklady na repre. služby	14 tis. (pohoštění na valné hromadě)
akcionářů)	371 tis. (účetní, tel., poštovné, pronájem stání od akcionářů)
odvod dešťové vody	98 tis.
drobný hmotný majetek	25 tis. (kanceláře, dílna)
provozní náklady	34 tis. (pošta, telefony)
mzdové náklady dozorčí rady)	2.205 tis. (hrubé mzdy-správce, představenstva, dozorčí rady)
soc. pojištění	745 tis. (zdravotní pojištění, sociální pojištění)
mimořádné náklady	10 tis. (pokuty,...)
soc. náklady	2 tis. (poj. osob)
daň z nemovitosti	126 tis. (budova, pozemky)
odpisy pohledávek	6 tis. (provozní poplatky)
provozní náklady	39 tis. (poj. budovy)
odpisy dlouhod. nehm. a hmot. majetku	1.167 tis. (budova,...)
ostatní finanční náklady	7 tis. (poplatky banky ČSOB)
daň z příjmu	166 tis. (za rok 2022)
Výnosy - pronájem stání a ostatních prostor	4.753 tis. (IMOFA, pronájem stání)
poplatky akcionáři	1.253 tis. (+převod akcií, pokuty,...)
úroky	18 tis. (ČSOB)
prodej majetku	11 tis. (zámky)
výnosy z odeps. pohledávek	6 tis. (přeplatky akc.)
výnosy z krátkodobého fin. majetku	165 tis. (termínované vklady ČSOB, KB, RF)
ostatní provozní výnosy	4 tis. (odepsané pohledávky)
Zisk je + 698 tis. Vybrané položky z rozvahy – účty v bankách k 31.12.22	9.240 tis.
dlouhodobý hmotný majetek	28.415 tis.
základní kapitál	19.000 tis.
rezervní fond	3.800 tis.
výsledek hospodaření	12.359 tis. (do roku 2022)

Z uvedených čísel vyplývá, že naše společnost v minulém roce hospodařila se ziskem, a to přibližně 698 tisíc korun. Vzhledem k našemu ročnímu rozpočtu je rentabilita tohoto výsledku 13 %. Tento výsledek hospodaření je oproti minulým rokům značně příznivější. Velikost zisku tak odpovídá především ukončení rozsáhlé rekonstrukční činnosti v budově a značné úspoře na mzdových nákladech. Vzhledem k tomu, že v roce 2022 byli vrátní již plně nahrazeni pouze jedním správcem budovy, na mzdových nákladech se ušetřilo oproti roku 2021 cca 640 tisíc Kč. V dalších nákladových položkách jsme se snažili být maximálně šetrní. Položka nákladů na energie se oproti roku 2021 opět snížila přibližně o 19 tisíc Kč a to i při značně stoupajících cenách el. energie. Naplno se tak projevila kompletní rekonstrukce našeho osvětlení, které funguje přibližně od poloviny roku 2020 a také ukončení vytápění vrátnice v zimním období. Spotřeba el. energie byla za rok 2022 opět snížena a to o 12 MWh. V době původního

provozu garáží byla roční spotřeba el. energie cca 50 MWh. Dnes je přibližně 30 MWh. Ve službách, spotřeby materiálu a drobného majetku se náklady oproti minulému roku snížily přibližně o 119 tisíc Kč. Na straně výnosů se nám podařilo celkově získat do pokladny přibližně o 200 tisíc Kč navíc. Tato částka je tvořena provozním poplatkem akcionářů, penězi za pronájem stání a ostatních prostor. V současné době máme veškerá možná stání pronajatá. Tento hospodářský výsledek samozřejmě také obsahuje plné odpisování našeho již navýšeného majetku, což je částka 1.167 tisíc Kč, která jde opět, za rok 2022, celá do nákladů. Z letošního zisku po korekcích zaplatíme daň z příjmu 166.060,- Kč. V usnesení navrhuje, aby celkový zisk roku 2022 po zdanění, 697.959,43 Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku hospodaření minulých let (účet 428.01). V minulém roce došlo k značným změnám na finančních trzích a mimo jiné začaly růst úrokové sazby. Na základě této skutečnosti jsme zřídili termínované vklady s výpovědní lhůtou na jeden rok. U ČSOB s částkou 2.300.000,- Kč, u RF banky 2.100.000,- Kč a u KB 2.100.000,- Kč. Úrokové sazby u těchto účtů se pohybují kolem 5 až 6 %. Dále máme u ČSOB spořicí účet s úrokem 3,3%, kde je přibližně 2.500.000,- Kč. U běžného účtu v ČSOB se nám podařilo dojednat snížení bankovních poplatků. U finančního ústavu SBERBANK nám stále zůstává přibližně 23.000,- Kč, což je především úrok z termínovaného vkladu do pozastavení činnosti banky. O vrácení této částky zatím nebylo rozhodnuto. Aktuálně máme na běžných účtech přibližně 1,5 mil. Kč a na spořicí účtech 2,7 mil. Kč a na termínovaných vkladech celkem 6,5 mil. Kč. Při dojednávání nových podmínek, z důvodu bezpečnosti, jsme naše úspory opět rozdělili mezi více bankovních ústavů do výše 2,5 mil. Kč. V roce 2022 jsme v oblasti financí a daní nadále spolupracovali s firmou CIS s. r. o. Ta provádí celkovou kontrolu daňových podkladů a zpracovává daňové přiznání. Od 1.1.2023 nám zajišťuje také zpracování kompletního účetnictví. Paní Dr. Koňáková nám od 1.1.2023 zajišťuje pouze zpracování mezd a vystavování faktur. Dále Vás chci informovat o některých záležitostech ohledně bezpečnosti provozu a požární ochrany v garážích. V průběhu minulého roku jsme se připojili na pult centralizované ochrany firmy SISTEL INTERNATIONAL s. r. o. Tato společnost je připojena na náš kamerový a požární systém, který monitoruje nepřetržitě 24 hodin. V případě jakékoli mimořádné události vysílá do objektu svou zásahovou hlídku a v případě potřeby alarmuje další složky integrované ochrany jako jsou hasiči, policie a další. I když se v dnešní době všechno kolem nás zdražuje, představenstvo se rozhodlo poplatek akcionářů, částku 2.904,- Kč za rok ponechat i pro rok 2024 ve stejné výši. Vzhledem k naší ekonomické situaci není zatím důvod k zdražení a není třeba zbytečně finančně zatěžovat naše akcionáře. Poplatek na rok 2023 se opět podařilo celkem úspěšně vybrat. K datu 15.2.2023 nemělo uhrazeno cca 34 akcionářů. Tento stav však byl aktivně řešen a momentálně není uhrazeno 5 poplatků. Představenstvo se rozhodlo od 1.1.2024 zvýšit nájemné u stání která jsou v majetku společnosti. Nájemné bude zvýšeno o 12,5 % na částku 21.780,- Kč za rok včetně DPH. Ostatní provozní poplatky zůstávají beze změny. Ještě jsem chtěl opět upozornit, že každých 14 dní probíhá kontrola celého objektu za účelem dodržování požárního a provozního řádu. V souladu s těmito závaznými předpisy a povinnostmi pro všechny uživatele garážových stání zdůrazňujeme, že stání nelze

využívat jako skladiště odložených věcí. Při zjištění nedostatků bude na oplocení stání vyvěšena výzva k jejich odstranění. V případě opakovaného zjištění závad bude příslušný akcionář kontaktován za účelem zjednáání nápravy. Na závěr Ing. Česák poučil přítomné akcionáře o umístění jednotlivých únikových východů.

#### **Bod 4) Zpráva dozorčí rady: přednesl Ing. Hayer.**

##### **Zpráva dozorčí rady a.s. AUTOPARK**

Dozorčí rada zvolená na 28. řádné valné hromadě společnosti AUTOPARK a.s. konaná dne 6. června 2018 pracovala v roce 2022 ve složení Ing. Miloš Hayer, CSc., předseda dozorčí rady, JUDr. Josef Janota a Pavel Hrdinka, členové dozorčí rady, tedy ve stejném složení, v jakém byla zvolena. V roce 2022 se uskutečnilo 11 zasedání dozorčí rady, z toho 1 zasedání proběhlo distančně prostřednictvím internetu.

V rámci své kontrolní činnosti se dozorčí rada věnovala:

- sledování chodu, řízení a hospodaření společnosti;
- sledování technického stavu budovy;
- sledování probíhajících rekonstrukčních prací a investičních akcí;
- záležitostem vyplývajícím průběžně z provozu areálu garáží; a
- pravidelného sledování dodržování provozního řádu, protipožárních směrnic a kontrole pořádku.

Dozorčí rada na svých zasedáních pravidelně projednávala zápisy ze zasedání představenstva společnosti AUTOPARK a. s. a zaujímala stanoviska k jeho rozhodnutím. Svá stanoviska předkládala dozorčí rada představenstvu prostřednictvím zápisů ze svých zasedání a na společných zasedáních s představenstvem společnosti.

Vývoj hospodaření a hospodářské výsledky společnosti dozorčí rada hodnotila v průběhu celého roku prostřednictvím průběžných výsledovek, předkládaných jí představenstvem společnosti. Podle potřeby zvala dozorčí rada předsedu představenstva společnosti Ing. Jiřího Česáka k objasnění vybraných výdajových i příjmových položek a k projednání výhledu hospodaření na další období kalendářního roku.

Dozorčí rada průběžně sledovala a s představenstvem hodnotila průběh rekonstrukčních prací a investičních akcí v budově garáží. V souvislosti se změnami v provozu garáží se zabývala a průběžně kladla mimořádný důraz na požárně bezpečnostním zabezpečení objektu se zajištěním jeho nepřetržitého monitoringu. Spolupracovala s představenstvem při výběru bezpečnostní agentury poskytující tyto služby a posuzovala smlouvu s firmou SISTEL INTERNATIONAL s. r. o., která byla vybrána k zajištění protipožárního monitoringu systému požárního zabezpečení v prostorách Autoparku a.s.

Dozorčí rada projednala návrh zprávy o hospodaření společnosti za rok 2022 a v souladu s ustanovením § 447, odst. 3, zákona číslo 90/2012 Sb. o obchodních korporacích v platném znění přezkoumala účetní závěrku společnosti, výkaz zisku a ztrát ke dni 31.12.2022 a rozvahu ke dni 31.12.2022.

Z předložených podkladů představenstvem společnosti vyplynulo, že výnosy společnosti činily po zaokrouhlení 6.209.665,- Kč, náklady společnosti činily 5.511.706,- Kč. Zisk společnosti za rok 2022 činil 697.959,- Kč. Dozorčí rada souhlasí s návrhem představenstva na převedení celého zisku společnosti za loňský rok na účet nerozděleného zisku hospodaření minulých let.

Z předložené Rozvahy vyplynulo, že aktiva společnosti činila k 31.12.2022 zaokrouhleně 37.830 tis. Kč.

Dozorčí rada považuje výsledky hospodaření za pozitivní. Společnost investovala do celkové rekonstrukce budovy, což vedlo k zefektivnění jejího provozu. Společnost plánuje další investiční akce do fotovoltaiky a rozšíření parkovacích ploch s využitím finančních prostředků, které má společnost k dispozici, jinak znehodnocovaných vysokou inflací.

Dozorčí rada konstatuje, že finanční prostředky, kterými a.s. Autopark disponovala v roce 2022, byly vynaloženy účelně. Dozorčí rada proto doporučuje valné hromadě účetní uzávěrku společnosti za rok 2022 schválit.

#### **Bod 5) Informace o běžném provozu – přednesl p. Jirčík.**

Zpráva k 33. valné hromadě konané 17.5.2023

Investice do budovy Autoparku od 2019 do 2023

1. Rekonstrukce všech prostor kanceláře, WC, chodba zasedací místnost a další místnosti 735 tis.;
2. Nové led osvětlení včetně nouzového podle platných norem a čidla z důvodu úspory el. 880 tis.;
3. Odřezání středového betonu na všech patrech 163 tis.;
4. Kamerový systém ve všech prostorách se záznamem pro dohledání. 747 tis.;
5. Nový automatický systém vrat a závor 834 tis.;
6. Nový vstupní systém pro pěší ovládaný čipem 75 tis.;
7. Chodník pro pěší 170 tis.;
8. Nový výtah 850 tis.;
9. Na všech vstupech je komunikační zařízení, které umožňuje se spojit 24 hod se správcem;
10. Došlo k ukončení provozu vrátnice. Úspora mzdových nákladů;
11. Máme správce, který každý den vykonává konkrétní úkoly;
12. Rekonstrukce střechy;

13. Plastová okna - úspora vytápění. Nátěr mříží;
14. Úklid střechy od mechu;
15. Došlo k sjednocení fasády s prodejnou IMOFA;
16. Nový hlavní rozvaděč el. a podružný rozvaděč, celkem 250 tis.;
17. Malování schodiště -schody zábradlí;
18. Nouzové schodiště, nové osvětlení, přístup z 4. patra;
19. Zajištěn nový internet 5G pro přenos informací z Autoparku a ovládání vrat, dveří závor;
20. Došlo k napojení EPS a kamer na PCO pro vyšší bezpečnost majetku, bez nutnosti stálého dozoru správců;
21. Nátěr okrajů chodeb - bezpečnost;
22. Svody dešťové vody ze střechy 130 tis.;
23. Nátěr všech dveří na patrech a skladech.

Na čem pracujeme:

- možnost postavení 5. patra pro auta;
- není možné z důvodu PBR;
- investice by se nevrátila.

Připravujeme podklady na možnost využití střechy na fotovoltaiku

- a) pro vlastní spotřebu
- b) pro prodej a další generaci peněz do Autoparku.

Elektro auta v Autoparku:

hrozí požár

a) špatný přístup pro hasiče

b) nemožnost nabíjení v budově

c) pokud bude zájem připravujeme možnost nabíjet aut mimo budovu

Příklad nedávného požáru elektro auta v garážích, ve kterých bylo hašeno 2 hodiny na místě a pak teprve mohlo být auto vyvezeno ven na dohašení, kde bylo ponořeno do přepravníku s vodou na 48 hodin.

Na hašení bylo v budově použito tisíce litrů vody, která poškodila celou budovu. Vůbec si nedokážeme představit, kdyby se to stalo v zimním období, kde vznikne námraza ve všech patrech atd.

Připravujeme podklady na opravu poslední části střechy.

Plánujeme z důvodu vyšší ochrany kanceláří montáž EZS.

Veškerá výše uvedené opatření a úpravy se ukázaly jako účinné a přinesly nemalé úspory. Proto platí každý z akcionářů za stání 2.904,- Kč ročně což vychází měsíčně na 242,- Kč. Při dnešních cenách je to velký úspěch!

Toto vše se podařilo udělat v tomto složení představenstva, a proto navrhuje znovu (na další období) zvolit stávající členy.

## **Bod 6) Diskuse k předneseným materiálům.**

Pan Studnička, stání č. 319, přednesl návrh odstranit ochranné klece od stání, reagovali Ing. Česák a p. Jirčík s argumenty proti odstranění klecí. Akcionářka, která se nepředstavila vznesla dotaz kde se nachází nouzový východ, odpověděl Ing. Česák s tím, že se jedná o kovové modré dveře s označením východu. Dále p. Česák objasnil, kde se dveře přesně nacházejí.

## **Bod 7) Schválení řádné účetní uzávěrky – Usnesení.**

Valná hromada schvaluje výsledek hospodaření za rok 2022 a to:

Celkové výnosy hospodaření ve výši: 6.209.665,73 Kč;

Celkové náklady hospodaření ve výši: 5.511.706,30 Kč;

Zisk +697.959,43 Kč po zdanění;

Valná hromada rozhodla převést celkový zisk roku 2022 na účet nerozděleného zisku hospodaření minulých let (účet 428.01).

Provozní náklady na rok 2024 ponechat ve stejné výši jako v roce 2023, to je 2.904,- Kč včetně DPH.

Ostatní zůstávají poplatky beze změny.

Usnesení valné hromady bylo schváleno počtem 116/0/0, všichni byli pro, proti nebyl nikdo a nikdo se nezdržel. Byl odsouhlasen i návrh nezvyšovat výši provozních nákladů. Bylo naopak odsouhlaseno zvýšení nájemného za stání, která náleží Autoparku a to z roční částky 19.360,- Kč včetně DPH na 21.780,- Kč od roku 2024.

## **Body 8 a 9) Odvolání a znovuzvolení členů představenstva.**

Návrh na odvolání členů představenstva pánů Česáka, Kapalína a Šeldera. Hlasování proběhlo s výsledkem 116/0/0, všichni byli pro, proti nebyl nikdo a nikdo se nezdržel.

Proběhlo znovuzvolení členů představenstva. Výsledky hlasování byly:

Ing. Česák 115/0/1 (115 pro, nikdo proti, jeden se zdržel);

Kapalín 115/0/1 (115 pro, nikdo proti, jeden se zdržel);

Ing. Šelder 115/0/1 (115 pro, nikdo proti, jeden se zdržel).

## **Body 10 a 11) Odvolání a znovuzvolení členů dozorčí rady.**

Návrh na odvolání členů dozorčí rady pánů Hayera, Hrdinky a Janoty. Hlasování proběhlo s výsledkem 116/0/0 (všichni byli pro, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel).

Proběhlo znovuzvolení členů dozorčí rady. Výsledky hlasování byly:

Ing. Hayer 115/0/1 (115 pro, nikdo proti, jeden se zdržel);

Hrdinka 115/0/1 (115 pro, nikdo proti, jeden se zdržel);

JUDr. Janota 115/0/1 (115 pro, nikdo proti, jeden se zdržel).

Valnou hromadu ukončil Ing. Česák v 18:45 hod.

Následují podpisové doložky:

V Praze 17.5.2023

Zapisovatel:

.....  
Ing. Michal Kosek

Ověřovatel:

.....  
Michaela Míková

Ověřovatel:

.....  
JUDr. Josef Janota

Předsedající valné hromady:

.....  
Ing. Jiri Česák