

Z Á P I S
z jednání řádné valné hromady akciové společnosti
ČESKÁ NÁMOŘNÍ PĻAVBA
se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
konané dne 9. června 2023 v 09:00 hodin
v Olšanské 55/5, Praha 3

1. Zahájení

Jednání řádné valné hromady zahájil v 09:10 hodin předseda představenstva Ing. Petr Koutek, MBA, přivítal akcionáře a pozvané hosty, popřál jim pevné zdraví, požádal všechny přítomné o vypnutí nebo ztlumení mobilních telefonů.

Za představenstvo je dále přítomna paní Helena Abery, místopředsdkyně představenstva, pan Vladimír Malovík, CSc., člen představenstva. Za dozorčí radu je přítomen její místopředseda Ing. Miroslav Winkler. Předseda dozorčí rady pan Ing. Jaroslav Vydra a členka dozorčí rady paní Markéta Koutková se z účasti na valné hromadě omluvili ze zdravotních důvodů.

Se zahájením jednání se svých funkcí prozatímně ujaly osoby, které představenstvo následně bude navrhopvat do funkcí předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů (dále skrutátoři) a tito budou své funkce vykonávat až do definitivního rozhodnutí o orgánech valné hromady.

Předseda představenstva oznámil, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti k zahájení valné hromady, který obdržel z výpočetního střediska, je přítomno osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 5 akcionářů se jmenovitou hodnotou akcií 115 254 950 Kč, což představuje 64,78 % akcií společnosti oprávněných hlasovat. Konstatoval, že dnešní řádná valná hromada je usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.

Listina přítomných je přílohou č. 1 originálu tohoto zápisu.

Protokol o usnášeníschopnosti k zahájení řádné valné hromady je přílohou č. 2 originálu tohoto zápisu.

Oznámení o konání řádné valné hromady tvoří přílohu č. 3 originálu tohoto zápisu.

2. Volba orgánů valné hromady (předsedy, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a skrutátorů)

Druhým bodem pořadu jednání byla volba orgánů valné hromady (předsedy, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů).

Návrh představenstva na usnesení o orgánech valné hromady zní:

Valná hromada volí
za předsedu valné hromady:
za zapisovatele :
za ověřovatele zápisu :

Ing. Martina Hlaváčka
Jaroslava Kamlacha
Danu Bartáčkovou
Vladimíra Malovíka, CSc.
Petra Branta
Milana Váchu

za osoby pověřené sčítáním hlasů (dále skrutátory) :

Předseda představenstva vyzval přítomné akcionáře k podání případných žádostí o vysvětlení nebo návrhů a protinávrhů k orgánům valné hromady. V informačním středisku nebyly žádné diskusní lístky ani nikdo nepřipravoval žádost o vysvětlení, návrh nebo protinávrh.

Jelikož žádné žádosti o vysvětlení, návrhy, protinávrhy ani protesty nebyly podány a ani nebyly připravovány, bylo přistoupeno k hlasování o orgánech valné hromady. Předseda představenstva vyzval akcionáře k vyplnění hlasovacího lístku č. 1, a následnému odevzdání skrutátorům. Skrutátoři převzali hlasovací lístky od akcionářů a odevzdali je do výpočetního střediska.

Následně předseda představenstva Ing. Petr Koutek, MBA oznámil předběžné výsledky hlasování, podle kterých byly nadpoloviční většinou zvoleny všechny orgány valné hromady – předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů (skrutátorů).

Protože předložené návrhy byly schváleny potřebnou většinou hlasů přítomných akcionářů, předseda představenstva předal slovo zvolenému předsedovi valné hromady Ing. Martinu Hlaváčkovi. Ten poděkoval akcionářům za důvěru a ujal se řízení dalšího jednání valné hromady. Informoval, že na základě žádosti představenstva společnosti je z jednání řádné valné hromady pořizován audio-záznam pro účely vyhotovení přesného a kompletního zápisu z valné hromady. Možnost vlastního audio-záznamu mohou využít i všichni přítomní akcionáři.

3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2022

Předseda valné hromady vyzval předsedu představenstva akciové společnosti k přednesení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2022.

Předseda představenstva seznámil přítomné akcionáře se zprávou o podnikatelské činnosti společnosti za rok 2022 a stavu jejího majetku.

Přítomní akcionáři byli seznámeni se zprávou představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu majetku společnosti za rok 2022. Tvoří přílohu č. 4 originálu tohoto zápisu.

4. Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2022 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022

Dalším bodem pořadu jednání byla auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2022 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022. Předseda valné hromady vyzval předsedu představenstva, aby zprávu a návrh přednesl.

Přítomní akcionáři byli předsedou představenstva seznámeni se zprávou k řádné účetní závěrce a návrhem na vypořádání hospodářského výsledku. Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2022 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022 tvoří přílohu č. 5 originálu tohoto zápisu.

5. Zpráva dozorčí rady společnosti o výsledcích kontrolní činnosti v roce 2022, včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2022 zprávy o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022

Pátým bodem jednání bylo seznámení valné hromady s kontrolní činností dozorčí rady v roce 2022, včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2022, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022. Zpráva dozorčí rady je ve složce materiálů, které akcionáři obdrželi při prezenci a je k dispozici též v informačním středisku.

Předseda valné hromady vyzval místopředsedu dozorčí rady Ing. Miroslava Winklera, aby tuto zprávu přednesl.

Zpráva byla předsedou dozorčí rady přednesena a tvoří přílohu č. 6 originálu tohoto zápisu.

6. Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2022, řádné účetní závěrky a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022

Předseda valné hromady konstatoval, že akcionáři byli seznámeni se zprávou představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2022, s řádnou účetní závěrkou za rok 2022, s návrhem na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022 a taktéž se stanoviskem dozorčí rady.

Návrh usnesení k bodu 6 zní:

Valná hromada schvaluje:

- zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu majetku společnosti za rok 2022
- řádnou účetní závěrku za rok 2022, ověřenou auditorkou Ing. Radmilou Špiškovou
- vypořádání výsledku hospodaření následovně:
výsledek hospodaření je ztráta 2 440 922,38 Kč. Ztrátu v plné výši zaúčtovat oproti nerozdělenému zisku minulých let.

Předseda valné hromady informoval, že hlasování k bodu č.6 proběhne na hlasovacím lístku č.2, ale ne dříve, než se projednají případná ústní nebo písemná podání akcionářů. Konstatoval, že před začátkem konání valné hromady nedorazily žádné písemné dotazy nebo připomínky.

O slovo požádal akcionář pan Ing. Pavel Dobranský a v čase 9:37 hodin předal předsedovi valné hromady Ing. Hlaváčkovi seznam dotazů nazvaný „Požadavek na vysvětlení č.1“, podepsaný: „Akcionář: C.T.C. Holding, a.s., zastoupen Mgr. Ing. Miroslav Frank“.

Na otázku předsedy valné hromady kdo se tedy vlastně dotazuje, akcionář Ing. Pavel Dobranský přeškrtl původní podpis a nadepsal nad něj své jméno. Po té předal seznam dotazů předsedovi valné hromady.

Seznam dotazů je pod názvem „Požadavek na vysvětlení č.1“ přílohou č.7 tohoto zápisu.

Akcionář pan Ing. Pavel Dobranský po té vznesl dotaz ke zprávě nezávislého auditora, konkrétně k vyjádření auditorky ve zprávě na str. č.2, kde v odpovědnosti auditora za audit účetní závěrky udává ve 2. odst. „Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem

Spolku...“ Pan Ing. Dobranský chtěl vysvětlit pojem „Spolek“ v souvislosti se zmíněnou zprávou. Na jeho dotaz odpověděl předseda představenstva Ing. Petr Koutek, MBA.

Vysvětlil, že ČNP a.s. nemá účast v žádných spolcích, není členem společenství vlastníků jednotek apod. Společnost je vlastníkem nemovitostí nebo vlastníkem podílu na nemovitostech. Dle Ing. Koutka se ve zmíněném odstavci určitě jedná pouze o překlep a správně by mělo být ve formulaci užit: „Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti...“, nikoliv „Spolku“. O nápravu bude požádána paní auditorka.

Dále se Ing. Dobranský dotazoval, zda je nějaká šance získat 100% podíl v nemovitostech, na kterých má ČNP a.s. v současné době jen částečný např. 3/8 podíl. Odpověděl Ing. Petr Koutek, MBA.

Nemovitosti s částečným vlastnictvím jsou nyní pouze 3. Z toho 2 nemovitosti jsou již od doby nabytí rozděleny, nemají žádné nevyřešené prostory, mají samostatné vchody, takže fungují odděleně. Ve třetím případě se ČNP a.s. několikrát pokoušela dokoupit zbytek nemovitosti, ale nedošlo k dohodě se zbývajícími dvěma spoluvlastníky. Všichni spoluvlastníci nyní mají zájem spíše na rozdělení nemovitosti, liší se však prozatím jejich představy. Konkrétně se to týká suterénních prostor a pozemku. Aktuálně již neprobíhá mediační jednání, které předcházelo jednání soudnímu. Snahou naší společnosti je získat celé jedno patro v této vile na Praze 6 a zrekonstruovat zde situovaný byt. K tomu případně taková část suterénu, která by se dala využít jako nebytové prostory. Soud dosud nerozhodl, dohoda je stále reálně možná, snad ještě před rozhodnutím soudu.

Následující dotaz Ing. Dobranského se týkal nemovitostí v Gruzii a zda se jedná o apartmán, které v Gruzii staví a nabízí k prodeji česká společnost, jak se dočetl.

Předseda představenstva Ing. Koutek odpověděl, že slyšel o tomto projektu, ale nejedná se o tuto českou výstavbu. Gruzie je velmi zajímavá destinace, která skýtá mnoho lukrativních investičních příležitostí. Jako test proto ČNP a.s. zakoupila malý apartmán v gruzinském developerském projektu ve městě Batumi, kde jedna část nemovitosti je vyhrazena pouze pro hotel, druhá pro apartmány. Nemovitost se od jejího pořízení pronajímá a rovněž se i zhodnocuje. Poptávka po nájmech v této lokalitě roste i vlivem přílivu Rusů, kteří se rozhodli opustit svou zemi. Jedinou nevýhodou je stále ještě nestabilní politické prostředí a v mnohých ohledech i složitá administrativa. Problémy se objevily například při snaze zřídit firemní bankovní účet, dosud se neuspělo a to ani u tří největších místních bankovních ústavů. Vedení ČNP a.s. uvažovalo o koupi dalších apartmánů v této lokalitě, ale také i vzhledem k tomu, že se dosud nepodařilo zřídit ani bankovní účet, prozatím od této možnosti ustoupilo.

Ing. Dobranský poděkoval za zodpovězení ústních dotazů Ing. Koutkovi.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček přečetl seznam 15 dotazů k rozvaze a výkazu zisku a ztráty nazvaný „Požadavek na vysvětlení č.1“. Na všechny dotazy z přílohy č.7 „Požadavek na vysvětlení č.1“ odpovídal předseda představenstva České námořní plavby a.s. Ing. Petr Koutek, MBA.

Jako první byly zodpovězeny Dotazy k rozvaze a výsledovce: AKTIVA.

Na dotaz č.1 Ing. Koutek odpověděl, že společnost vlastní 4 činžovní domy na Praze 5 - Stodůlkách bez pozemků, řadový domek na Praze 5 s pozemkem, podíl na vile ve Střešovicích s pozemkem, bytový dům u Evropské ulice s pozemkem a byt ve Střešovicích s podílem na pozemku. V Rokytnici n. Jizerou polovinu domu s pozemkem, tedy celé patro, které zahrnuje 2 apartmány a dále část suterénu, v Gruzii pak apartmán ve městě Batumi. Zůstatková hodnota těchto nemovitostí je cca 65.000.000 Kč, tržní hodnota nám není v současné době známa, odvíjí se od aktuální poptávky a nabídky. Předpokládáme, že je vyšší než zůstatková. Reprodukční hodnotu společnost neeviduje.

Po upřesnění pojmu „reprodukční hodnota“ ze strany dotazovatele akcionáře Ing. Dobranského Ing. Koutek konstatoval, že nejvyšší „výtežnost“ sice představuje nemovitost v Praze 5 - Stodůlkách. Stav nemovitosti ale již bohužel po mnoha letech není dobrý. V podstatě se dá označit jako „před rekonstrukcí“. V současné době se provádějí pouze nejnnutnější opravy z důvodu dlouholetého, více než dvacetiletého sporu společnosti ČNP a.s. s Českým státem o pozemky, na kterých příslušné nemovitosti stojí. V případě, že by spor se státem nedopadl pro společnost dobře, přicházela by do úvahy řada variant, například i rozprodat jednotlivé byty v této nemovitosti. V případě opačného výsledku by se vyplatilo do bytového fondu ve Stodůlkách investovat.

Ing. Dobranský chápe, že stanovit reprodukční hodnotu u bytového domu Stodůlky vzhledem k těmto okolnostem je složité, zajímají ho v tomto ohledu další nemovitosti, které společnost vlastní.

Podle Ing. Koutka jsou ostatní nemovitosti ČNP a.s. menšího rozsahu ale i zde probíhá kontinuální běžná údržba, aby nemovitosti byly v použitelném stavu. Tyto nemovitosti se dosud pronajímají, a prozatím není potřeba zásadních rekonstrukcí. Výjimkou je byt ve Střešovicích, který prozatím nelze pronajmát a čeká na celkovou rekonstrukci, další nezbytnou investicí bude i rekonstrukce plynové kotelny domu u Evropské a po vyřešení sporu ohledně rozdělení nemovitosti v Praze 6 i rekonstrukce nabytých prostor. Předseda představenstva připomněl loňskou úspěšnou rekonstrukci kotelny v objektu Praha 5 - Stodůlky, která přinesla úspory na vytápění a ohřevu teplé vody. Odhadem jde o úsporu cca 40%. Problémy byly i ve spojení se zvyšováním ceny za zemní plyn v roce 2022, přechod k jinému dodavateli je vzhledem k velikosti odběrného místa v Praze 5 - Stodůlkách prakticky nemožný. Situace na trhu se zemním plynem se dala velmi těžko předvídat. Obdobná situace byla na trhu s elektřinou, což se skokově projevilo po tříletém období fixace cen elektřiny u dodavatele PRE. Ceny bohužel rostly i u dodavatelů vody, byť to nebylo tak velkým tempem. Nepříznivý růst ceny energií se projevil i na celkových hospodářských výsledcích společnosti za minulý rok. Kromě odpisů a kurzových rozdílů se projevil i náklad na zmiňovanou rekonstrukci kotelny.

Ing. Dobranského zajímalo, jaká byla reakce představitelů firmy na zvyšující se ceny energií.

Na jeho doplňující dotaz mu bylo Ing. Koutkem odpovězeno, že máme pro letošní rok 2023 smlouvy na spotové ceny u plynu a elektřiny. Toto zvyšování nákladů mělo samozřejmě za následek neprodlené zvyšování záloh na energie či poplatků nájemníků již v následujícím čtvrtletí. Nájmy se nemohou zvyšovat dle růstu cen energií, je možné je zvýšit podle Občanského zákoníku pouze 1x ročně.

K otázce č.2 na dlouhodobý finanční majetek odpověděl předseda představenstva Ing Koutek tak, že jsou to majetkové účasti, které jsou uvedené v bodě II. i v bodě IV. Výroční zprávy. Výsledky hospodaření, vyjma dvou dlouhodobě neaktivních zahraničních účastí, pravidelně zveřejňují. Dividendy nevyplácejí. Řádky 46 a 47 jsou součástí oběžných aktiv a jedná se o pohledávky, kde největší část tvoří zálohy na energie.

Ing. Koutek ještě připomenul přítomným akcionářům téma z minulé valné hromady, kde byl diskutován záměr vedení společnosti kumulovat finanční částku na investici do nemovitosti v Karlových Varech a na zahraniční investici. Další hotovost se bohužel musí držet i pro případ, že by společnost ČNP a.s. nebyla úspěšná v kauze ohledně převodu pozemků v Praze 5 - Stodůlkách. Ing. Koutek také připomněl přítomným akcionářům, že v bodě III. ve Výroční zprávě k 31. prosinci 2022 je rekapitulace sporu společnosti o pozemky s českým státem. Vše bylo uvedeno na webových stránkách před konáním valné hromady (Výroční zpráva 2022, strana 5 a 6).

K dotazu č.3 bylo Ing. Petrem Koutkem, MBA sděleno, že společnost ČNP a.s. neposkytuje žádné finanční prostředky jako půjčky.

Na dotaz č.4 proč došlo k nárůstu ostatních pohledávek odpověděl Ing. Koutek, že z důvodu zvýšení krátkodobých záloh, zejména na energie. Když se např. za plyn hradily měsíční zálohy 640 tis. Kč, tak se to hned takto negativně projeví.

Na dotaz č.5 na poskytnuté zálohy Ing. Koutek sdělil, že developerské společnosti a odvolal se na již jednou proběhlou diskuzi ke stejnému tématu při minulé valné hromadě, kterou pro jistotu ještě jednou zopakoval. K této rekapitulaci pak blíže popsal mechanismus pořizování nemovitosti.

Následovaly odpovědi na Dotazy k rozvaze a výsledovce: PASIVA.

Dotaz č.6 na rezervní fondy - společnost má pouze rezervní fond, žádné jiné fondy netvoří. V minulosti se uvažovalo, že se vytvoří fond oprav na nemovitost v Praze 5 - Stodůlkách. Ze známých a již diskutovaných důvodů sporů o pozemky se od tohoto záměru upustilo. Investice do nevyjasněného nebo nestabilního prostředí není příliš vhodná. Levnější a taktičtější variantou by možná v případě zásadnější prohy a nemožnosti další efektivní dohody bylo dům raději rozprodat po bytech ve stavu před rekonstrukcí, neboť nový majitel většinou starší úpravy neocení a byt si ve většině případů raději přizpůsobí svým vlastním představám. Proto se prozatím přistupuje k údržbě ve Stodůlkách s určitou opatrností, většinou individuálně a podle aktuálního stavu či nezbytných potřeb.

K dotazu Ing. Dobranského na obsazenost bytů mu bylo Ing. Koutkem sděleno, že je po většinu kalendářního roku 100%.

V poslední době se v některých bytech častěji měnili nájemci, nicméně poptávka po bydlení se zvýšila, hlavně ze strany ukrajinských občanů vzhledem k probíhajícímu vojenskému konfliktu. Při střídání nájemců se řeší vždy jen nezbytné úpravy v minimálním čase. Problémy jsou s nedostatkem řemeslníků, lhůtami a cenami služeb, v poslední době i např. s tlakem ze strany dodavatele vody na opravu nebo výměny přípojek, vlastně výměnu celých vodoměrných soustav. Vedení firmy se snaží poptávat veškeré služby co nejlevněji, přesto např. jedna nová sestava vodovodních armatur do bytového domu vyjde až na 90.000 Kč, přičemž výměna ze strany odběratele je v tomto případě povinná a musí odpovídat příslušným předpisům.

K dotazu č.7 Ing. Koutek upozornil, že zálohy jsou na řádku č. 128 a jedná se převážně o zálohy přijaté od nájemníků na služby.

K dotazům k výkazu zisků a ztrát:

K dotazu č.8 a specifikaci rozdělení tržeb dle předmětu podnikání uvedl předseda představenstva Ing. Koutek, že společnost ČNP a.s. se zabývá posledních více než 20 let pouze jedním předmětem činnosti, a to je prodej, nákup, pronájem, správa a údržba nemovitostí. ČNP dělá správu vlastních i cizích nemovitostí a nezabývá se všemi činnostmi, které jsou uvedeny v obchodním rejstříku. Ve spolupráci s živnostenským úřadem a právním zástupcem společnosti už proběhla specifikace předmětů činnosti a připravuje se příslušná úprava textu stanov, která by mohla být předložena na příští valné hromadě.

Akcionář Ing. Pavel Dobranský se jen krátce zeptal na původní předmět podnikání - námořní lodní přepravu.

Od Ing. Koutka dostal odpověď, že sice zájem o námořní přepravu ve světě je, ale zároveň je to činnost mnohdy velice riskantní. Navíc není v současných možnostech České námořní plavby a.s. tuto činnost provozovat. Důvody jsou hlavně personální, finanční i technické. Je potřeba se upnout na realistické cíle v oblasti současné hlavní činnosti, tzn. oblasti nemovitostí, která je pro společnost v současnosti i do budoucna jednou z nejvhodnějších.

K otázce č.9 uvedl Ing. Koutek, že mezi roky 2021 a 2022 je cca 10% nárůst tržeb.

Zodpovězena byla i otázka č.10, kdy předseda představenstva uvedl, že se nejednalo o prodej dlouhodobého majetku, nýbrž o plnění v souvislosti s možností účastnit se exekuční dražby nemovitostí, kdy ČNP sdružila finanční prostředky na společnou investici, konkrétně pořízení apartmánu v Krkonoších. Exekuční dražby se mohl zúčastnit pouze jeden ze subjektů, proto se dražby v tomto

případě účastnila pouze ČNP a.s., čímž také byla zajištěna i lepší kontrola realizace dražby. Na základě předchozí dohody o spolupráci vydraženou částku ČNP následně vypořádávala. Rozdíl v uvedených částkách 5,030 tis. Kč a 5,027 tis. Kč jsou náklady na zápis do katastru nemovitostí.

Odpověď na dotaz č.11 na výnosové úroky specifikoval předseda představenstva jako úroky z hotovosti, která je držena zčásti na běžném účtu, zčásti na spořicímu účtu.

Na dotaz č.12 uvedl Ing. Petr Koutek, MBA, že rekonstrukce dvou plynových zdrojů představovala investici necelé 2 miliony korun.

Dotaz č.13 souvisel s ostatními finančními náklady a obchodními partnery nad 250 tis. Kč. Ing. Petr Koutek, MBA informoval, že ostatní finanční náklady jsou pouze kurzové ztráty. Dále Předseda představenstva jmenoval obchodní partnery společnosti a to Pražská plynárenská a.s., ČEZ, PRE, Pražské vodovody a kanalizace a.s. Obecně tedy velcí dodavatelé energií.

Dotaz č.14 považoval akcionář Ing. Pavel Dobranský za již zodpovězený. Ing. Petr Koutek, MBA jen potvrdil, že ztrátu ve finančním hospodaření způsobil rozdíl mezi kurzovými zisky a kurzovými ztrátami.

Poslední 15. dotaz se týkal soudních sporů, které společnost vede. Kromě toho zásadního se státem o pozemky pod nemovitostmi ČNP a.s. ve Stodůlkách se podle předsedy představenstva jedná již jen o menší spory nevelkého významu na stabilitu společnosti, například je to spor o již zmíněný podíl na vile na Praze 6, kde je cílem dosáhnout rozdělení nemovitosti a získat do vlastnictví konkrétní byt. Byt v takové lokalitě je pak bezesporu dobrou investicí.

Akcionář pan Ing. Pavel Dobranský vyjádřil uspokojení se zodpovězením dotazů v Požadavku na vysvětlení č.1.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček konstatoval, že považuje tímto za vyřízený Požadavek na vysvětlení č.1, který předložil pan Ing. Dobranský, a dotazy v něm uvedené za zodpovězené. Dále se předseda valné hromady dotázal, zda nemá někdo z přítomných jiné dotazy nebo připomínky.

Protože tomu tak nebylo, bylo přikročeno k hlasování. Návrhy na usnesení k bodu 6 Ing. Hlaváček přečetl již před písemným podáním Požadavku na vysvětlení č.1, hlasovat se bude na hlasovacím lístku č.2. Předseda valné hromady vyzval k hlasování o návrhu usnesení k bodu č.6. Vyzval akcionáře k vyplnění hlasovacího lístku č.2, podepsání a následnému odevzdání skrutátorům. Zároveň poznamenal, že nejpozději na konci valné hromady budou oznámeny konečné výsledky všech hlasování. Skrutátoři převzali hlasovací lístky od akcionářů a odevzdali je do výpočetního střediska.

Předseda valné hromady obdržel z výpočetního střediska předběžnou informaci o tom, že byly schváleny zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2022, řádná účetní závěrka za rok 2022 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022 více než potřebnou nadpoloviční většinou přítomných akcionářů.

Předseda valné hromady seznámil přítomné akcionáře s konečnými výsledky hlasování o volbě orgánů valné hromady (hlasovací lístek č. 1):

Pro	121 315 hlasů = 99,995 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	6 hlasů = 0,005 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č. 1 tvoří přílohu č. 8 originálu tohoto zápisu.

Předseda valné hromady si s akcionářem panem Ing. Dobranským upřesnili výsledky hlasování a celkový počet přítomných akcionářů. Přítomno celkem 5 akcionářů s počtem 121 321 hlasů.

Předseda valné hromady přečetl protokol o usnášenischopnosti k hlasovacímu lístku č.1. Uvedl, že je přítomno 5 akcionářů, se jmenovitou hodnotou akcií 115 254 950 Kč, což představuje 70,36 % akcií společnosti oprávněných hlasovat. Konstatoval, že je valná hromada usnášenischopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.

7. Volba Vladimíra Malovíka, CSc., nar. 28. září 1954, trvale bytem Točítá 1731/15, Krč, 140 00, Praha 4, jako člena představenstva

Předseda valné hromady konstatoval, že panu Malovíkovi končí rokem 2023 šestileté funkční období. Představenstvo společnosti podává návrh na jeho znovuzvolení.

Návrh představenstva na usnesení k bodu 7 zní:

Valná hromada volí Vladimíra Malovíka, CSc., nar. 28. září 1954, trvale bytem Točítá 1731/15, Krč, 140 00, Praha 4, za člena představenstva.

Navrhovaný kandidát souhlasí se svou volbou a splňuje všechny předpoklady. Není známa žádná překážka, která by zabraňovala výkonu této funkce.

Hlasování proběhne dle sdělení předsedy valné hromady na hlasovacím lístku č.3, ale ještě předtím dostal slovo pan Ing. Dobranský s identifikačním číslem akcionáře 2.

Pan Dobranský chtěl upřesnit, zda se jedná u této volby člena představenstva o prosté prodloužení mandátu. Sděleno mu bylo ústy předsedy valné hromady, že se jedná o volbu člena představenstva na další šestileté funkční období. Předseda představenstva Ing. Petr Koutek, MBA dodal, že se pan Malovik ve své funkci již osvědčil.

Předseda valné hromady Ing Hlaváček vyzval přítomné akcionáře k vyplnění hlasovacího lístku č.3, podepsání a následnému odevzdání skrutátorům.

Během vyhodnocování výsledků hlasovacího lístku č.3 obdržel předseda valné hromady z výpočetního střediska konečné výsledky hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č. 2, které jsou následující:

Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2022:

Pro	121 315 hlasů = 99,995 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	6 hlasů = 0,005 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Schválení řádné účetní závěrky za rok 2022 :

Pro	121 321 hlasů = 100 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	0 hlasů = 0 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Schválení návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022 :

Pro	121 315 hlasů = 99,995 %
Proti	6 hlasů = 0,005 %
Zdržel se	0 hlasů = 0 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č. 2 tvoří přílohu č. 9 originálu tohoto zápisu.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček oznámil předběžné výsledky hlasování k bodu č.7. Podle předběžného protokolu o hlasovacím lístku č.3 byl pan Vladimír Malovík, CSc. zvolen potřebnou nadpoloviční většinou hlasů přítomných akcionářů za člena představenstva společnosti.

8. Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva pro Vladimíra Malovíka, CSc. a schválení smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA

Obě smlouvy jsou podle předsedy valné hromady k dispozici k nahlédnutí. Již před valnou hromadou měli možnost všichni zájemci se s nimi seznámit.

Návrh představenstva na usnesení k bodu 8 zní:

Valná hromada schvaluje smlouvu o výkonu funkce člena představenstva pro Vladimíra Malovíka, CSc. a smlouvu o výkonu funkce předsedy představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček konstatoval, že valná hromada byla seznámena se smlouvami pro Vladimíra Malovíka CSc. a Ing. Petra Koutka, MBA. Požádal přítomné o vyjádření a dal prostor pro případná ústní či písemná podání. Protože tomu tak nebylo, vyzval Ing. Hlaváček přítomné akcionáře k vyplnění hlasovacího lístku č.4, podepsání a následnému odevzdání skrutátorům.

Z výpočetního střediska dorazily předsedovi valné hromady výsledky hlasování k bodu 7. Konečné výsledky hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č. 3 jsou následující:

Schválení pana Vladimíra Malovíka CSc. za člena představenstva České námořní plavby a.s.:

Pro	95 978 hlasů = 79,111 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	25 343 hlasů = 20,889 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č. 3 tvoří přílohu č. 10 originálu tohoto zápisu.

Předseda valné hromady připomněl, že valná hromada je stále usnášeníschopná, přítomno je 5 akcionářů se jmenovitou hodnotou akcií 115 254 950 Kč, což představuje 64,78% akcií společnosti oprávněných hlasovat. Během valné hromady nedošlo v tomto ohledu k žádným změnám.

V čase 10:38 hodin přerušuje předseda valné hromady jednání na žádost skrutátorů. Avizuje, že se bude po krátké, přibližně třiminutové pauze, pokračovat dále v jednání.

V 10:43 hodin obnovuje předseda valné hromady Ing. Hlaváček jednání.

Po krátké pauze seznamuje předseda valné hromady přítomné s výsledky hlasování k bodu č.8. Konečné výsledky hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č. 4 jsou následující:

Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva pro Vladimíra Malovíka, CSc.:

Pro	95 972 hlasů = 79,106 %
Proti	6 hlasů = 0,005 %
Zdržel se	25 343 hlasů = 20,889 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Schválení smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA:

Pro	95 978 hlasů = 79,111%
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	25 343 hlasů = 20,889%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č. 4 tvoří přílohu č. 11 originálu tohoto zápisu.

Smlouva o výkonu funkce člena představenstva a smlouva o výkonu funkce předsedy představenstva tvoří přílohu č.12 originálu tohoto zápisu.

9. Podnikatelský záměr společnosti na rok 2023

Dalším bodem pořadu jednání byl podnikatelský záměr společnosti na rok 2023. Předseda valné hromady vyzval předsedu představenstva, pana Ing. Petra Koutka, MBA, aby zprávu k tomuto bodu přednesl.

Zpráva o podnikatelském záměru společnosti na rok 2022 byla přednesena a tvoří přílohu č. 13 originálu tohoto zápisu.

Předseda valné hromady seznámil přítomné akcionáře s návrhem na usnesení.

Návrh usnesení k bodu 9 zní:

Valná hromada schvaluje podnikatelský záměr společnosti na rok 2023.

Předseda valné hromady dal před hlasováním prostor akcionářům pro případná ústní nebo písemná podání k bodu č.9.

Akcionář pan Ing. Pavel Dobranský vznesl dotaz, který se týkal plánované ztráty na rok 2023, odpověděl předseda představenstva pan Ing. Petr Koutek, MBA.

V plánech představenstva pro nejbližší roky je nejen realizace nezbytných oprav a údržby, ale i realizace takových úprav a rekonstrukcí, které přinášejí jak úspory na straně nákladů, tak zvýšení příjmů od nájemníků. Tyto aktivity sice přinášejí zvýšené náklady v době jejich realizace, ale zajistí zvýšení příjmů a snížení nákladů v budoucnosti. Cíl představenstva pro zajištění celkové finančně-ekonomické stability ČNP a.s. je pravidelně generovat z provozní činnosti firmy zisk nad 10 milionů korun českých ročně. Jen tak by byla zajištěna stabilita společnosti na jedné straně a možnost bezpečně vyplácet dividendy na straně druhé. Je třeba mít neustále na zřeteli, že další zhoubné vnější vlivy jsou v nejbližších měsících a letech jen těžko předvídatelné.

Plánovaná celková ztráta zohledňuje i realizaci zmíněných úsporných opatření usnadňujících překonání energetické situace i jiných těžko předvídatelných hrozeb.

Ing. Dobranský vyjádřil obavy, že na podzim 2023 může dojít opětovně ke zvýšení cen energií, a to až na trojnásobek dnešních cen. Společnost se tak může dostat do problémů, přestože má vybudované nové zdroje tepla v největší nemovitosti v pražských Stodůlkách.

Dle předsedy představenstva Ing. Koutka by mohly být dopady případné další energetické krize menší, protože nové kotle vykazují úsporu cca 40%. Největší problém je ve Stodůlkách stále spojen se sporem o pozemky s českým státem. Z tohoto důvodu je bohužel nezbytné postupovat opatrně a maximálně úsporně při realizaci veškerých oprav, výměn a rekonstrukcí, když není jisté, jakým směrem se bude situace s touto největší nemovitostí vyvíjet.

Akcionář Ing. Dobranský poděkoval za upřesnění

Předseda valné hromady se dotázal na případné další otázky k bodu č.9, následně zkonstatoval, že další dotazy nejsou a vyzval k hlasování na hlasovacím lístku č. 5.

Bylo přistoupeno k vlastnímu hlasování o podnikatelském záměru společnosti na rok 2023 na hlasovacím lístku č. 5. Následoval sběr hlasovacích lístků skrutátory.

Předseda valné hromady obdržel z výpočetního střediska předběžnou informaci o tom, že byl schválen podnikatelských záměr společnosti na rok 2023 více než potřebnou nadpoloviční většinou přítomných akcionářů (hlasovací lístek č.5).

10. Určení auditora k ověření účetní závěrky jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy za rok 2023

Dalším bodem pořadu jednání bylo určení auditora k ověření účetní závěrky za rok 2023.

Návrh usnesení k bodu 10 zní:

Valná hromada určuje Ing. Radmilu Špiškovou, oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326 jako auditorku pro ověření řádné účetní závěrky jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy za rok 2023.

Před přistoupením k hlasování vyzval předseda valné hromady akcionáře k podání případných žádostí o vysvětlení týkající se určení auditora k ověření účetní závěrky za rok 2023, které je předmětem jednání dnešní řádné valné hromady.

Předseda valné hromady konstatoval, že žádné žádosti o vysvětlení nebyly podány, a proto bylo přistoupeno k vlastnímu hlasování o určení auditora k ověření účetní závěrky. Požádal přítomné akcionáře, aby vyplnili hlasovací lístek č.6. Skrutátoři převzali od akcionářů hlasovací lístky a odevzdali je do výpočetního střediska.

Z výpočetního střediska obdržel předseda valné hromady konečné výsledky hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č. 5, které jsou následující:

Podnikatelský záměr společnosti na rok 2023

Pro	71 650 hlasů = 59,058 %
Proti	0 hlasů = 0, %
Zdržel se	49 671 hlasů = 40,942 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č. 5 tvoří přílohu č.14 originálu tohoto zápisu.

Předseda valné hromady oznámil konečné výsledky hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č.6:

Určení auditora k ověření účetní závěrky za rok 2023

Pro	121 315 hlasů = 99,995 %
Proti	0 hlasů = 0, %
Zdržel se	6 hlasů = 0,005 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č. 6 tvoří přílohu č. 15 originálu tohoto zápisu.

Akcionář Ing. Pavel Dobranský požádal o zopakování výsledků hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č.6. Předsedou valné hromady byly znovu přečteny výsledky tohoto hlasování v nezměněné podobě.

Akcionář pan Dobranský požádal pro kontrolu ještě o zopakování výsledků hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č.2. Předseda valné hromady konstatoval, že na hlasovacím lístku č.2 bylo více otázek. Poté zopakoval na žádost pana Dobranského výsledky hlasování o schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2022, a také o schválení řádné účetní závěrky za rok 2022. Opět přečteno předsedou valné hromady v nezměněné podobě.

11. Závěr

Předseda valné hromady konstatoval, že byly vyčerpány všechny body pořadu jednání dnešní řádné valné hromady. Předseda valné hromady rovněž poznamenal, že byli všichni přítomní akcionáři seznámeni s konečnými výsledky všech šesti hlasování. Po celou dobu konání valné hromady byla tato usnášeníschopná. Poté předal předseda valné hromady pan Ing. Martin Hlaváček slovo předsedovi představenstva panu Ing. Petru Koutkovi.

Předseda představenstva společnosti Česká námořní plavba a.s. poděkoval všem akcionářům za účast. Zvláště pak poděkoval akcionářům, kteří se aktivně zajímají o dění ve společnosti a podporují ji. Popřál všem zúčastněným hodně zdraví a příjemné prožití nastávajícího víkendu. Vyjádřil přesvědčení, že se všichni shledají za rok při další valné hromadě v nových prostorách společnosti.

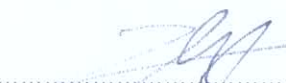
Předseda valné hromady ještě jednou konstatoval, že program valné hromady byl vyčerpán, řádnou valnou hromadu ukončil v 11:05 hodin.



Ing. Martin Hlaváček
předseda valné hromady



Jaroslav Kamlach
zapisovatel



Vladimír Malovík, CS.c.,
ověřovatel zápisu



Dana Bartáčková
ověřovatel zápisu

Česká námořní plavba a.s.
Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
PSC 140 28

Listina přítomných na valné hromadě

Datum konání valné hromady: 9. 6. 2023

Ident. číslo akcionáře nebo zástupce	Jméno, bydliště / obchodní firma nebo název a sídlo akcionáře Jméno, bydliště / obchodní firma nebo název a sídlo zástupce	Jmenovitá hodnota akcií v Kč oprávněujících k hlasování
1	Winkler Miroslav, Služská 781/40, Praha 8	950
2	Dobranský Pavel Ing., Pešlova 94/6, Praha 9 - Vysočany	5 700
3	IDEMINA INVESTMENT HOLDING CO., LTD, OMC Chambers, P.O.Box 3152, Road Town, Tortola Zástupce: Koutek Jakub, Michelská 966/74, Praha, Michle	47 187 450
5	Koutek Petr, Na Mrázovce 48/28, Praha 5	24 075 850
6	COS INVEST a.s., Mydlářka 66/5, Praha 6 Zástupce: Cziviš Marek, JUDr. LLM, Terronská 813/31, Praha 6	43 985 000

Odmítnutí zápisu určité osoby do listiny přítomných:

V souladu s ustanovením § 413 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění účinném k 15.1.2023 byl odmítnut zápis do listiny přítomných zástupce akcionáře Mgr. Ing. Miroslava Franka, bytem Krakovská 12/1363, 110 00 Praha 1 - Nové Město r.č. 610906/0199 na základě plné moci od akcionáře C.T.C holding, a.s. IČ: 25604031, sídlo Pod Vodárnou 82/15, 46605, Jablonec nad Nisou z důvodu, že plná moc nebyla opatřena ověřeným podpisem akcionáře v souladu s ustanovením čl. 9 odst. 6 stanov společnosti. Přílohy č. 1 kopie plné moci s vyznačením důvodu odmítnutí a č. 2 vyjádření Mgr. Ing. Miroslava Franka.

Svolavatel:

Plná moc

Já, níže podepsaný *C.T.C.holding, a.s./IČ: 25604031., trvale bytem/ sídlo Pod Vodárnou 82/15 466 05, Jablonec nad Nisou, zastoupen Alešem Salamatinem, trvale bytem Lvová č.16, 471 25, Jablonné v Podještědí*

zmocňuji tímto

Mgr. Ing. Miroslava Franka, bytem: *Krakovská 12/1363, 110 00 Praha 1 – Nové Město*
r.č.: 610906/0199

k zastupování zmocnitele a jednání jménem zmocnitele se statutárními a ostatními orgány společnosti **Česká námořní plavba a.s.**, se sídlem *Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, IČO: 000 010 82*, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 39, (dále jen „Emitent“), které vyplývají z jeho akciového podílu na společnosti.

Zmocněnec je zmocněn k následujícím činnostem:

- účastnit se valné hromady společnosti, *konané dne 9.6.2023 od 9.00 hodin v zasedací společnosti na adrese Olšanská 55/5, Praha 3*, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení, uplatňovat návrhy a protináměry, podávat protesty
- Aby vykonával veškeré úkony, přijímal písemnosti, podával návrhy a žádosti,
- Aby nahlížel do spisů, pořizoval kopie, výpisy, opisy, přebíral rozhodnutí, rozsudky, usnesení aj. listiny,
- Činil další procesní jednání, která k ochraně zájmů zmocnitele uzná za vhodné,

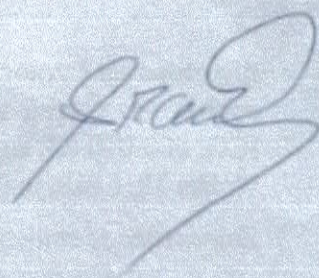
V Liberci dne 10.5.2023


Přijímám zmocnění:

.....

(ověřený podpis) **C.T.C. holding, a.s.**
Pod Vodárnou 82/15
466 06 Jablonec nad Nisou
IČO: 25604031

ODMÍTUUTO ZAPIS DO LISTINY PŘÍTOMNÝCH Z DŮVODU
CHYBĚJÍCÍHO JEDNĚ DŮVĚRNĚHO PODPISU DLE
ČLÁNKU 9 ODST. 6 STATUV SPOLEČNOSTI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. K. S.', written in a cursive style.



DISKUSNÍ LÍSTEK

ŘÁDNÁ VALNÁ HROMADA

dne 9. 6. 2023

Identifikační číslo akcionáře nebo zástupce:

--	--	--

ŽÁDOST O VYSVĚTLENÍ

NÁVRH, PROTINÁVRH

PROTEST

Obsah:

k bodu č. ¹..... pořadu jednání

Podávám protest proti odmítnutí zapřímání akcionáře C.T.C. Holding, a.s., IČO: 25604031, z důvodu skutečnosti, že schází úředně ověřený podpis. - důvodem je, že čl. 14 odst. 1. požaduje, aby zástupce akcionáře předložil plnou moc s „ověřeným“ podpisem. Na základě nálezu ÚS - ~~I. ÚS 220/98~~ I. ÚS 220/98 ze dne 6.6.2000 N 85/18 SbNO 219 k uležitosti příkazní smlouvy a plné moci - je skutečně předložena

Jméno akcionáře nebo zástupce:

C.T.C. Holding a.s. zastoupená Mgr. Ing. Miroslavem FRANKEM

Firma akcionáře (pouze u právnických osob):

C.T.C. Holding a.s.

R.Č.: 610906/0199
Krekovska 1362/12

Rodné číslo/Identifikační číslo akcionáře:

610906/0199 IČ: 25604031

110 00 PRANA 1

Bydliště/Sídlo akcionáře:

Pod Větrnou 82/15 466 05 - Sobotka nad Nisou

Podpis akcionáře nebo zástupce:

(vyplní informační středisko)

Přijato v: hod

Pořadové č. lístku:


Kontrolu provedl(a):

plná moc platná, když stanoví společnost č. 140 s. t.
jsou neurčité, obecné, nepřesné a nesrozumitelné → tedy
nicotné

Společnost C.T.C. Holding, a.s. má jediného člena
představenstva - statutárního zástupce, který plnou moc
podepsal. Představenstvo si však vložilo po své
ověření plnou moc a v rozporu s ustálenou soudní
praxí výzvam podpisu v právních vztazích.

Představenstvo dle porušilo majetková práva C.T.C.
Holding, a.s. zrušená č. 11 odst. 1 Listiny práv a smlouby,

protože C.T.C. Holding, a.s. zcela jasně projevil ustanovit
zmocněncem Mgr. Ing. Miroslava Fraška, kterému byla
udělena plná moc, bez jakékoli pochybnosti

Mgr. Ing. Miroslav FRAŠKA


Dne 09.06.2023 v 09:16:18 hodin.

**PROTOKOL O USNÁŠENÍSCHOPNOSTI
k zahájení
VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.**

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti dnešní valné hromady je přítomno osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 5 akcionářů s jmenovitou hodnotou akcií 115 254 950.00 Kč, což představuje 64.78 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Představenstvo společnosti
Česká námořní plavba a.s.
se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO: 00001082
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
v oddílu BXXXVI, vložka 39
(dále jen „společnost“)
svolává **řádnou valnou hromadu**,
(dále jen „valná hromada“),
která se bude konat dne 9. 6. 2023 od 9.00 hodin v zasedací místnosti společnosti
Olšanská 55/5, Praha 3.

Pořad jednání valné hromady:

1. Zahájení.
2. Volba orgánů valné hromady (předsedy, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů).
3. Projednání Zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022.
4. Projednání Zprávy představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2022 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022.
5. Zpráva dozorčí rady společnosti o výsledcích kontrolní činnosti v roce 2022 včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2022, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022.
6. Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022, řádné účetní závěrky a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022.
7. Volba Vladimíra Malovíka, CSc., nar. 28. září 1954, trvale bytem Točitá 1731/15, Krč, 140 00 Praha 4, jako člena představenstva.
8. Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva pro Vladimíra Malovíka, CSc. a smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA.
9. Schválení podnikatelského záměru společnosti na rok 2023.
10. Určení auditora k ověření účetní závěrky, jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy, za rok 2023.
11. Závěr.

Prezence a zápis účastníků do listiny přítomných akcionářů bude probíhat od 8.30 hodin v místě konání valné hromady. Právo účastnit se valné hromady a vykonávat na ní práva akcionáře včetně hlasování mají akcionáři uvedení ve výpisu z evidence emise z centrální evidence cenných papírů vedené Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. k rozhodnému dni k účasti na valné hromadě, kterým je 2. 6. 2023. Význam rozhodného dne tkví v tom, že určuje, kdo je oprávněn účastnit se valné hromady a vykonávat na ní akcionářská práva, tj. i hlasovat na ní.

Akcionář může vykonávat svá práva na valné hromadě osobně nebo v zastoupení. Zástupce akcionáře je povinen před zahájením valné hromady odevzdat při prezenci plnou moc s ověřeným podpisem zastoupeného akcionáře, z níž vyplývá rozsah zástupcová oprávnění, a zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více valných hromadách v určitém období. Při prezenci na valné hromadě každý akcionář-fyzická osoba prokáže svoji totožnost a vyplní na prezenčním lístku své rodné číslo, bydliště a podepíše se. Zástupci akcionářů-fyzických osob se při prezenci prokáží plnou mocí s ověřenými podpisy všech akcionářů, které zastupují, a podepíší se. Představitelé akcionářů-právnických osob uvedou na prezenční lístek obchodní firmu akcionáře, identifikační číslo a sídlo a doloží svou totožnost a prokáží se aktuálním (ne více jak 12 měsíců starým) ověřeným výpisem z obchodního rejstříku nebo výpisem z registrace u příslušného správního orgánu, případně ověřenou plnou mocí, nevyplývající oprávnění za akcionáře jednat přímo z předloženého výpisu.

Návrhy usnesení k jednotlivým bodům pořadu jednání valné hromady a jejich zdůvodnění:

K bodu 1 pořadu valné hromady (Zahájení)

V tomto bodu pořadu valné hromady se nepředpokládá žádné hlasování.

K bodu 2 pořadu valné hromady (Volba orgánů valné hromady (předsedy, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů))

Návrh usnesení:

Valná hromada volí za předsedu valné hromady Ing. Martina Hlaváčka, za zapisovatele Jaroslava Kamlacha, za ověřovatele zápisu Danu Bartáčkovou a Ing. Jaroslava Vydru a za osoby pověřené sčítáním hlasů Petra Branta a Milana Váchu.

Zdůvodnění:

Návrh na obsazení orgánů společnosti vychází z požadavků zákona a stanov společnosti a navazuje na dosavadní praxi ve společnosti. Navrhované osoby považuje představenstvo s ohledem na jejich kvalifikaci a zkušenosti s výkonem těchto funkcí za vhodné kandidáty.

K bodu 3 pořadu valné hromady (Projednání Zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022)

Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 3 pořadu valné hromady je projednání Zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022 s tím, že tato zpráva je předmětem schválení valnou hromadou v rámci bodu 6 pořadu valné hromady. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022 tvoří přílohu této pozvánky a je v rámci plného znění pozvánky včetně příloh k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 4 pořadu valné hromady (Projednání Zprávy představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2022 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022)

Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 4 pořadu valné hromady je projednání Zprávy představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2022 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022 s tím, že auditovaná účetní závěrka a návrh na vypořádání výsledku hospodaření jsou předmětem schválení valnou hromadou v rámci bodu 6 pořadu valné hromady. Zpráva představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2022 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022 tvoří přílohu této pozvánky a je v rámci plného znění pozvánky včetně příloh k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 5 pořadu valné hromady (Zpráva dozorčí rady společnosti o výsledcích kontrolní činnosti v roce 2022 včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2022, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022)

Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 5 pořadu valné hromady je projednání zprávy a vyjádření dozorčí rady k záležitostem společnosti dle ustanovení § 447 odst. 3 a § 449 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Zpráva a vyjádření dozorčí rady nejsou předmětem hlasování ze strany akcionářů. Zpráva dozorčí rady společnosti tvoří přílohu této pozvánky a je v rámci plného znění pozvánky k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 6 pořadu valné hromady (Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022, řádné účetní závěrky a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022)

Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje

- zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022 ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti,

- řádnou účetní závěrku za rok 2022, ověřenou auditorkou Ing. Radmilou Špiškovou, ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti,
- vypořádání výsledku hospodaření následovně: výsledek hospodaření je ztráta 2 440 922,38 Kč. Ztrátu v plné výši zaúčtovat oproti nerozdělenému zisku minulých let.

Zdůvodnění:

Návrh usnesení vychází z požadavku čl. 16 odst. 3 písm. b) stanov společnosti, kdy jsou zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku, řádná účetní závěrka a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty předkládány valné hromadě ke schválení. Společnost v účetní závěrce za rok 2022 vykazuje nerozdělený zisk minulých let. Vzhledem k této skutečnosti se navrhuje ztrátu vykázanou v účetní závěrce za rok 2022 jako výsledek hospodaření běžného účetního období uhradit z nerozděleného zisku minulých let. V jednotlivých letech dochází vlivem například kurzových rozdílů, mimořádných změn v hmotném majetku či nepředvídatelných a neplánovaných výdajů na opravy k mimořádným příjmům, ale také i mimořádným výdajům. Na vzniku ztráty za rok 2022 se navíc podílelo zvýšené využití služeb z důvodu realizace oprav a rekonstrukcí dříve odložených z důvodu pandemie Covid, výrazný cenový nárůst cen materiálů a energií, přičemž významnou investici do oprav představovala zejména rekonstrukce dvou plynových zdrojů spolu s ohřevem teplé užitkové vody v nemovitostech společnosti. Nadále trvají důvody, pro které je nezbytné udržovat ve společnosti dostatečnou finanční rezervu pro krytí předpokládaných i nepředpokládatelných budoucích výdajů, přičemž vznik ztráty za rok 2022 dokládá správnost obezřetného postupu v minulých účetních obdobích v otázce nakládání s vytvořeným ziskem ve společnosti. Důvody tohoto postupu nadále trvají a ani v roce 2023 tak nelze postupovat jinak a je nezbytné ponechat ve společnosti nerozdělený zisk z minulých účetních období, který bude využit k pokrytí ztráty běžného účetního období 2022. Mezi důvody kromě již výše uvedených skutečností, tj. potřeba rezervy na opravy, rekonstrukce, nárůst ceny materiálů a energií, patří zejména potřeba rezervy na krytí dopadů případného nepříznivého výsledku sporu s Českým státem, o kterém jsou podrobné informace uvedeny ve Výroční zprávě společnosti za rok 2022. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022, ve znění, ve kterém bude představenstvem předložena valné hromadě ke schválení, a Zpráva představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2022 a odůvodněný návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022 tvoří přílohu této pozvánky a v rámci plného znění pozvánky včetně příloh jsou k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky. Výroční zpráva za rok 2022 včetně kompletní auditované účetní závěrky, ve znění, ve kterém bude představenstvem předložena valné hromadě ke schválení, je uveřejněna a k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 7 pořadu valné hromady (Volba Vladimíra Malovíka, CSc., nar. 28. září 1954, trvale bytem Točitá 1731/15, Krč, 140 00 Praha 4, jako člena představenstva)

Stanovisko představenstva:

Členovi představenstva Vladimíru Malovíkovi, CSc. končí v roce 2023 šestileté funkční období. Představenstvo navrhuje znovuzvolení Vladimíra Malovíka, CSc. za člena představenstva.

Návrh usnesení:

Valná hromada volí Vladimíra Malovíka, CSc., nar. 28. září 1954, trvale bytem Točitá 1731/15, Krč, 140 00 Praha 4, za člena představenstva.

Zdůvodnění:

Navrhovanou osobu považuje představenstvo s ohledem na její kvalifikaci a zkušenosti s výkonem této funkce ve společnosti za vhodného kandidáta, přičemž při výkonu funkce člena představenstva se navrhovaná osoba osvědčila.

K bodu 8 pořadu valné hromady (Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva pro Vladimíra Malovíka, CSc. a schválení smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA)

Stanovisko představenstva:

V souladu s § 59 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) představenstvo předkládá ke schválení smlouvu o výkonu funkce člena představenstva a smlouvu o výkonu funkce předsedy představenstva.

Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje smlouvu o výkonu funkce člena představenstva pro Vladimíra Malovíka, CSc. a smlouvu o výkonu funkce předsedy představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti.

Zdůvodnění:

Člen představenstva Vladimír Malovík, CSc. nemá uzavřenou smlouvou o výkonu funkce, přičemž dle ustanovení § 59 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) musí být smlouva o výkonu funkce schválena nejvyšším orgánem společnosti, tedy valnou hromadou společnosti, a odměna člena představenstva musí být sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, jinak je výkon funkce bezplatný. Vzhledem k tomu je navrhováno valné hromadě schválit smlouvu o výkonu funkce v předkládaném znění, aby bylo řádně zajištěno obchodní vedení společnosti, přičemž po členu představenstva nelze požadovat, aby s veškerou dopadající odpovědností z výkonu funkce tuto vykonával bezplatně.

Dle ustanovení § 59 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) musí být smlouva o výkonu funkce schválena nejvyšším orgánem společnosti, tedy valnou hromadou společnosti, a odměna člena představenstva musí být sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, jinak je výkon funkce bezplatný. Člen představenstva Ing. Petr Koutek, MBA, který zároveň vykonává funkci předsedy představenstva, má uzavřenou smlouvou o výkonu funkce, nicméně výše jeho odměny 12.500,- Kč měsíčně dle stávající smlouvy o výkonu funkce je dle názoru představenstva společnosti neúměrně nízká s ohledem na rozsah jeho povinností a odpovědnosti z výkonu funkce. Vzhledem k tomu se navrhuje schválit smlouvu o výkonu funkce v předkládaném znění, kterou bude sjednána jeho odměna ve výši 25.000,- Kč měsíčně. Představenstvo vychází z toho, že po členu představenstva, který zároveň vykonává funkci předsedy představenstva, nelze požadovat, aby s veškerou dopadající odpovědností z výkonu funkce tuto vykonával za neúměrně nízkou odměnu, přičemž ani nově navrhovaná výše odměny nedosahuje obvyklé výše odměny člena představenstva společnosti s obdobnou výší obratu, majetku a s obdobným předmětem podnikání.

Text navrhovaného znění smlouvy o výkonu funkce ke schválení valnou hromadou, který bude předložen valné hromadě společnosti ke schválení, tvoří přílohu této pozvánky a je v rámci plného znění pozvánky k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 9 pořadu valné hromady (Schválení podnikatelského záměru společnosti na rok 2023)

Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje podnikatelský záměr společnosti na rok 2023 ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti.

Zdůvodnění:

Dle čl. 16 odst. 3 písm. b) platných stanov společnosti je představenstvo povinno předkládat valné hromadě návrhy strategické koncepce rozvoje společnosti včetně způsobů zajišťování prostředků pro dosahování cílů v koncepci vytýčených. Podnikatelský záměr, který bude předložen valné hromadě společnosti ke schválení, tvoří přílohu této pozvánky a je v rámci plného znění pozvánky k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 10 pořadu valné hromady (Určení auditora k ověření účetní závěrky, jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy, za rok 2023)

Návrh usnesení:

Valná hromada určuje Ing. Radmilu Špiškovou, oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326, jako auditorku pro ověření řádné účetní závěrky, jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy, za rok 2023.

Zdůvodnění:

Navrhovaná auditorka splňuje veškeré požadavky vyplývající ze zákona, působila jako auditorka společnosti v minulém roce a je tak dostatečně a přesně seznámena se společností a jejím fungováním. Představenstvo jí považuje s ohledem na její kvalifikaci a zkušenosti s výkonem této funkce za vhodnou kandidátku.

K bodu 11 pořadu valné hromady (Závěr)

V tomto bodu pořadu valné hromady se nepředpokládá žádné hlasování.

Pozvánka v plném znění včetně příloh (Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022, Zpráva představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2022 a odůvodněný návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022, Zpráva dozorčí rady společnosti, text navrhovaného znění smlouvy o výkonu funkce člena představenstva pro Vladimíra Malovíka, CSc., text navrhovaného znění smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA. Podnikatelský záměr společnosti na rok 2023) je uveřejněna na internetových stránkách společnosti www.cos.cz a akcionářům je rovněž k dispozici k nahlédnutí v prostorách společnosti Olšanská 55/5, Praha 3 v pracovní dny v době od 9.00 do 14.00 hodin ode dne uveřejnění této pozvánky do dne konání valné hromady. Výroční zpráva včetně kompletní auditované řádné účetní závěrky spolu s odůvodněným návrhem na vypořádání výsledku hospodaření, podnikatelským záměrem a se zprávou o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku je uveřejněna na internetových stránkách společnosti www.cos.cz a akcionářům k dispozici k nahlédnutí v prostorách společnosti Olšanská 55/5, Praha 3 v pracovní dny v době od 9.00 do 14.00 hodin ode dne uveřejnění této pozvánky do dne konání valné hromady. Informace pro akcionáře včetně dokumentů a písemných podkladů pro jednání valné hromady budou poskytovány v místě konání valné hromady informačním střediskem v den konání valné hromady.

Náklady spojené s účastí akcionářů na valné hromadě společnost nehradí.

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku v roce 2022

Činnost představenstva

Řádná valná hromada České námořní plavby a.s. (dále jen ČNP a.s.) za rok 2021 se konala dne 17. 06. 2022. V období mezi valnými hromadami je společnost řízena představenstvem. V roce 2022 pracovalo představenstvo ve složení: předseda představenstva Ing. Petr Koutek, MBA, místopředsedkyně představenstva Helena Abery a člen představenstva Vladimír Malovík, CSc.

Činnost představenstva byla v roce 2022 ovlivněna důsledky válečného konfliktu na Ukrajině i dobíhajícími ekonomickými důsledky dlouhodobé pandemie nemoci SARS CoY-2. Představenstvo ČNP a.s. se v roce 2022 zabývalo ekonomickými důsledky válečného konfliktu na Ukrajině a zmírněním negativních dopadů na ČNP a.s., řešením sporů s českým státem ohledně pozemků ve Stodůlkách, dále běžnými provozními otázkami společnosti, plánováním, investicemi, řešením pohledávek za dlužníky, organizačními a personálními záležitostmi, probíhajícími ostatními soudními spory a realizací rozhodnutí valné hromady

V souladu s podnikatelským záměrem schváleným řádnou valnou hromadou se ČNP a.s. soustředila na správu nemovitostí.

Stav majetku společnosti k 31.12. 2022

Peníze na b.ú.: 4,397.984,69 Kč, 3,949.363,35 AUD a 30.720,91 GBP
pokladna: 29.855,- Kč

Nemovitý majetek (budovy a pozemky jsou umístěny v těchto lokalitách):

Praha 5	- 4 bytové domy, garáže, prodejna, výrobná a restaurace, řadová vila
Praha 6	- byt, $\frac{3}{8}$ podíl na vile a bytový dům
Rokytnice nad Jizerou	- $\frac{1}{2}$ domu (tj. 2 apartmány)
Gruzie	- apartmán

Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2022 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření

Česká námořní plavba a.s. (dále jen ČNP a.s.) sestavila řádnou účetní závěrku za účetní období od 1. 1. do 31. 12. 2022 dle Českých účetních standardů. Auditovaný výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu i rozvaha v plném rozsahu jsou spolu s přílohou k této účetní závěrce součástí předložené výroční zprávy. Výkazy byly auditovány nezávislou auditorkou paní ing. Radmilou Špiškovou. Výrok auditorky je bez výhrad.

Hospodaření ČNP a.s. skončilo v roce 2022 následujícími auditovanými výsledky:

Stálá aktiva	162,811 tis. Kč
Krátkodobá aktiva	73,222 tis. Kč
Aktiva celkem	236,033 tis. Kč
Vlastní kapitál	231,048 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	41 tis. Kč
Krátkodobé závazky	2,172 tis. Kč
Pasiva celkem	236,033 tis. Kč
Výnosy celkem	21,903 tis. Kč
Náklady celkem	18,813 tis. Kč

Výsledek hospodaření ČNP a.s. za účetní období je dle ČÚS ztráta ve výši 2,440.922,38 Kč.

Představenstvo společnosti navrhuje Ztrátu v plné výši zaúčtovat oproti nerozdělenému zisku minulých let.

Zdůvodnění návrhu představenstva:

Společnost v účetní závěrce za rok 2022 vykazuje nerozdělený zisk minulých let. Vzhledem k této skutečnosti se navrhuje ztrátu vykázanou v účetní závěrce za rok 2022 jako výsledek hospodaření běžného účetního období uhradit v plné výši z nerozděleného zisku minulých let. V jednotlivých letech dochází vlivem například kurzových rozdílů, mimořádných změn v hmotném majetku či nepředvídatelných a neplánovaných výdajů na opravy k mimořádným příjmům, ale také i k mimořádným výdajům. Na vzniku ztráty za rok 2022 se navíc podílelo zvýšené využití služeb z důvodu realizace oprav a rekonstrukcí dříve odložených z důvodu pandemie Covid, výrazný cenový nárůst služeb a cen materiálů i energií, přičemž významnou investici do oprav

představovala zejména rekonstrukce dvou plynových zdrojů spolu s ohřevem teplé užitkové vody v nemovitostech společnosti.

Důvody, pro které je nezbytné udržovat ve společnosti dostatečnou finanční rezervu pro krytí předpokládaných i nepředpokladatelných budoucích výdajů jsou dlouhodobého rázu, přičemž vznik ztráty za rok 2022 dokládá správnost obezřetného postupu v minulých účetních obdobích v otázce nakládání s vytvořeným ziskem ve společnosti.

Vzhledem ke skutečnosti, že příčiny tohoto postupu nadále trvají a ani v roce 2023 není zatím reálná žádná pozitivní změna, nelze postupovat jinak a je nezbytné ponechat ve společnosti nerozdělený zisk z minulých účetních období, který bude využit nejen k pokrytí ztráty z běžného účetního období roku 2022, ale i současných hrozeb přecházejících do roků následujících. Mezi zásadní důvody tak kromě již výše uvedených skutečností, tj. potřeba rezervy na opravy, rekonstrukce, nárůst cen služeb, materiálů a energií, patří zejména potřeba rezervy na krytí dopadů případného nepříznivého výsledku sporu s Českým státem, o kterém jsou podrobné informace uvedeny ve Výroční zprávě společnosti za rok 2022.

Smlouva o výkonu funkce člena představenstva a smlouva o výkonu funkce předsedy představenstva



Česká námořní plavba a.s.

zapsaná v OR MěS Praha, oddíl B.XXXVI, vložka 39, dne 01.04.1959
se sídlem Počernická 168, PRAHA 10 – Strašnice, PSČ 100 99
IČO : 00001082
zastoupená představenstvem společnosti (dále jen "Příkazce")
na straně jedné

a

člen představenstva

Vladimír Malovík, CSc.

narozen: 28. září 1954

trvale bytem: Točitá 1731/15, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika

(dále jen "Příkazník")

na straně druhé

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O VÝKONU FUNKCE ČLENA PŘEDSTAVENSTVA ve smyslu ustanovení § 59 a násl. zákona o obchodních korporacích

Článek I. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je výkon činnosti a úprava práv a povinností člena představenstva obchodní korporace v souladu se stanovami společnosti, občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Činnost příkazníka podle odst. 1 spočívá zejména v následujícím:
 - a) aktivně se podílet na řízení činnosti společnosti a zabezpečování jejího obchodního vedení;
 - b) účastnit se všech zasedání představenstva, event. pracovních jednání předchozích nebo následných, nutných pro činnost představenstva;
 - c) pracovat v komisích, které si případně představenstvo vytvoří;
 - d) opatřovat si pro zasedání představenstva, pracovní jednání předchozí nebo následná a práci v případných komisích podklady k posouzení projednávané problematiky a to i mimo společnost;
 - e) opatřovat si podklady charakteru obchodních, finančních a ekonomických informací souvisejících s činností představenstva;
 - f) zabezpečit řádné a bezpečné uložení písemností, včetně jejich archivace.
3. Příkazník je povinen vykonávat činnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společnosti způsobit škodu.

Článek II. Práva a povinnosti příkazníka

1. Příkazník je povinen zařizovat záležitosti osobně. Poruší-li tuto povinnost, odpovídá za škodu tím způsobenou. Příkazník je povinen postupovat při zařizování záležitostí s odbornou péčí. Činnost, k níž se příkazník zavázal, je povinen uskutečňovat v souladu se zájmy příkazce, řídit se při tom platnými právními předpisy, stanovami příkazce, zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, jednacím řádem představenstva a rozhodnutími představenstva. Příkazník je povinen oznámit příkazci všechny okolnosti, které zjistil při zařizování záležitostí a jež mohou mít vliv na změnu pokynů mandanta. Od pokynů příkazce se může příkazník odchýlit jen je-li to naléhavě nezbytné v zájmu příkazce a příkazník nemůže včas obdržet jeho souhlas.
2. Příkazník je povinen osobně se zúčastnit všech zasedání představenstva a aktivně na nich vystupovat. Pokud se ze závažných důvodů nemůže osobně zúčastnit, je povinen doručit předsedovi představenstva písemně svá stanoviska k jednotlivým bodům programu příslušného zasedání představenstva.
3. Příkazník je povinen ihned oznámit příkazci podnikání vlastním jménem a své členství v orgánech jiných společností nebo jiných podnikatelských subjektů a v případech, na která se podle občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích nebo stanov společnosti vztahují omezení, se těchto aktivit po dobu výkonu funkce člena představenstva zdržet.
4. Příkazník je povinen mít platný cestovní doklad a v případě cesty do teritoria, kde platí vízová povinnost, je mandatář povinen si včas obstarat vstupní vízum.
5. Příkazník je povinen bezprostředně po ukončení služební cesty:
 - (a) vypracovat písemnou zprávu o uskutečněné služební cestě a odevzdat ji mandantovi do 10 dnů;
 - (b) provést řádné vyúčtování poskytnuté zálohy na cestovní výlohy, včetně předložení příslušných výdajových dokladů a vrátit nezužitkované prostředky do pokladny mandanta do 3 dnů po skončení služební cesty. Případné náklady na soukromé telefony hradí příkazník.

Článek III. Práva a povinnosti příkazce

1. Příkazce je povinen předat včas příkazníkovi věci a informace, jež jsou nutné k plnění této smlouvy, pokud z jejich povahy nevyplývá, že je má obstarat příkazník. Vyžaduje-li zařízení záležitostí uskutečnění právních úkonů jménem příkazce, je příkazce povinen vystavit včas mandataři písemně potřebnou plnou moc.
2. Příkazce se zavazuje:
 - a) umožnit příkazníkovi vstup do všech prostor, ve kterých mandant provádí svou podnikatelskou činnost;
 - b) vytvořit příkazníkovi odpovídající podmínky pro plnění této smlouvy;
 - c) doručovat materiály a veškeré písemnosti spojené s činností představenstva výhradně doručitelem na adresu mandatářem uvedenou 3 kalendářní dny před termínem zasedání.
3. Odpovědnost příkazce za případnou škodu na zdraví vzniklou příkazníkovi v souvislosti s plněním této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními části Hlavy III. občanského zákoníku.
4. Pro případné služební cesty příkazníka se příkazce zavazuje vystavit příkazníkovi i příslušný příkaz k cestě (instrukční blok) a poskytnout příkazníkovi náhradu cestovních výdajů v rozsahu

zákona č. 119/1992 Sb. v platném znění. Pro účely § 2, odst. 1 citovaného zákona, se za pravidelné pracoviště příkazníka považuje jeho trvalé bydliště.

5. Pro zahraniční cesty příkazníka uskutečněné v zájmu příkazce se příkazce zavazuje vybavit příkazníka:
 - a) letenkami nebo jízdenkami;
 - b) zúčtovatelnou zálohou na cestovní výdaje.

Článek IV. Odpovědnost příkazníka

1. Příkazník je povinen předat bez zbytečného odkladu příkazci věci, které za něho převzal při plnění této smlouvy. Příkazník odpovídá za škodu na věcech převzatých od příkazce k zařizování záležitostí a na věcech převzatých při jejich zařizování od třetích osob v plné výši, ledaže tuto škodu nemohl odvrátit ani při vynaložení odborné péče.
2. V ostatních případech než jak je uvedeno v předchozím odstavci 1 odpovídá Příkazce příkazníkovi za škodu (dle Hlavy III., díl 1 občanského zákoníku), kterou způsobil zaviněným porušením povinností při plnění této smlouvy. Odpovědnosti se příkazce zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.
3. Úpravou odpovědnosti sjednanou v předchozích odstavcích není dotčena odpovědnost příkazníka podle speciálních ustanovení Hlavy III. občanského zákoníku a ustanovení § 2432, § 2434 a § 2440 občanského zákoníku.

Článek V. Odměna za výkon funkce

1. Za činnost podle této smlouvy náleží příkazníkovi paušální odměna schválená valnou hromadou příkazce ve výši Kč 12.500,-- (slovy: dvanáct tisíc pět set korun českých) měsíčně.
2. Odměna za výkon funkce bude příkazcem poukázána, po zdanění dle ustanovení § 38h, odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, na konto příkazníka nejpozději 6. dne následujícího měsíce.

Článek VI. Zánik účinnosti smlouvy

1. Tato smlouva pozbývá účinnosti:
 - (a) dle čl. 16, odst. 2 stanov volbou nového představenstva, nejpozději však uplynutím 3 měsíců od skončení funkčního období příkazníka;
 - (b) dnem rozhodnutí valné hromady o odvolání příkazníka z funkce člena představenstva;
 - (c) dnem, kdy se příkazce dozví o ztrátě způsobilosti příkazníka být členem statutárního orgánu dle podmínek stanovených občanským zákoníkem nebo zvláštním právním předpisem;
 - (d) smrtí příkazníka;
 - (e) dle čl. 16, odst. 5 stanov dnem uvedeným v oznámení o vzdání se funkce (odstoupení) příkazníka, případně v zaprotokolovaném prohlášení příkazníka. Není-li tento den uveden, pak výkon funkce končí dnem doručení písemného oznámení představenstvu na adresu sídla příkazce, popř. datem zápisu ze zasedání představenstva.

2. Od skončení funkčního období příkazníka dle odst. 1 je příkazník povinen nepokračovat v činnosti; zejména není oprávněn činit právní úkony jménem příkazce. Je však povinen předat funkci a upozornit příkazce na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící příkazci i nedokončením činnosti související se zařizováním záležitostí.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu výkonu funkce člena představenstva příkazníkem ode dne jeho zvolení členem představenstva valnou hromadou ČNP, a.s., dne 9.6.2023, s účinností od 9.6.2023, do doby skončení funkčního období dle čl. VI., maximálně však po dobu, která je určena stanovami (čl. 16, odst. 2) a lze ji měnit pouze písemnými dodatky.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž oba mají stejnou platnost. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom originále této smlouvy.

V Praze, dne2023

Příkazník

Příkazce

.....

.....

.....



Česká námořní plavba a.s.

zapsaná v OR MěS Praha, oddíl B.XXXVI, vložka 39, dne 01.04.1959
se sídlem Počernická 168, PRAHA 10 – Strašnice, PSČ 100 99
IČO : 00001082
zastoupená představenstvem společnosti (dále jen "Příkazce")
na straně jedné

a

člen představenstva
Ing. Petr Koutek, MBA
narozen: 20. června 1964
trvale bytem: Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, Česká republika
(dále jen "Příkazník")
na straně druhé

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku tuto

**SMLOUVU O VÝKONU FUNKCE PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA
ve smyslu ustanovení § 59 a násl. zákona o obchodních korporacích**

Článek I. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je výkon činnosti a úprava práv a povinností předsedy představenstva obchodní korporace v souladu se stanovami společnosti, občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Činnost příkazníka podle odst. 1 spočívá zejména v následujícím:
 - a) aktivně se podílet na řízení činnosti společnosti a zabezpečování jejího obchodního vedení;
 - b) účastnit se všech zasedání představenstva, event. pracovních jednání předchozích nebo následných, nutných pro činnost představenstva;
 - c) pracovat v komisích, které si případně představenstvo vytvoří;
 - d) opatřovat si pro zasedání představenstva, pracovní jednání předchozí nebo následná a práci v případných komisích podklady k posouzení projednávané problematiky a to i mimo společnost;
 - e) opatřovat si podklady charakteru obchodních, finančních a ekonomických informací souvisejících s činností představenstva;
 - f) zabezpečit řádné a bezpečné uložení písemností, včetně jejich archivace.
3. Příkazník je povinen vykonávat činnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společnosti způsobit škodu.

Článek II. Práva a povinnosti příkazníka

1. Příkazník je povinen zařizovat záležitosti osobně. Poruší-li tuto povinnost, odpovídá za škodu tím způsobenou. Příkazník je povinen postupovat při zařizování záležitostí s odbornou péčí. Činnost, k níž se příkazník zavázal, je povinen uskutečňovat v souladu se zájmy příkazce, řídit se při tom platnými právními předpisy, stanovami příkazce, zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, jednacím řádem představenstva a rozhodnutími představenstva. Příkazník je povinen oznámit příkazci všechny okolnosti, které zjistil při zařizování záležitostí a jež mohou mít vliv na změnu pokynů mandanta. Od pokynů příkazce se může příkazník odchýlit jen je-li to naléhavě nezbytné v zájmu příkazce a příkazník nemůže včas obdržet jeho souhlas.
2. Příkazník je povinen osobně se zúčastnit všech zasedání představenstva a aktivně na nich vystupovat. Příkazník je povinen vést všechna jednání představenstva.
3. Příkazník je povinen ihned oznámit příkazci podnikání vlastním jménem a své členství v orgánech jiných společností nebo jiných podnikatelských subjektů a v případech, na která se podle občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích nebo stanov společnosti vztahují omezení, se těchto aktivit po dobu výkonu funkce předsedy představenstva zdržet.
4. Příkazník je povinen mít platný cestovní doklad a v případě cesty do teritoria, kde platí vízová povinnost, je mandatář povinen si včas obstarat vstupní vízum.
5. Příkazník je povinen bezprostředně po ukončení služební cesty
 - (a) provést řádné vyúčtování poskytnuté zálohy na cestovní výlohy, včetně předložení příslušných výdajových dokladů a vrátit nezužitkované prostředky do pokladny mandanta do 3 dnů po skončení služební cesty. Případné náklady na soukromé telefony hradí příkazník.

Článek III. Práva a povinnosti příkazce

1. Příkazce je povinen předat včas příkazníkovi věci a informace, jež jsou nutné k plnění této smlouvy, pokud z jejich povahy nevyplývá, že je má obstarat příkazník. Vyžaduje-li zařízení záležitosti uskutečnění právních úkonů jménem příkazce, je příkazce povinen vystavit včas mandataři písemně potřebnou plnou moc.
2. Příkazce se zavazuje:
 - a) umožnit příkazníkovi vstup do všech prostor, ve kterých mandant provádí svou podnikatelskou činnost;
 - b) vytvořit příkazníkovi odpovídající podmínky pro plnění této smlouvy;
 - c) poskytnout příkazníkovi v prostorách příkazce samostatnou, odpovídajícím způsobem (tedy i technicky) vybavenou kancelář pro práci i zasedání představenstva a plnění funkce předsedy představenstva;
 - d) doručovat materiály a veškeré písemnosti spojené s činností představenstva výhradně doručitelem na adresu mandatařem uvedenou 3 kalendářní dny před termínem zasedání.
3. Odpovědnost příkazce za případnou škodu na zdraví vzniklou příkazníkovi v souvislosti s plněním této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními části Hlavy III. občanského zákoníku.
4. Pro případné služební cesty příkazníka se příkazce zavazuje vystavit příkazníkovi i příslušný příkaz k cestě (instrukční blok) a poskytnout příkazníkovi náhradu cestovních výdajů v rozsahu zákona č. 119/1992 Sb. v platném znění. Pro účely § 2, odst. 1 citovaného zákona, se za pravidelné pracoviště příkazníka považuje jeho trvalé bydliště.
5. Pro zahraniční cesty příkazníka uskutečněné v zájmu příkazce se příkazce zavazuje vybavit příkazníka:
 - a) letenkami nebo jízdenkami;
 - b) zúčtovatelnou zálohou na cestovní výdaje.

Článek IV. Odpovědnost příkazníka

1. Příkazník je povinen předat bez zbytečného odkladu příkazci věci, které za něho převzal při plnění této smlouvy. Příkazník odpovídá za škodu na věcech převzatých od příkazce k zařizování záležitostí a na věcech převzatých při jejich zařizování od třetích osob v plné výši, ledaže tuto škodu nemohl odvrátit ani při vynaložení odborné péče.
2. V ostatních případech než jak je uvedeno v předchozím odstavci 1 odpovídá Příkazce příkazníkovi za škodu (dle Hlavy III., díl 1 občanského zákoníku), kterou způsobil zaviněným porušením povinností při plnění této smlouvy. Odpovědnosti se příkazce zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.
3. Úpravou odpovědnosti sjednanou v předchozích odstavcích není dotčena odpovědnost příkazníka podle speciálních ustanovení Hlavy III. občanského zákoníku a ustanovení § 2432, § 2434 a § 2440 občanského zákoníku.

Článek V. Odměna za výkon funkce

1. Za činnost podle této smlouvy náleží příkazníkovi paušální odměna schválená valnou hromadou příkazce ve výši Kč 25.000,-- (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) měsíčně.

2. Odměna za výkon funkce bude příkazcem poukázána, po zdanění dle ustanovení § 38h, odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, na konto příkazníka nejpozději 6. dne následujícího měsíce.

Článek VI. Zánik účinnosti smlouvy

1. Tato smlouva pozbývá účinnosti:
 - (a) dle čl. 16, odst. 2 stanov volbou nového představenstva, nejpozději však uplynutím 3 měsíců od skončení funkčního období příkazníka;
 - (b) dnem rozhodnutí valné hromady, případně představenstva o odvolání příkazníka z funkce předsedy představenstva;
 - (c) dnem, kdy se příkazce dozví o ztrátě způsobilosti příkazníka být členem statutárního orgánu dle podmínek stanovených občanským zákoníkem nebo zvláštním právním předpisem;
 - (d) smrtí příkazníka;
 - (e) dle čl. 16, odst. 5 stanov dnem uvedeným v oznámení o vzdání se funkce (odstoupení) příkazníka, případně v zaprotokolovaném prohlášení příkazníka. Není-li tento den uveden, pak výkon funkce končí dnem doručení písemného oznámení představenstvu na adresu sídla příkazce, popř. datem zápisu ze zasedání představenstva.
2. Od skončení funkčního období příkazníka dle odst. 1 je příkazník povinen nepokračovat v činnosti; zejména není oprávněn činit právní úkony jménem příkazce. Je však povinen předat funkci a upozornit příkazce na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící příkazci i nedokončením činnosti související se zařizováním záležitostí

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu výkonu funkce předsedy představenstva příkazníkem ode dne jeho zvolení předsedou představenstva valnou hromadou ČNP a.s., nebo představenstvem, s účinností od 9.6.2023, do doby skončení funkčního období dle čl. VI., maximálně však po dobu, která je určena stanovami (čl. 16, odst. 2) a lze ji měnit pouze písemnými dodatky.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž oba mají stejnou platnost. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom originále této smlouvy.

V Praze, dne2023

Příkazník

Příkazce

.....

.....

.....

Podnikatelský záměr na rok 2023

Podnikatelský záměr společnosti je předkládán ke schválení valné hromadě společnosti Česká námořní plavba a.s. (dále jen „ČNP a.s.“).

Hlavní hospodářská činnost ČNP a.s. spočívá ve správě a pronájmu vlastních nemovitostí a nemovitostí v dlouhodobém pronájmu.

Tato činnost stejně jako v předcházejících letech, bude tedy hlavním zdrojem příjmů i v následujících obdobích.

Správu i pronájem nemovitostí si ČNP a.s. zajišťuje převážně vlastními silami.

Některé specializované činnosti budou i nadále řešeny ve spolupráci s externími odborníky.

Celkové hospodaření ČNP a.s. je proto nejvíce ovlivňováno situací na trhu pronájmů nemovitostí. Dále také daňovým zatížením právnických osob i nemovitostí a samozřejmě cenovými změnami v oblasti energií, dodávek plynu, PHM i cenami služeb, materiálů a výrobků nezbytných pro opravy, rekonstrukce a správu nemovitostí.

Také v tomto sektoru podnikání se výrazně projevuje nejistota a nezralost právního systému uplatňovaného soudy všech úrovní. Nedostatek jasných právních precedentů, nadměrná aktualizace právních norem a často až protichůdná rozhodnutí soudů v systémově identických kauzách a z toho plynoucí komplikovaná predikce soudních rozhodnutí, komplikuje plánování i volbu strategie dalšího rozvoje a vede tak k celkové nejistotě.

Hospodářské následky dlouhodobé pandemie COVID se dosud projevují v nedostatku zkušených pracovníků a ve stále rostoucích cenách stavebních prací, materiálů, vybavení, a většiny služeb spojených s opravami nemovitostí, a tedy i s realizací pronájmu.

Bohužel ještě před překonáním krize způsobené celosvětovou pandemií, přinesl mnohem vážnější důsledek válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou. Příмым důsledkem tohoto konfliktu byl velice rychlý a nebývalý růst cen elektrické energie, plynu a ropy, což následně vedlo k růstu cen téměř ve všech oblastech a odvětvích ekonomiky a k nejvyšší inflaci v poslední historii ČR. Zejména ceny elektrické energie a plynu se zvýšily několikanásobně! Vzhledem k rychlosti nástupu inflace se řada společností i fyzických osob nečekaně brzy začala potýkat s existenčními limity.

Tato situace se okamžitě projevila v dalším negativním faktoru spojeným přímo s hlavním předmětem činnosti ČNP a.s., kterým je zvýšená frekvence výměny nájemníků nemovitostí. Téměř každá výměna nájemníků je spojena s potřebou oprav a renovace pronajímaných prostor, což zvyšuje náklady i časové nároky na přípravu prostor k dalším pronájmům.

Dříve pozitivní růst cen nemovitostí se zastavil a lze očekávat, že k obnovení jeho růstu v nejbližším období nedojde. Některé analýzy dokonce předpokládají pokles cen.

Lepší situace se naopak projevuje v růstu nájmu. Příčinou je pravděpodobně opět válečný konflikt na Ukrajině, v jehož důsledku do ČR uprchlo téměř 500 tisíc obyvatel Ukrajiny. Uprchlíká vlna na jednu stranu zvedla poptávku po nájemním bydlení, ale současně svou poptávkou přispěla i k dalšímu nárůstu již tak vysoké inflace. Lze předpokládat, že větší část z uprchlické vlny bude poptávat spíše krátkodobější řešení bytové situace, tedy dají přednost nájemnímu bydlení, před pořizováním vlastních nemovitostí.

Ve finančním plánu ČNP a.s. na rok 2023 jsou jako každým rokem vyčleněny prostředky zejména na nezbytné opravy nemovitostí, na pojištění nemovitostí, dále na údržbu nemovitostí, ale také i na investice. Snahou společnosti je docílit takové struktury, úrovně a kvality majetku, která by společnosti přinášela provozní zisk přesahující 10 mil. Kč, což by pro společnost přineslo očekávanou dostatečnou stabilitu pro překonání nečekaných krizí i podnikatelských rizik a také možnost vyplácet část zisku v dividendách.

V rámci oprav budou vždy přednostně renovovány prostory, u kterých dochází k výměně nájemníků, aby prodlevy mezi ukončením nájmu a znovu obsazením prostor byly co nejkratší. Tyto včasné renovace přinášejí i nejnižší náklady na udržení dobrého stavu prostor. Také prostory, prozatím ještě nepronajaté, budou průběžně rekonstruovány, aby mohly být zařazeny do nabídky k pronájmu. Ještě v průběhu roku 2023 bude snaha dokončit realizaci rekonstrukce apartmánu v Rokytnici nad Jizerou a v konci roku 2023 zahájit rekonstrukci bytového domu v Karlových Varech, kde v následujících letech ČNP plánuje postupně realizovat rekonstrukci jednotlivých bytů a jejich následné předávání do nájmu.

ČNP a.s. i v roce 2023 plánuje pokračovat v trendu realizace energeticky úsporných opatření. Rekonstrukce prvních dvou plynových kotlů přinesla viditelnou úsporu. Proto i v roce 2023 bude pokračovat rekonstrukce a modernizace zdrojů vytápění a ohřevu teplé vody. Dalším významným energeticky úsporným opatřením, jehož realizace je v plánu pro rok 2023 je výměna oken na severní fasádě v bytových domech v Praze 5. Následovat by mělo zateplení severních fasád.

Na základě dlouhodobých plánů je stále vyčleněna část finančních prostředků pro zahraniční investice do bytů či apartmánů k pronájmu, i když jejich rozsah byl vzhledem k nejistým ekonomickým predikcím mírně zredukován. Záměrem je diverzifikovat nemovitostní portfolio společnosti a snížit rizika spojená s investicí do jediné lokality. V průběhu roku 2023 proto stále budou vyhodnocovány nabídky a možnosti dalších investičních příležitostí a realizováno jejich pořízení.

Dokončení a předání komerčního prostoru ve stavu shell and core v Praze 10, který byl zakoupen v roce 2021, se prodloužilo do března roku 2023. Plánovaný záměr zajistit kvalitního pronajímatele, včetně uzavření dohody o společné investici a z ní plynoucí úprava investičního plánu, proto jsou o jeden rok posunuty a zařazeny do plánů pro roky 2023 - 2025.

ČNP a.s. plánuje i v roce 2023 aktivní spolupráci s cizineckou policií s cílem zajistit slušné jednání příslušníků CP, případně snížit četnost akcí policie v nemovitostech ČNP a.s.

ČNP a.s. setrvává v náhradních kancelářských prostorách i v prvním pololetí roku 2023. Nová administrativní budova na Praze 10 - Počernická ulice ve které bude zajištěn pronájem nových kanceláří již byla dokončena. Ve druhém a třetím čtvrtletí roku 2023 budou kanceláře vybavovány a připravovány k použití. Koncem roku 2023 je plánováno stěhování společnosti z náhradních prostor do jejího nového sídla.

ČNP a.s. je bohužel i v roce 2023 nucena řešit spory s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových i s Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu a bojovat o svá práva k pozemkům situovaným pod a v blízkém okolí nemovitostí v Praze 5 – Stodůlkách. V souvislosti s těmito spory o pozemky musí ČNP a.s. dlouhodobě držet značné finanční rezervy.

Hospodaření ČNP a.s. dle sestaveného finančního plánu pro rok 2023 je plánováno se ziskem ve výši 1,200.000,- Kč, po zahrnutí odpisů pak se ztrátou ve výši 2,400.000,- Kč.

Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2022 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření

Česká námořní plavba a.s. (dále jen ČNP a.s.) sestavila řádnou účetní závěrku za účetní období od 1. 1. do 31. 12. 2022 dle Českých účetních standardů. Auditovaný výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu i rozvaha v plném rozsahu jsou spolu s přílohou k této účetní závěrce součástí předložené výroční zprávy. Výkazy byly auditovány nezávislou auditorkou paní ing. Radmilou Špiškovou. Výrok auditorky je bez výhrad.

Hospodaření ČNP a.s. skončilo v roce 2022 následujícími auditovanými výsledky:

Stálá aktiva	162,811 tis. Kč
Krátkodobá aktiva	73,222 tis. Kč
Aktiva celkem	236,033 tis. Kč
Vlastní kapitál	231,048 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	41 tis. Kč
Krátkodobé závazky	2,172 tis. Kč
Pasiva celkem	236,033 tis. Kč
Výnosy celkem	21,903 tis. Kč
Náklady celkem	18,813 tis. Kč

Výsledek hospodaření ČNP a.s. za účetní období je dle ČÚS ztráta ve výši 2,440.922,38 Kč.

Představenstvo společnosti navrhuje Ztrátu v plné výši zaúčtovat oproti nerozdělenému zisku minulých let.

Zdůvodnění návrhu představenstva:

Společnost v účetní závěrce za rok 2022 vykazuje nerozdělený zisk minulých let. Vzhledem k této skutečnosti se navrhuje ztrátu vykázanou v účetní závěrce za rok 2022 jako výsledek hospodaření běžného účetního období uhradit v plné výši z nerozděleného zisku minulých let. V jednotlivých letech dochází vlivem například kurzových rozdílů, mimořádných změn v hmotném majetku či nepředvídatelných a neplánovaných výdajů na opravy k mimořádným příjmům, ale také i k mimořádným výdajům. Na vzniku ztráty za rok 2022 se navíc podílelo zvýšené využití služeb z důvodu realizace oprav a rekonstrukcí dříve odložených z důvodu pandemie Covid, výrazný cenový nárůst služeb a cen materiálů i energií, přičemž významnou investici do oprav představovala zejména rekonstrukce dvou plynových zdrojů spolu s ohřevem teplé užitkové vody v nemovitostech společnosti.

Důvody, pro které je nezbytné udržovat ve společnosti dostatečnou finanční rezervu pro krytí předpokládaných i nepředpokládatelných budoucích výdajů jsou dlouhodobého rázu, přičemž vznik ztráty za rok 2022 dokládá správnost obezřetného postupu v minulých účetních obdobích v otázce nakládání s vytvořeným ziskem ve společnosti.

Vzhledem ke skutečnosti, že příčiny tohoto postupu nadále trvají a ani v roce 2023 není zatím reálná žádná pozitivní změna, nelze postupovat jinak a je nezbytné ponechat ve společnosti nerozdělený zisk z minulých účetních období, který bude využit nejen k pokrytí ztráty z běžného účetního období roku 2022, ale i současných hrozeb přecházejících do roků následujících. Mezi zásadní důvody tak kromě již výše uvedených skutečností, tj. potřeba rezervy na opravy, rekonstrukce, nárůst cen služeb, materiálů a energií, patří zejména potřeba rezervy na krytí dopadů případného nepříznivého výsledku sporu s Českým státem, o kterém jsou podrobné informace uvedeny ve Výroční zprávě společnosti za rok 2022.

(Kor) 

Ing. Radmila Špišková,
106 00 Praha 10, Jabloňová 35,
tel.: 604899209; E-mail: radmila.spiskova@seznam.cz
Oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Auditorská zpráva pro akcionáře Česká námořní plavba a.s.,
se sídlem Praha 10, Počernická 272/96, Malešice, PSČ 108 00, IČ: 000 01 082

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Česká námořní plavba a.s. (Společnost), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Česká námořní plavba a.s. jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Česká námořní plavba a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodními standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě uvedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Česká námořní plavba a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

(Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.)

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naší cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Spolku relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán, dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Místo a datum vypracování zprávy:
V Praze, dne 10.5.2023

Auditor: Ing. Radmila Špísková
Evidenční číslo auditora č. 1326
Sídlo: Praha 10, Jabloňová 35, 106 00





Česká námořní plavba a.s.

Obsah:

- I. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku
- II. Informace o společnosti
- III. Činnost společnosti
- IV. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
- V. Zpráva auditora a účetní závěrka

I. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Činnost představenstva

Řádná valná hromada České námořní plavby a.s. (dále jen ČNP a.s.) za rok 2021 se konala dne 17. 06. 2022. V období mezi valnými hromadami je společnost řízena představenstvem. V roce 2022 pracovalo představenstvo ve složení: předseda představenstva Ing. Petr Koutek, MBA, místopředsedkyně představenstva Helena Abery a člen představenstva Vladimír Malovík, CSc.

Činnost představenstva byla v roce 2022 ovlivněna důsledky válečného konfliktu na Ukrajině i dobíhajícími ekonomickými důsledky dlouhodobé pandemie nemoci SARS CoY-2.

Představenstvo ČNP a.s. se v roce 2022 zabývalo ekonomickými důsledky válečného konfliktu na Ukrajině a zmírněním negativních dopadů na ČNP a.s., řešením sporu s českým státem ohledně pozemků ve Stodůlkách, dále běžnými provozními otázkami společnosti, plánováním, investicemi, řešením pohledávek za dlužníky, organizačními a personálními záležitostmi, probíhajícími ostatními soudními spory a realizací rozhodnutí valné hromady.

V souladu s podnikatelským záměrem schváleným řádnou valnou hromadou se ČNP a.s. soustředila na správu nemovitostí.

Stav majetku společnosti k 31.12. 2022

Peníze: b.ú.: 4,397.984,69 Kč, 3,949.363,35 AUD a 30.720,91 GBP, pokladna: 29.855,- Kč.

Nemovitý majetek (budovy a pozemky jsou umístěny v těchto lokalitách):

Praha 5 - 4 bytové domy, garáže, prodejna, výrobní a restaurace, řadová vila

Praha 6 - byt, $\frac{3}{8}$ podíl na vile a bytový dům

Rokytnice nad Jizerou - $\frac{1}{2}$ domu (tj. 2 apartmány)

Gruzie - apartmán

II. Informace o společnosti

Obchodní firma: Česká námořní plavba a.s.
(Czech Ocean Shipping, Joint-Stock Co. v jazyce anglickém)

Sídlo: Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, Malešice

Kontakt: info@cos.cz, www.cos.cz

IČ: 00001082

DIČ: CZ00001082

Rejstříkový soud: Městský soud v Praze

Společnost zapsána: oddíl B XXXVI, vložka 39

Datum založení: 27. března 1959 na dobu neurčitou



Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

Právní řád a právní předpis, podle kterého je společnost založena:

zákon 243/1949 Sb.

Právní forma:

akciová společnost

Stanovy společnosti:

ze dne 23. 05. 2014 jsou k nahlédnutí ve Sbírcce listin u Městského soudu v Praze, pracoviště Slezská 9 a na internetových stránkách ČNP a.s.

Základní kapitál :

177 944 500,- Kč

Celkový počet vydaných cenných papírů:

k 31. prosinci 2022 - 187 310 kusů akcií

Jmenovitá hodnota:

950 Kč na jednu akcii

Druh akcií:

kmenové akcie

Forma a podoba akcií:

na majitele, zaknihované

Pozice společnosti v podnikatelském seskupení k 31. 12. 2022:

ČNP a.s. vlastní 100% podíly ve společnosti WINEHOUSE a.s., ve společnosti DEX TEMPUS a.s. a ve společnosti 2 PRO a.s..

ČNP z minulosti vlastní i 90% podíl ve společnosti C.O.S. URANUS LTD., která je dlouhodobě (více než 20 let) neaktivní, s nulovou hodnotou, v procesu likvidace a 100% podíl ve společnosti TRICOLOR HOLDING LTD., která je dlouhodobě (více než 20 let) neaktivní, s nulovou hodnotou.

ČNP a.s. nemá uzavřenu ovládací smlouvu s žádnou z výše uvedených společností.

ČNP a.s. nemá žádnou organizační jednotku se sídlem v zahraničí.

Dle výpisu z Centrálního depozitáře cenných papírů není k datu konání poslední řádné valné hromady společnosti ČNP a.s. ovládanou osobou.

Společnost dočasně přemístila svou provozní kancelář do náhradních prostor pod adresou Olšanská 5/55, Praha 3.

III. Činnost společnosti

Hlavní činností ČNP a.s. je pronájem a správa vlastních i pronajatých nemovitostí.

V oblasti výzkumu a vývoje a ochrany životního prostředí ČNP a.s. nemá žádné aktivity.

ČNP a.s. zajišťuje správu i údržbu vlastních nemovitostí. ČNP a.s. zajišťuje také správu i údržbu nemovitostí pronajatých, či nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby.

Pronájmy nemovitostí ČNP a.s. zajišťuje zejména vlastními prostředky, ale také prostřednictvím realitních kanceláří.

K 31.12.2022 má nadále v dlouhodobé správě od společnosti DEX TEMPUS a.s. bytový dům v Praze 3.

V souvislosti s pandemií SARS CoY-2 se nepodařilo dokončit pořízení zahraničních investic podle původního plánu (tj. do konce roku 2021), přestože byl objem zahraničních investic zejména s ohledem na probíhající pandemii SARS CoY-2 snížen. Prozatím tak bylo dokončeno pořízení testovacího apartmánu v Gruzii, který je již pronajímán. Původní plán termínu dokončení ostatních plánovaných zahraničních investic byl nově přehodnocen na konec roku 2024.

V souvislosti s konfliktem na Ukrajině a jeho bezprostředními dopady na ČNP a.s., konkrétně nedostatek pracovníků v oblasti stavebních prací a služeb, enormní nárůst ceny plynu, elektřiny a paliv, následně pak všech dalších produktů, výrobků a služeb, byla ČNP a.s. nucena urychleně hledat a zajistit úsporná opatření.

Byla realizována rekonstrukce dvou plynových zdrojů spolu s ohřevem teplé užitkové vody.

ČNP a.s. i v roce 2022 dále řešila běžné soudní spory týkající se právních vztahů souvisejících s vlastnictvím či s pronájmem nemovitého majetku ČNP a.s., nově řešila jeden



spor spojený s VH. V převážné většině se jedná o nepříliš významné spory pro stabilitu společnosti, spojené například s vymáháním dlužného nájemného či o spory plynoucí ze spoluvlastnictví a správy nemovitostí.

Pro ČNP a.s. je **největším ohrožením stability a prosperity společnosti dlouhodobý spor vedený s Českým státem**, který se bohužel nepodařilo dořešit ani v roce 2022.

Pro lepší informovanost akcionářů je následně přiložena krátká rekapitulace:

Dne 21.10.1991 uzavřela ČNP a.s. s tehdy státní společností Vojenské stavby Hospodářskou smlouvu o úplatném převodu rozestavěných bytových jednotek ve Stodůlkách. Podle této smlouvy měly být pozemky pod a kolem domů ve vlastnictví Českého státu reprezentovaného Českou správou sociálního zabezpečení (dále jen „ČSSZ“) převedeny do vlastnictví ČNP a.s. na základě samostatné smlouvy. Dne 5.11.1991 podepsala ČNP a.s. s Českým státem reprezentovaným Českou správou sociálního zabezpečení (dále jen „ČSSZ“), které v té době byly svěřeny státní pozemky situované našich nemovitostí ve Stodůlkách, smlouvu o sdružení prostředků k investiční a provozní činnosti, ve znění jejího dodatku č.1 ze dne 30.8.1993. Na základě smluv měla ČNP a.s. financovat dostavbu Stodůlek za určitých podmínek a také za část pozemků ve vlastnictví státu (ČSSZ) pod a kolem nemovitostí ČNP a.s. Dodatkem jen byly upraveny a upřesněny podmínky smlouvy. Dále byl ČNP písemně přislíben prodej všech zbývajících pozemků pod a kolem nemovitostí ČNP. Toto vše bylo důvodem, proč ČNP podepsala dne 6.6.1995 kupní smlouvu na již dostavěné bytové domy, které v té době stále ještě stály na pozemku ve vlastnictví státu (ČSSZ), a zakoupila domy za (v té době dosti vysoké) finanční částky do svého vlastnictví, přestože pozemky nebyly dosud převedeny. Následně pak také dle původní dohody byla dne 5.2.1996 sepsána i kupní smlouva na předmětné pozemky, která byla logickým uzavřením předcházejících smluvních ujednání. Podle ujednání v kupní smlouvě měla ČSSZ být tím subjektem, který KS vloží do katastru nemovitostí. Vzhledem ke skutečnosti, že je v KS ujednáno, že do 15 dnů po zápisu pozemků do KN musí ČNP a.s. zaplatit kupní cenu - jinak je smlouva neplatná, drží ČNP po celou dobu finanční hotovost na úhradu kupní ceny na svém bankovním účtu. Bohužel do dnešního dne, přes četné urgencye ze strany ČNP a po řadě výmluv ze strany ČSSZ, k zapsání smluv do KN nedošlo.

Zpočátku ČSSZ nepravdivě uváděla, že pozemky náleží Pražskému magistrátu, následně, když se prokázalo, že tomu tak není, ČSSZ sdělila, že na pozemcích vážne restituční spor. I tato informace se ukázala jako ne zcela přesná, neboť se zjistilo, že restituční spor sice existoval, avšak se týkal jen nepodstatné drobné části jednoho z předmětných pozemků. Navíc po ukončení sporu se ukázalo, že ani tato drobná část jednoho z malých pozemků není restituční zatížena a patří státu (ČSSZ) také. V každém případě ČNP a.s. se v té době stále ještě domnívala, že tato drobnost opravdu mohla způsobit komplikaci s převodem na KN, proto trpělivě vyčkávala na výsledek sporu. Krátce po zjištění, že restituční spor (pokud skutečně existoval) zřejmě dopadl pro ČSSZ příznivě, požádala ČNP a.s. o dodržení kupní smlouvy a bezodkladný převod předmětných pozemků z ČSSZ do vlastnictví ČNP a.s..

Zcela nečekaně se však ukázalo, že ČSSZ převedla předmětné pozemky jako nepotřebný majetek na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚPZSVVM“), přestože dobře věděla, že je na předmětné pozemky uzavřena kupní smlouva s ČNP a.s..

ČNP a.s. tedy vstoupila do jednání s ÚPZSVVM, který zpočátku zdánlivě příznivě nahlížel na požadavek ČNP a.s. na převod předmětných pozemků. Nespokojil se však s kopií smluv a požadoval předložení originálu kupní smlouvy, přestože mu bylo sděleno, že originály drží ČSSZ. (ÚPZSVVM pravděpodobně vyzval ČSSZ k předložení originálu kupní smlouvy, ale ta zřejmě zaujala k případu takové stanovisko, že žádné smlouvy nemá.) ÚPZSVVM tedy sdělil ČNP a.s., že dokud nepředloží originál kupní smlouvy, není možné převod pozemků provést.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

ČNP a.s. po dlouhém pátrání a vyhledávání v archivech a archivních dokumentech svůj původní originál dohledala a následně jej předložila před zástupkyní ÚPZSVVM k provedení 5 ks ověřených kopií kupní smlouvy přímo na úřadě. 3 ks ověřených kopií kupní smlouvy přímo na místě pracovnice ÚPZSVVM převzala s tím, že jsou zapotřebí k realizaci převodu.

Následujícím „výsledkem“ celé dosavadní více než 30-leté aktivní práce ČNP a.s. na projektu Stodůlky bylo jen oznámení pracovnice ÚPZSVVM, že úřad považuje kupní smlouvu za neplatnou. Že prý schází schválení převodu Min. financí ČR (u bytových domů, garáží a příslušejících pozemků do plochy 1000m² však není nutný), a převod proto provést nelze.

Celá tato dosavadní ukázka jak funguje Český demokratický stát jako „garant jistoty a dodržování smluv a práva obecně“ bohužel pokračuje dále v podobě výzvy ÚPZSVVM ze dne 15.9.2020 k úhradě „bezduvodného obohacení“ - z titulu bezsmluvního užívání pozemků ve Stodůlkách, následně pak každý rok doplňované o další a další požadavky na úhradu „bezduvodného obohacení“ a to bez ohledu na veškerá předcházející smluvní ujednání.

ČNP a.s. tak i v roce 2022 stále řeší dlouhodobý spor s Českým státem ohledně kupní smlouvy na pozemky, od roku 2021 další spor s ÚPZSVVM, který na ČNP a.s. dle názoru ČNP a.s. zcela neoprávněně vymáhá vydání majetkového prospěchu, přičemž svévolně neplní závazky z uzavřených smluv týkajících se nemovitostí ČNP a.s. v lokalitě Prahy 5 a v souvislosti s uplatněním uzavřené kupní smlouvy je od roku 2021 veden i soudní spor s Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu.

Pracovněprávní vztahy

Pracovněprávní vztahy jsou bez problémů.

V roce 2022 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců 8.

Vývoj hospodaření ČNP a.s.

Finanční situace společnosti je stabilní. ČNP a.s. své uznané finanční závazky plní řádně a včas. Majetek ČNP a.s. je průběžně udržován. Větší výpadek oprav a rekonstrukcí v souvislosti s pandemií SARS CoY-2 v roce 2021 byl již z větší části zrealizován v průběhu roku 2022.

Provozní výsledek hospodaření ČNP a.s. za rok 2022 činí - 56.942,69 Kč. Hlavními příčinami záporného provozního výsledku hospodaření v roce 2022 bylo jednak zvýšené využití služeb z důvodu realizace oprav a rekonstrukcí odložených z roku 2021 z důvodu pandemie SARS CoY-2, druhou příčinou pak byl výrazný cenový nárůst cen služeb, materiálů a energií.

Celkový výsledek hospodaření společnosti v roce 2022 je ztráta ve výši 2,440.922,38 Kč po zdanění. V tomto případě je hlavním důvodem nárůst finančních nákladů vlivem kursových rozdílů způsobených překvapivou razantní změnou měnové politiky ČNB.

V dalších letech bude hlavní činností společnosti i nadále pronájem a správa vlastních i pronajatých nemovitostí.

Válečnému konfliktu na Ukrajině i doznívajícím následkům pandemie SARS CoY-2 a jejich vlivu na hospodářské výsledky ČNP a.s. věnuje představenstvo potřebnou pozornost. Prozatím se díky mimořádnému pracovnímu úsilí daří situaci zvládnout, nicméně nelze snadno předvídat dopady těchto mimořádných událostí na činnost ČNP a.s. v dalších letech.

Představenstvo bude stále pokračovat v monitorování potenciálních dopadů a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění negativních účinků na ČNP a.s. a její zaměstnance. Představenstvo ČNP a.s. zvážilo potenciální vlivy obou mimořádných událostí na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že tyto události prozatím nemají rozhodný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání ČNP a.s.

Pro ČNP a.s. je tak nadále největším ohrožením stability a prosperity dlouhodobý spor vedený s Českým státem. I ten je neustále monitorován a představenstvo podniká veškeré možné kroky k zabránění negativních dopadů na ČNP a.s.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

Hlavní vybrané položky finančního plánu v ČUS na příští období (v tis. Kč):

PLÁN:	2023
Tržby	16 500
Spotřeba	12 700
Osobní náklady	2 600
Odpisy	3 600
Výsledek hospodaření	- 2 400

Přehled o změnách vlastního kapitálu ve formě srovnávací tabulky za poslední tři účetní období (v tis. Kč):

- rok (údaje k 31.12.)	2022	2021	2020
- vlastní kapitál	231 048	233 935	225 857

Výsledek hospodaření ČNP a.s. z provozní činnosti připadající na jednu akcii:

provozní výsledek v Kč	- 56.942,69
celkový počet akcií (ks)	187 310
čistý provozní výsledek na 1 akcii	- 0,304 Kč

Auditor:

Ing. Radmila Špišková., 106 00 Praha 10, Jabloňová 35, - oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326. Údaje za rok 2018 byly auditovány v rozsahu účetní závěrky zpracované dle českých účetních standardů výroční zprávy a zprávy o vztazích.

IV. Zpráva o vztazích

ČNP a.s. k 31.12.2022 není ovládanou osobou.

ČNP a.s. k 31.12.2022 vlastnila více než 10% podíl akcií v následujících společnostech:

WINEHOUSE a.s.	100%
DEX TEMPUS a.s.	100%
2 PRO a.s.	100%
TRICOLOR HOLDING LTD., Nicosia	100 %
C.O.S.- URANUS LTD., Valletta	90 %

S žádnou z výše uvedených společností není uzavřena ovládací smlouva.

Akciové společnosti DEX TEMPUS a.s., WINEHOUSE a.s. a 2 PRO a.s. vypracovaly zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Společnosti se sídlem v zahraničí zprávy o vztazích nepředkládají.

Se společností DEX TEMPUS a.s. je uzavřena dlouhodobá smlouva na správu obytného domu v Praze 3.

Ze vzájemných hospodářských vztahů mezi výše uvedenými společnostmi nevznikla v roce 2022 žádné straně újma.

S žádnou z dceřiných společností není veden soudní spor.

V Praze dne 01. dubna 2023


Ing. Petr Koutek, MBA


Vladimír Malovík, CSc.



ROZVAHA v plném rozsahu

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2022
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Počernická 272/96
Praha 10
108 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		00001082

Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	309 129	73 096	236 033	238 569
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	235 846	73 034	162 812	162 081
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	143 981	73 034	70 947	69 770
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	136 066	71 287	64 779	63 273
B.II.1.1.	Pozemky	16	12 823		12 823	12 628
B.II.1.2.	Stavby	17	123 243	71 287	51 956	50 645
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 551	1 747	804	1 132
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	173		173	173
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	173		173	173
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	5 191		5 191	5 192
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	5 006		5 006	5 006
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	185		185	186
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	91 865		91 865	92 311
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	91 865		91 865	92 311
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	73 170	62	73 108	76 006
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	7 193	62	7 131	3 832
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	7 193	62	7 131	3 832
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 506	62	1 444	992
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	5 687		5 687	2 840
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	487		487	409
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	3 922		3 922	1 234
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	1 278		1 278	1 197
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	65 977		65 977	72 174
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	30		30	30
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	65 947		65 947	72 144
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	113		113	482
D.1.	Náklady příštích období	75	113		113	53
D.3.	Příjmy příštích období	77				429



Označení	PASIVA	Čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	Součet A. až D.	78	236 033	238 569
	PASIVA CELKEM			
	Součet A.I. až A.VI.	79	231 048	233 935
A.	Vlastní kapitál			
	Součet I.1. až I.3.	80	177 945	177 945
A.I.	Základní kapitál			
		81	177 945	177 945
A.I.1.	Základní kapitál			
	Součet II.1. až II.2.	84	-574	-128
A.II.	Ážio a kapitálové fondy			
		86	-574	-128
A.II.2.	Kapitálové fondy			
		88	-574	-128
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)			
	Součet III.1. až III.2.	92	16 519	16 519
A.III.	Fondy ze zisku			
		93	16 519	16 519
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy			
	Součet IV.1. až IV.2.	95	39 599	31 595
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)			
		96	39 599	31 595
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)			
		99	-2 441	8 004
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)			
	Součet B. + C.	101	2 278	2 691
B. + C.	Cizí zdroje			
	Součet B.1. až B.4.	102	65	94
B.	Rezervy			
		103	65	94
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky			
	Součet C.I. až C.III.	107	2 213	2 597
C.	Závazky			
	Součet I.1. až I.9.	108	41	29
C.I.	Dlouhodobé závazky			
		114	3	
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů			
		118	38	29
C.I.8.	Odložený daňový závazek			
	Součet II.1. až II.8.	123	2 172	2 568
C.II.	Krátkodobé závazky			
		128	1 093	1 474
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy			
		129	258	265
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů			
		131		120
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba			
		133	821	709
C.II.8.	Závazky ostatní			
		136	124	141
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům			
		137	72	75
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění			
		138	12	78
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace			
		139	570	415
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní			
		140	43	
C.II.8.7.	Jiné závazky			
	Součet D.1. až D.2.	141	2 707	1 943
D.	Časové rozlišení pasiv			
		142	1 693	1 003
D.1.	Výdaje příštích období			
		143	1 014	940
D.2.	Výnosy příštích období			





Sestaveno dne: 10.05.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem vlastních nemovitostí	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022		00001082

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Česká námořní plavba a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Počernická 272/96

Praha 10

108 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	18 262	16 312
A.	Výkonová spotřeba	3	12 124	8 297
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	6 029	3 923
A. 3.	Služby	6	6 095	4 374
D.	Osobní náklady	9	2 143	2 011
D. 1.	Mzdové náklady	10	1 568	1 477
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	575	534
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	550	512
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	25	22
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	3 856	-4 861
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	3 856	3 639
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	3 856	3 639
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		-8 500
III.	Ostatní provozní výnosy	20	5 048	13
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	5 030	
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	18	13
F.	Ostatní provozní náklady	24	5 244	373
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	5 027	
F. 3.	Daně a poplatky	27	79	95
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-29	94
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	167	184
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-57	10 505
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	107	1
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	107	1
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43		4
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		4
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	6 103	5 577
K.	Ostatní finanční náklady	47	8 584	8 044
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-2 374	-2 470
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-2 431	8 035
L.	Daň z příjmů	50	10	31
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	10	31



[Handwritten signature]

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	-2 441	8 004
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	-2 441	8 004
*	Cistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	29 520	21 903



Sestaveno dne: 10.05.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem vlastních nemovitostí	Pozn.:

Příloha v účetní závěrce v plném rozsahu

Korporace Česká námořní plavba a.s.

ke dni 31.12.2022

Obsah přílohy

Podle § 39 a § 39a vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky
2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod
3. Informace k položkám závazkových vztahů
4. Pohledávky a závazky
5. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem
6. Zaměstnanci
7. Informace o položkách dlouhodobých aktiv
8. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou
9. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

1. Popis účetní jednotky

Název:	Česká námořní plavba a.s.
Sídlo:	Počernická 272/96, PSČ 108 00, Strašnice
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	00001082
Předmět podnikání:	pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí
Den vzniku účetní jednotky:	1.4.1959
Zdaňovací období:	od 1.1.2022 do 31.12.2022
Rozvahový den:	31.12.2022
Okamžik sestavení účetní závěrky:	4.5.2023



Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví (dále jen zákon o účetnictví), ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (dále jen Vyhláška pro podnikatele).

2.1 Použité obecné účetní zásady

Účetní jednotka plně respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní jednotka je k 1.1.2016 malou účetní jednotkou podle § 1b zákona o účetnictví.

2.2 Použité účetní metody

Účetní jednotka plně respektovala účetní metody a nedošlo k odchýlení od těchto metod ve smyslu § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

2.3 Způsob oceňování majetku a závazků

Nakoupený dlouhodobý nehmotný a dlouhodobá hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami (cena, za kterou by byl majetek pořízen a náklady s pořízením související). V průběhu užívání se hodnota majetku snižuje o opravy, pokud je majetek odpisován. Obecně se ocenění majetku snižuje také o opravné položky, impulz k tvorbě opravné položky obvykle dává inventarizační komise.

DHM a DNM není pořizován vlastní činností.

V běžném účetním období nedošlo v účetní jednotce oproti předcházejícímu období ke změnám v účetní metodice.

2.4 Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se nerovnjají.

Odpisový plán

Všechny druhy nehmotného a hmotného majetku pořízené od 1.1.2003 jsou účetně i daňově odpisovány rovnoměrně po celou dobu jejich ekonomické životnosti.

Majetek až do jeho vyřazení je v datovém souboru počítače. V rámci používaného softwaru je účetně odepisován od 1. dne následujícího měsíce po měsíci, kdy byl uveden do provozu a je účtováno o odložené dani.

V následujících případech bude DHM odepisován:

- a/ v ceně pořízení do 20 000 Kč jednorázově do nákladů v měsíci jeho pořízení
- b/ v ceně pořízení od 20.001 Kč do 40 000 Kč v průběhu 24 měsíců od jeho pořízení

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého nehmotného majetku vycházel z ustanovení § 28 odst. 3 zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví. Dodržuje se zásada jeho odepsání v účetnictví nejdéle na pět let od jeho pořízení, účetní a daňové odpisy se nerovnjají.

Daňové odpisy – použita metoda lineární

2.5 Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost aktuální kurz vyhlášený ČNB k 1. dni příslušného měsíce.

2.6 Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Ve sledovaném období účetní jednotka nepoužila ocenění reálnou hodnotou.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

3. Informace k položkám závazkových vztahů

3.1 Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Účetní jednotka nemá závazky se splatností delší než 5 let.

3.2 Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami

Účetní jednotka nemá závazkové vztahy, které jsou kryty věcnými zárukami.

3.3 Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů

Účetní jednotka nemá žádné zálohy, závdavky, zápůjčky ani úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních ani správních orgánů.

3.4 Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze

Účetní jednotka nemá pohledávky ani dluhy, které nejsou vykázány v rozvaze.

3.5 Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám

Účetní jednotka není součástí konsolidačního celku.

4. Pohledávky a závazky

4.1 Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.

Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou.

Opravné položky jsou tvořeny v případech, kdy dochází ke snížení ocenění pohledávek v účetnictví (pochybné pohledávky po lhůtě splatnosti).

Pohledávky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	sledované období	
	z obchodního styku v tis. Kč	ostatní
Do 30	866	0
30 - 90	335	0
90 – 180	21	0
180 a více	32	0



Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

4.2 Opravné položky k pohledávkám

Účetní jednotka nevytvořila opravné položky k pohledávkám.

4.3 Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky (dluhy) se vykazují ve jmenovité hodnotě. Závazky a dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců) a dlouhodobé (doba splatnosti nad 12 měsíců) k rozvahovému dni.

Účetní jednotka nemá krátkodobé ani dlouhodobé závazky.

4.4 Závazky po lhůtě splatnosti

Účetní jednotka nemá závazky po lhůtě splatnosti.

5. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Účetní jednotka nemá položky nákladů a výnosů, které by byly mimořádné svým objemem nebo původem.

6. Zaměstnanci

	zaměstnanci celkem		z toho řídicí pracovníci	
	sledované účetní období	předchozí účetní období	sledované účetní období	předchozí účetní období
Mzdové náklady	893	801	0	925
Odměny členům statutárních orgánů společnosti	450	450	0	0
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	225	225	0	0
Náklady na sociální a zdravotní zabezpečení	523	489	0	0
Sociální náklady	52	45	0	0
Osobní náklady celkem v tis. Kč	2 143	2 011	0	925

Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

Účetní jednotka neposkytuje stávajícím ani bývalým členům orgánů peněžní ani naturální plnění.

6.1 Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v běžném účetním období činil 8.

7. Informace o položkách dlouhodobých aktiv



Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

7.1 Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Oprávký		
					Počátek	Změna	Konec
stavby	118 407	4 835	0	123 242	67 762	3 524	71 286
pozemky	12 628	195	0	12 823	0	0	0
Ostatní DHM	2 724	0	0	2 724	0	0	0

7.2. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Účetní jednotka vlastní 100% podíly ve společnostech DEX TEMPUS a.s., Praha, WINEHOUSE a.s., Zeleneč, 2 PRO a.s., Praha. (Společnosti Tricolor Holding Limited, Nicosia a C.O.S.-Uranus Ltd., Valletta nejsou aktivní). Účetní závěrky dceřiných společností nebyly k datu sestavení účetní závěrky ČNP a.s. předloženy.

8. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou položkách

Účetní jednotka provádí transakce se spřízněnou stranou ve výši Kč 480 tis. ročně. Jedná se o pronájem domu v majetku společností DEX Tempus a.s., kde Česká námořní plavba a.s. vlastní 100% podíl.

9. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Po datu účetní uzávěrky nedošlo k žádným významným událostem.

Poznámka:

Pokud se jednotlivé v příloze obecně uváděné informace účetní jednotky v účetním období netýkají nebo jsou nevýznamné, je příslušná pasáž přílohy vypouštěna.

Valná hromada, která schválila účetní závěrku minulého účetního období se konala: 17.6.2022.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

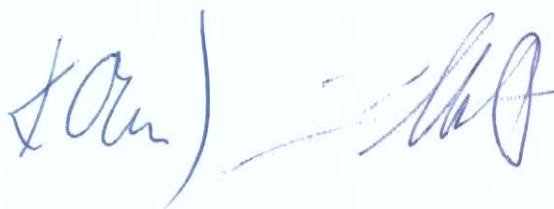
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU KE DNI 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Končený zůstatek
Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	177 945	0	0	177 945
Vlastní akcie a obchodní podíly	0	0	0	0
Rezervní fondy	16 519	0	0	16 519
Ostatní fondy ze zisku	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	0	0
Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hosp. výsledku	-128	-446	0	-574
Zisk / ztráta z minulých účetních období +/-	31 595	8 004	0	39 599
Zisk / ztráta za účetní období po zdanění	8 004	0	10 445	-2 441
Celkem	233 935	7 558	10 445	231 048

Sestaveno dne 4.5.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu:



Zpráva dozorčí rady za rok 2022

ZPRÁVA DOZORČÍ RADY ČESKÉ NÁMOŘNÍ PLOVBY a.s. ZA ROK 2022

pro řádnou valnou hromadu konanou dne 9.6.2023

V roce 2022 pracovala dozorčí rada v nezměněném složení, tedy pan Jaroslav Vydra - předseda, pan Miroslav Winkler - místopředseda, paní Markéta Koutková - členka DR.

Dozorčí rada se sešla na čtyřech pravidelných zasedáních, průběžně se zabývala především kontrolou hospodaření, investic a majetkových účastí, sledovala účast společnosti v dražbách nemovitostí, vyhodnocovala obsazenost pronajímaných prostor, vývoj výnosů z pronájmu bytů a kanceláří a podrobně se nechala seznámit s aktuálním stavem letitého sporu společnosti se státem o pozemky v Praze-Stodůlkách.

Účetní závěrka za rok 2022 byla sestavena na základě českých účetních předpisů. Dozorčí rada obdržela zprávu nezávislého auditora, zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku a návrh představenstva na vypořádání výsledku hospodaření.

Na základě předložených podkladů dozorčí rada konstatuje, že v hospodaření společnosti neshledala žádné zjevné nedostatky ani porušení obecně závazných právních předpisů.

Podle výroku auditora podává účetní závěrka věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Česká námořní plavba a.s. k 31.12.2022 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Na základě dodaných podkladů a výroku auditora dozorčí rada valné hromadě společnosti doporučuje schválit:

- 1) řádnou účetní závěrku za rok 2022
- 2) návrh představenstva na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022

Jaroslav Vydra

předseda dozorčí rady České námořní plavby a.s.

V.Š.
M. Winkler
9.6.2023
místopředseda DR

Požadavek na vysvětlení č. 1

Valná hromada společnosti

Česká námořní plavba, a.s.

IČO: 00001082

se sídlem Počernická 272/96, 108 00 Praha 10

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, Oddíl B, vložka 39

konaná dne 9. června 2023 od 9.00 hodin v zasedací místnosti Olšanská 55/5, Praha3

I. Dotazy k rozvaze a výsledovce:

AKTIVA

1. Jaký máme dlouhodobý majetek – nemovitosti stavby a jaké pozemky, v jaké jsou zůstatkové hodnotě? Jaká je jejich tržní a jaká reprodukční hodnota?
2. Jaký máme dlouhodobý finanční majetek ve výši 91,865 mil. Kč? Vyjmenujte společnosti jež ovládáme? jaké byly hospodářské výsledky těchto společností a jaké jsme měli výnosy z vlastnictví je to na ř. 46 nebo 47 VZZ?
3. Komu poskytla naše společnost finanční prostředky ve formě zápůjček? Jaký je stav na konci roku 2022? Pokud jsou vypůjčovatelé akcionáři naší společnosti uveďte je jmenovitě, včetně úvěrových ukazatelů? Jaké máme úrokové výnosy?
4. Proč došlo k nárůstu ostatních pohledávek na 5,687 mil Kč z 2,84 mil. Kč v roce 2021? Vůči komu jsou tyto pohledávky? (ř. 61 RAV)? Z čeho se tyto pohledávky skládají, vyjmenujte všechny pohledávky nad 500 tis. Kč?
5. Komu jsme poskytli zálohy (ř. 25 RAV)?

PASIVA

6. Jaké ostatní rezervní fondy ze zisku má naše společnost (ř. 93 VZZ)? Jaký byl jejich stav k 31.12. 2021 a jaký stav koncový k 31.12. 2022, dle druhu fondu? Na co byly jednotlivé fondy čerpány, přičemž u každého fondu mám požadavek na sdělení hlavních položek čerpání, u každého fondu?
7. Koho jsme přijali zálohy (ř. 1093 RAV)?

II. Dotazy k výkazu zisku a ztrát

8. Specifikujte rozdělení tržeb dle předmětu podnikání:

- a) provozování námořní plavby, jakož i veškeré činnosti s touto činností související
- b) nákup, prodej, nájem a pronájem vlastních i cizích námořních lodí s příslušenstvím
- c) Zprostředkování obchodu a služeb
- d) Velkoobchod a maloobchod
- e) Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- f) Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

9. Specifikujte u výše uvedených předmětů podnikání procentuální růst nebo propad tržeb mezi rokem 2021 a 2022?
10. Jaký dlouhodobý majetek naše firma prodala za částku 5,030 tis. Kč (ř. 21 VZZ) ? Jaká byla jeho zůstatková hodnota (5,027 tis. Kč)? Kdo byl kupujícím?
11. Jaké výnosové úroky získáváme a z čeho, ve výši 107 tis. Kč?
12. Jaký objem představovala rekonstrukce dvou plynových zdrojů?
13. Specifikujte složení ostatních finančních nákladů? Komu jsou vypláceny, jmenujte obchodní partnery nad 250 tis. Kč?
14. Co způsobilo ztrátu ve finančním hospodaření ve výši 2,374 mil. Kč? Vysvětlete blíže?
15. Popište vývoj v soudních sporech podrobněji, kolik bylo stání jaké náklady byly vynaloženy na zastoupení apod?

Akcionář : Ing. Pavel DOBRANSKÝ
C.T.C. Holding, a.s.
zastoupen Mgr. Ing. Miroslav Frank

Převzal:

Hod:

Dne 09.06.2023 v 09:21:52 hodin.

PROTOKOL O USNÁŠENÍSCHOPNOSTI k hlasovacímu lístku č. 1

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti dnešní valné hromady je přítomno osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 5 akcionářů s jmenovitou hodnotou akcií 115 254 950.00 Kč, což představuje 64.78 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Dne 09.06.2023 v 09:23:07 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 1

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 5 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 121 321

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku= 121 321

Text otázky	Počet hlasů	% z přípustných hlasů
001. Otázka: Volba předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů		
01 PRO	121 315	99.995054%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	6	0.004946%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.



Dne 09.06.2023 v 10:24:35 hodin.

9

PROTOKOL O USNÁŠENÍŠCHOPNOSTI
k hlasovacímu lístku č. 2
VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníšchopnosti dnešní valné hromady je přítomno osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 5 akcionářů s jmenovitou hodnotou akcií 115 254 950.00 Kč, což představuje 64.78 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníšchopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Dne 09.06.2023 v 10:26:02 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 2

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 5 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 121 321

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku = 121 321

Text otázky	Počet hlasů	% z přípustných hlasů
001. Otázka: Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022		
01 PRO	121 315	99.995054%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	6	0.004946%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Text otázky	Počet hlasů	% z přípustných hlasů
002. Otázka: Schválení řádné účetní závěrky za rok 2022		
01 PRO	121 321	100.000000%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	0	0.000000%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Text otázky	Počet hlasů	% z přípustných hlasů
003. Otázka: Schválení návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022		
01 PRO	121 315	99.995054%
02 PROTI	6	0.004946%
03 ZDRŽEL SE	0	0.000000%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.



Dne 09.06.2023 v 10:30:02 hodin.

10

PROTOKOL O USNÁŠENÍŠCHOPNOSTI
k hlasovacímu lístku č. 3
VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníšchopnosti dnešní valné hromady je přítomno osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 5 akcionářů s jmenovitou hodnotou akcií 115 254 950.00 Kč, což představuje 64.78 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníšchopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



ne 09.06.2023 v 10:31:17 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 3

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 5 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 121 321

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku= 121 321

Text otázky Text odpovědi	Počet hlasů	% z přípustných hlasů
001. Otázka: Volba člena představenstva - Vladimír Malovík, CSc.		
01 PRO	95 978	79.110789%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	25 343	20.889211%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.

Dne 09.06.2023 v 10:34:21 hodin.

11

**PROTOKOL O USNÁŠENÍŠCHOPNOSTI
k hlasovacímu lístku č. 4
VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.**

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníšchopnosti dnešní valné hromady je přítomno osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 5 akcionářů s jmenovitou hodnotou akcií 115 254 950.00 Kč, což představuje 64.78 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníšchopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



ne 09.06.2023 v 10:38:52 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 4

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 5 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 121 321

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku= 121 321

=====
Text otázky
Text odpovědi Počet hlasů % z přípustných hlasů

001. Otázka:
Schválení smlouvy o výkonu funkce člena
představenstva pro Vladimíra Malovíka, CSc.

01 PRO	95 972	79.105843%
02 PROTI	6	0.004946%
03 ZDRŽEL SE	25 343	20.889211%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

=====
Text otázky
Text odpovědi Počet hlasů % z přípustných hlasů

002. Otázka:
Schválení smlouvy o výkonu funkce předsedy
představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA

01 PRO	95 978	79.110789%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	25 343	20.889211%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.



Smlouva o výkonu funkce člena představenstva a smlouva o výkonu funkce předsedy představenstva



Česká námořní plavba a.s.

zapsaná v OR MěS Praha, oddíl B.XXXVI, vložka 39, dne 01.04.1959
se sídlem Počernická 168, PRAHA 10 – Strašnice, PSČ 100 99
IČO : 00001082
zastoupená představenstvem společnosti (dále jen "Příkazce")
na straně jedné

a

člen představenstva

Vladimír Malovík, CSc.

narozen: 28. září 1954

trvale bytem: Točítá 1731/15, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika

(dále jen "Příkazník")

na straně druhé

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O VÝKONU FUNKCE ČLENA PŘEDSTAVENSTVA ve smyslu ustanovení § 59 a násl. zákona o obchodních korporacích

Článek I. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je výkon činnosti a úprava práv a povinností člena představenstva obchodní korporace v souladu se stanovami společnosti, občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Činnost příkazníka podle odst. 1 spočívá zejména v následujícím:
 - a) aktivně se podílet na řízení činnosti společnosti a zabezpečování jejího obchodního vedení;
 - b) účastnit se všech zasedání představenstva, event. pracovních jednání předchozích nebo následných, nutných pro činnost představenstva;
 - c) pracovat v komisích, které si případně představenstvo vytvoří;
 - d) opatřovat si pro zasedání představenstva, pracovní jednání předchozí nebo následná a práci v případných komisích podklady k posouzení projednávané problematiky a to i mimo společnost;
 - e) opatřovat si podklady charakteru obchodních, finančních a ekonomických informací souvisejících s činností představenstva;
 - f) zabezpečit řádné a bezpečné uložení písemností, včetně jejich archivace.
3. Příkazník je povinen vykonávat činnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společnosti způsobit škodu.

Článek II. Práva a povinnosti příkazníka

1. Příkazník je povinen zařizovat záležitosti osobně. Poruší-li tuto povinnost, odpovídá za škodu tím způsobenou. Příkazník je povinen postupovat při zařizování záležitostí s odbornou péčí. Činnost, k níž se příkazník zavázal, je povinen uskutečňovat v souladu se zájmy příkazce, řídit se při tom platnými právními předpisy, stanovami příkazce, zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, jednacím řádem představenstva a rozhodnutími představenstva. Příkazník je povinen oznámit příkazci všechny okolnosti, které zjistil při zařizování záležitostí a jež mohou mít vliv na změnu pokynů mandanta. Od pokynů příkazce se může příkazník odchýlit jen je-li to naléhavě nezbytné v zájmu příkazce a příkazník nemůže včas obdržet jeho souhlas.
2. Příkazník je povinen osobně se zúčastnit všech zasedání představenstva a aktivně na nich vystupovat. Pokud se ze závažných důvodů nemůže osobně zúčastnit, je povinen doručit předsedovi představenstva písemně svá stanoviska k jednotlivým bodům programu příslušného zasedání představenstva.
3. Příkazník je povinen ihned oznámit příkazci podnikání vlastním jménem a své členství v orgánech jiných společností nebo jiných podnikatelských subjektů a v případech, na která se podle občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích nebo stanov společnosti vztahují omezení, se těchto aktivit po dobu výkonu funkce člena představenstva zdržet.
4. Příkazník je povinen mít platný cestovní doklad a v případě cesty do teritoria, kde platí vízová povinnost, je mandatář povinen si včas obstarat vstupní vízum.
5. Příkazník je povinen bezprostředně po ukončení služební cesty:
 - (a) vypracovat písemnou zprávu o uskutečněné služební cestě a odevzdat ji mandantovi do 10 dnů;
 - (b) provést řádné vyúčtování poskytnuté zálohy na cestovní výlohy, včetně předložení příslušných výdajových dokladů a vrátit nezužitkované prostředky do pokladny mandanta do 3 dnů po skončení služební cesty. Případné náklady na soukromé telefony hradí příkazník.

Článek III. Práva a povinnosti příkazce

1. Příkazce je povinen předat včas příkazníkovi věci a informace, jež jsou nutné k plnění této smlouvy, pokud z jejich povahy nevyplývá, že je má obstarat příkazník. Vyžaduje-li zařízení záležitosti uskutečnění právních úkonů jménem příkazce, je příkazce povinen vystavit včas mandataři písemně potřebnou plnou moc.
2. Příkazce se zavazuje:
 - a) umožnit příkazníkovi vstup do všech prostor, ve kterých mandant provádí svou podnikatelskou činnost;
 - b) vytvořit příkazníkovi odpovídající podmínky pro plnění této smlouvy;
 - c) doručovat materiály a veškeré písemnosti spojené s činností představenstva výhradně doručitelem na adresu mandatářem uvedenou 3 kalendářní dny před termínem zasedání.
3. Odpovědnost příkazce za případnou škodu na zdraví vzniklou příkazníkovi v souvislosti s plněním této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními části Hlavy III. občanského zákoníku.
4. Pro případné služební cesty příkazníka se příkazce zavazuje vystavit příkazníkovi i příslušný příkaz k cestě (instrukční blok) a poskytnout příkazníkovi náhradu cestovních výdajů v rozsahu

zákona č. 119/1992 Sb. v platném znění. Pro účely § 2, odst. 1 citovaného zákona, se za pravidelné pracoviště příkazníka považuje jeho trvalé bydliště.

5. Pro zahraniční cesty příkazníka uskutečněné v zájmu příkazce se příkazce zavazuje vybavit příkazníka:
 - a) letenkami nebo jízdenkami;
 - b) zúčtovatelnou zálohou na cestovní výdaje.

Článek IV. Odpovědnost příkazníka

1. Příkazník je povinen předat bez zbytečného odkladu příkazci věci, které za něho převzal při plnění této smlouvy. Příkazník odpovídá za škodu na věcech převzatých od příkazce k zařizování záležitostí a na věcech převzatých při jejich zařizování od třetích osob v plné výši, ledaže tuto škodu nemohl odvrátit ani při vynaložení odborné péče.
2. V ostatních případech než jak je uvedeno v předchozím odstavci 1 odpovídá Příkazce příkazníkovi za škodu (dle Hlavy III., díl 1 občanského zákoníku), kterou způsobil zaviněným porušením povinností při plnění této smlouvy. Odpovědnosti se příkazce zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.
3. Úpravou odpovědnosti sjednanou v předchozích odstavcích není dotčena odpovědnost příkazníka podle speciálních ustanovení Hlavy III. občanského zákoníku a ustanovení § 2432, § 2434 a § 2440 občanského zákoníku.

Článek V. Odměna za výkon funkce

1. Za činnost podle této smlouvy náleží příkazníkovi paušální odměna schválená valnou hromadou příkazce ve výši Kč 12.500,— (slovy: dvanáct tisíc pět set korun českých) měsíčně.
2. Odměna za výkon funkce bude příkazcem poukázána, po zdanění dle ustanovení § 38h, odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, na konto příkazníka nejpozději 6. dne následujícího měsíce.

Článek VI. Zánik účinnosti smlouvy

1. Tato smlouva pozbývá účinnosti:
 - (a) dle čl. 16, odst. 2 stanov volbou nového představenstva, nejpozději však uplynutím 3 měsíců od skončení funkčního období příkazníka;
 - (b) dnem rozhodnutí valné hromady o odvolání příkazníka z funkce člena představenstva;
 - (c) dnem, kdy se příkazce dozví o ztrátě způsobilosti příkazníka být členem statutárního orgánu dle podmínek stanovených občanským zákoníkem nebo zvláštním právním předpisem;
 - (d) smrtí příkazníka;
 - (e) dle čl. 16, odst. 5 stanov dnem uvedeným v oznámení o vzdání se funkce (odstoupení) příkazníka, případně v zaprotokolovaném prohlášení příkazníka. Není-li tento den uveden, pak výkon funkce končí dnem doručení písemného oznámení představenstvu na adresu sídla příkazce, popř. datem zápisu ze zasedání představenstva.

2. Od skončení funkčního období příkazníka dle odst. 1 je příkazník povinen nepokračovat v činnosti; zejména není oprávněn činit právní úkony jménem příkazce. Je však povinen předat funkci a upozornit příkazce na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící příkazci i nedokončením činnosti související se zařizováním záležitostí.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu výkonu funkce člena představenstva příkazníkem ode dne jeho zvolení členem představenstva valnou hromadou ČNP, a.s., dne 9.6.2023, s účinností od 9.6.2023, do doby skončení funkčního období dle čl. VI., maximálně však po dobu, která je určena stanovami (čl. 16, odst. 2) a lze ji měnit pouze písemnými dodatky.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž oba mají stejnou platnost. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom originále této smlouvy.

V Praze, dne2023

Příkazník

Příkazce

.....

.....

.....



Česká námořní plavba a.s.

zapsaná v OR MěS Praha, oddíl B.XXXVI, vložka 39, dne 01.04.1959
se sídlem Počernická 168, PRAHA 10 – Strašnice, PSČ 100 99
IČO : 00001082
zastoupená představenstvem společnosti (dále jen "Příkazce")
na straně jedné

a

člen představenstva
Ing. Petr Koutek, MBA
narozen: 20. června 1964
trvale bytem: Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, Česká republika
(dále jen "Příkazník")
na straně druhé

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku tuto

**SMLOUVU O VÝKONU FUNKCE PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA
ve smyslu ustanovení § 59 a násl. zákona o obchodních korporacích**

Článek I. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je výkon činnosti a úprava práv a povinností předsedy představenstva obchodní korporace v souladu se stanovami společnosti, občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Činnost příkazníka podle odst. 1 spočívá zejména v následujícím:
 - a) aktivně se podílet na řízení činnosti společnosti a zabezpečování jejího obchodního vedení;
 - b) účastnit se všech zasedání představenstva, event. pracovních jednání předchozích nebo následných, nutných pro činnost představenstva;
 - c) pracovat v komisích, které si případně představenstvo vytvoří;
 - d) opatřovat si pro zasedání představenstva, pracovní jednání předchozí nebo následná a práci v případných komisích podklady k posouzení projednávané problematiky a to i mimo společnost;
 - e) opatřovat si podklady charakteru obchodních, finančních a ekonomických informací souvisejících s činností představenstva;
 - f) zabezpečit řádné a bezpečné uložení písemností, včetně jejich archivace.
3. Příkazník je povinen vykonávat činnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společnosti způsobit škodu.

Článek II. Práva a povinnosti příkazníka

1. Příkazník je povinen zařizovat záležitosti osobně. Poruší-li tuto povinnost, odpovídá za škodu tím způsobenou. Příkazník je povinen postupovat při zařizování záležitostí s odbornou péčí. Činnost, k níž se příkazník zavázal, je povinen uskutečňovat v souladu se zájmy příkazce, řídit se při tom platnými právními předpisy, stanovami příkazce, zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, jednacím řádem představenstva a rozhodnutími představenstva. Příkazník je povinen oznámit příkazci všechny okolnosti, které zjistil při zařizování záležitostí a jež mohou mít vliv na změnu pokynů mandanta. Od pokynů příkazce se může příkazník odchýlit jen je-li to naléhavě nezbytné v zájmu příkazce a příkazník nemůže včas obdržet jeho souhlas.
2. Příkazník je povinen osobně se zúčastnit všech zasedání představenstva a aktivně na nich vystupovat. Příkazník je povinen vést všechna jednání představenstva.
3. Příkazník je povinen ihned oznámit příkazci podnikání vlastním jménem a své členství v orgánech jiných společností nebo jiných podnikatelských subjektů a v případech, na která se podle občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích nebo stanov společnosti vztahují omezení, se těchto aktivit po dobu výkonu funkce předsedy představenstva zdržet.
4. Příkazník je povinen mít platný cestovní doklad a v případě cesty do teritoria, kde platí vízová povinnost, je mandatář povinen si včas obstarat vstupní vízum.
5. Příkazník je povinen bezprostředně po ukončení služební cesty
 - (a) provést řádné vyúčtování poskytnuté zálohy na cestovní výlohy, včetně předložení příslušných výdajových dokladů a vrátit nezužitkované prostředky do pokladny mandanta do 3 dnů po skončení služební cesty. Případné náklady na soukromé telefony hradí příkazník.

Článek III. Práva a povinnosti příkazce

1. Příkazce je povinen předat včas příkazníkovi věci a informace, jež jsou nutné k plnění této smlouvy, pokud z jejich povahy nevyplývá, že je má obstarat příkazník. Vyžaduje-li zařízení záležitosti uskutečnění právních úkonů jménem příkazce, je příkazce povinen vystavit včas mandataři písemně potřebnou plnou moc.
2. Příkazce se zavazuje:
 - a) umožnit příkazníkovi vstup do všech prostor, ve kterých mandant provádí svou podnikatelskou činnost;
 - b) vytvořit příkazníkovi odpovídající podmínky pro plnění této smlouvy;
 - c) poskytnout příkazníkovi v prostorách příkazce samostatnou, odpovídajícím způsobem (tedy i technicky) vybavenou kancelář pro práci i zasedání představenstva a plnění funkce předsedy představenstva;
 - d) doručovat materiály a veškeré písemnosti spojené s činností představenstva výhradně doručitelem na adresu mandatařem uvedenou 3 kalendářní dny před termínem zasedání.
3. Odpovědnost příkazce za případnou škodu na zdraví vzniklou příkazníkovi v souvislosti s plněním této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními části Hlavy III. občanského zákoníku.
4. Pro případné služební cesty příkazníka se příkazce zavazuje vystavit příkazníkovi i příslušný příkaz k cestě (instrukční blok) a poskytnout příkazníkovi náhradu cestovních výdajů v rozsahu zákona č. 119/1992 Sb. v platném znění. Pro účely § 2, odst. 1 citovaného zákona, se za pravidelné pracoviště příkazníka považuje jeho trvalé bydliště.
5. Pro zahraniční cesty příkazníka uskutečněné v zájmu příkazce se příkazce zavazuje vybavit příkazníka:
 - a) letenkami nebo jízdenkami;
 - b) zúčtovatelnou zálohou na cestovní výdaje.

Článek IV. Odpovědnost příkazníka

1. Příkazník je povinen předat bez zbytečného odkladu příkazci věci, které za něho převzal při plnění této smlouvy. Příkazník odpovídá za škodu na věcech převzatých od příkazce k zařizování záležitostí a na věcech převzatých při jejich zařizování od třetích osob v plné výši, ledaže tuto škodu nemohl odvrátit ani při vynaložení odborné péče.
2. V ostatních případech než jak je uvedeno v předchozím odstavci 1 odpovídá Příkazce příkazníkovi za škodu (dle Hlavy III., díl 1 občanského zákoníku), kterou způsobil zaviněným porušením povinností při plnění této smlouvy. Odpovědnosti se příkazce zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.
3. Úpravou odpovědnosti sjednanou v předchozích odstavcích není dotčena odpovědnost příkazníka podle speciálních ustanovení Hlavy III. občanského zákoníku a ustanovení § 2432, § 2434 a § 2440 občanského zákoníku.

Článek V. Odměna za výkon funkce

1. Za činnost podle této smlouvy náleží příkazníkovi paušální odměna schválená valnou hromadou příkazce ve výši Kč 25.000,-- (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) měsíčně.

2. Odměna za výkon funkce bude příkazcem poukázána, po zdanění dle ustanovení § 38h, odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, na konto příkazníka nejpozději 6. dne následujícího měsíce.

Článek VI. Zánik účinnosti smlouvy

1. Tato smlouva pozbývá účinnosti:
 - (a) dle čl. 16, odst. 2 stanov volbou nového představenstva, nejpozději však uplynutím 3 měsíců od skončení funkčního období příkazníka;
 - (b) dnem rozhodnutí valné hromady, případně představenstva o odvolání příkazníka z funkce předsedy představenstva;
 - (c) dnem, kdy se příkazce dozví o ztrátě způsobilosti příkazníka být členem statutárního orgánu dle podmínek stanovených občanským zákoníkem nebo zvláštním právním předpisem;
 - (d) smrtí příkazníka;
 - (e) dle čl. 16, odst. 5 stanov dnem uvedeným v oznámení o vzdání se funkce (odstoupení) příkazníka, případně v zaprotokolovaném prohlášení příkazníka. Není-li tento den uveden, pak výkon funkce končí dnem doručení písemného oznámení představenstvu na adresu sídla příkazce, popř. datem zápisu ze zasedání představenstva.
2. Od skončení funkčního období příkazníka dle odst. 1 je příkazník povinen nepokračovat v činnosti; zejména není oprávněn činit právní úkony jménem příkazce. Je však povinen předat funkci a upozornit příkazce na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící příkazci i nedokončením činnosti související se zařizováním záležitostí

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu výkonu funkce předsedy představenstva příkazníkem ode dne jeho zvolení předsedou představenstva valnou hromadou ČNP a.s., nebo představenstvem, s účinností od 9.6.2023, do doby skončení funkčního období dle čl. VI., maximálně však po dobu, která je určena stanovami (čl. 16, odst. 2) a lze ji měnit pouze písemnými dodatky.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž oba mají stejnou platnost. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom originále této smlouvy.

V Praze, dne2023

Příkazník

Příkazce

.....

.....

.....

Podnikatelský záměr na rok 2023

Podnikatelský záměr společnosti je předkládán ke schválení valné hromadě společnosti Česká námořní plavba a.s. (dále jen „ČNP a.s.“).

Hlavní hospodářská činnost ČNP a.s. spočívá ve správě a pronájmu vlastních nemovitostí a nemovitostí v dlouhodobém pronájmu.

Tato činnost stejně jako v předcházejících letech, bude tedy hlavním zdrojem příjmů i v následujících obdobích.

Správu i pronájem nemovitostí si ČNP a.s. zajišťuje převážně vlastními silami.

Některé specializované činnosti budou i nadále řešeny ve spolupráci s externími odborníky.

Celkové hospodaření ČNP a.s. je proto nejvíce ovlivňováno situací na trhu pronájmů nemovitostí. Dále také daňovým zatížením právnických osob i nemovitostí a samozřejmě cenovými změnami v oblasti energií, dodávek plynu, PHM i cenami služeb, materiálů a výrobků nezbytných pro opravy, rekonstrukce a správu nemovitostí.

Také v tomto sektoru podnikání se výrazně projevuje nejistota a nezralost právního systému uplatňovaného soudy všech úrovní. Nedostatek jasných právních precedentů, nadměrná aktualizace právních norem a často až protichůdná rozhodnutí soudů v systémově identických kauzách a z toho plynoucí komplikovaná predikce soudních rozhodnutí, komplikuje plánování i volbu strategie dalšího rozvoje a vede tak k celkové nejistotě.

Hospodářské následky dlouhodobé pandemie COVID se dosud projevují v nedostatku zkušených pracovníků a ve stále rostoucích cenách stavebních prací, materiálů, vybavení, a většiny služeb spojených s opravami nemovitostí, a tedy i s realizací pronájmu.

Bohužel ještě před překonáním krize způsobené celosvětovou pandemií, přinesl mnohem vážnější důsledky válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou. Příмым důsledkem tohoto konfliktu byl velice rychlý a nebývalý růst cen elektrické energie, plynu a ropy, což následně vedlo k růstu cen téměř ve všech oblastech a odvětvích ekonomiky a k nejvyšší inflaci v poslední historii ČR. Zejména ceny elektrické energie a plynu se zvýšily několikanásobně! Vzhledem k rychlosti nástupu inflace se řada společností i fyzických osob nečekaně brzy začala potýkat s existenčními limity.

Tato situace se okamžitě projevila v dalším negativním faktoru spojeným přímo s hlavním předmětem činnosti ČNP a.s., kterým je zvýšená frekvence výměny nájemníků nemovitostí. Téměř každá výměna nájemníků je spojena s potřebou oprav a renovace pronajímaných prostor, což zvyšuje náklady i časové nároky na přípravu prostor k dalším pronájmům.

Dříve pozitivní růst cen nemovitostí se zastavil a lze očekávat, že k obnovení jeho růstu v nejbližším období nedojde. Některé analýzy dokonce předpokládají pokles cen.

Lepší situace se naopak projevuje v růstu nájmu. Příčinou je pravděpodobně opět válečný konflikt na Ukrajině, v jehož důsledku do ČR uprchlo téměř 500 tisíc obyvatel Ukrajiny. Uprchlíká vlna na jednu stranu zvedla poptávku po nájemním bydlení, ale současně svou poptávkou přispěla i k dalšímu nárůstu již tak vysoké inflace. Lze předpokládat, že větší část z uprchlické vlny bude poptávat spíše krátkodobější řešení bytové situace, tedy dají přednost nájemnímu bydlení, před pořizováním vlastních nemovitostí.

Ve finančním plánu ČNP a.s. na rok 2023 jsou jako každým rokem vyčleněny prostředky zejména na nezbytné opravy nemovitostí, na pojištění nemovitostí, dále na údržbu nemovitostí, ale také i na investice. Snahou společnosti je docílit takové struktury, úrovně a kvality majetku, která by společnosti přinášela provozní zisk přesahující 10 mil. Kč, což by pro společnost přineslo očekávanou dostatečnou stabilitu pro překonání nečekaných krizí i podnikatelských rizik a také možnost vyplácet část zisku v dividendách.

V rámci oprav budou vždy přednostně renovovány prostory, u kterých dochází k výměně nájemníků, aby prodlevy mezi ukončením nájmu a znovu obsazením prostor byly co nejkratší. Tyto včasné renovace přinášejí i nejnížší náklady na udržení dobrého stavu prostor. Také prostory, prozatím ještě nepronajaté, budou průběžně rekonstruovány, aby mohly být zařazeny do nabídky k pronájmu. Ještě v průběhu roku 2023 bude snaha dokončit realizaci rekonstrukce apartmánu v Rokytnici nad Jizerou a v konci roku 2023 zahájit rekonstrukci bytového domu v Karlových Varech, kde v následujících letech ČNP plánuje postupně realizovat rekonstrukci jednotlivých bytů a jejich následné předávání do nájmu.

ČNP a.s. i v roce 2023 plánuje pokračovat v trendu realizace energeticky úsporných opatření. Rekonstrukce prvních dvou plynových kotlů přinesla viditelnou úsporu. Proto i v roce 2023 bude pokračovat rekonstrukce a modernizace zdrojů vytápění a ohřevu teplé vody. Dalším významným energeticky úsporným opatřením, jehož realizace je v plánu pro rok 2023 je výměna oken na severní fasádě v bytových domech v Praze 5. Následovat by mělo zateplení severních fasád.

Na základě dlouhodobých plánů je stále vyčleněna část finančních prostředků pro zahraniční investice do bytů či apartmánů k pronájmu, i když jejich rozsah byl vzhledem k nejistým ekonomickým predikcím mírně zredukován. Záměrem je diverzifikovat nemovitostní portfolio společnosti a snížit rizika spojená s investicí do jediné lokality. V průběhu roku 2023 proto stále budou vyhodnocovány nabídky a možnosti dalších investičních příležitostí a realizováno jejich pořízení.

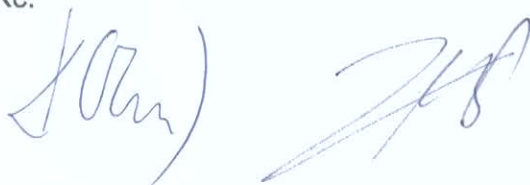
Dokončení a předání komerčního prostoru ve stavu shell and core v Praze 10, který byl zakoupen v roce 2021, se prodloužilo do března roku 2023. Plánovaný záměr zajistit kvalitního pronajímatele, včetně uzavření dohody o společné investici a z ní plynoucí úprava investičního plánu, proto jsou o jeden rok posunuty a zařazeny do plánů pro roky 2023 - 2025.

ČNP a.s. plánuje i v roce 2023 aktivní spolupráci s cizineckou policií s cílem zajistit slušné jednání příslušníků CP, případně snížit četnost akcí policie v nemovitostech ČNP a.s.

ČNP a.s. setrvává v náhradních kancelářských prostorách i v prvním pololetí roku 2023. Nová administrativní budova na Praze 10 - Počernická ulice ve které bude zajištěn pronájem nových kanceláří již byla dokončena. Ve druhém a třetím čtvrtletí roku 2023 budou kanceláře vybavovány a připravovány k použití. Koncem roku 2023 je plánováno stěhování společnosti z náhradních prostor do jejího nového sídla.

ČNP a.s. je bohužel i v roce 2023 nucena řešit spory s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových i s Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu a bojovat o svá práva k pozemkům situovaným pod a v blízkém okolí nemovitostí v Praze 5 – Stodůlkách. V souvislosti s těmito spory o pozemky musí ČNP a.s. dlouhodobě držet značné finanční rezervy.

Hospodaření ČNP a.s. dle sestaveného finančního plánu pro rok 2023 je plánováno se ziskem ve výši 1,200.000,- Kč, po zahrnutí odpisů pak se ztrátou ve výši 2,400.000,- Kč.

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is written in a cursive style and appears to be 'J. (Obr.)'. The second signature on the right is also cursive and more stylized.

Dne 09.06.2023 v 10:57:12 hodin.

14

PROTOKOL O USNÁŠENÍŠCHOPNOSTI k hlasovacímu lístku č. 5

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníšchopnosti dnešní valné hromady je přítomno osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 5 akcionářů s jmenovitou hodnotou akcií 115 254 950.00 Kč, což představuje 64.78 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníšchopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Dne 09.06.2023 v 10:58:19 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 5

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 5 s celkovým počtem hlasů pro hlasování = 121 321

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku= 121 321

Text otázky	Počet hlasů	% z přípustných hlasů
Text odpovědi		

001. Otázka:		
Schválení podnikatelského záměru společnosti na rok 2023		
01 PRO	71 650	59.058201%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	49 671	40.941799%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.



Dne 09.06.2023 v 10:59:33 hodin.

**PROTOKOL O USNÁŠENÍSCHOPNOSTI
k hlasovacímu lístku č. 6
VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.**

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti dnešní valné hromady je přítomno osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 5 akcionářů s jmenovitou hodnotou akcií 115 254 950.00 Kč, což představuje 64.78 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Dne 09.06.2023 v 11:00:23 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 6

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 5 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 121 321

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku= 121 321

Text otázky	Počet hlasů	% z přípustných hlasů
001. Otázka: Určení auditora k ověření účetní závěrky, jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy, za rok 2023		
01 PRO	121 315	99.995054%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	6	0.004946%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.

