

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 27. 6. 2025 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 2024.
4. Projednání Zprávy představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024.
5. Zpráva dozorcí rady společnosti o výsledcích kontrolní činnosti v roce 2024 včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2024, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024.
6. Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024, řádné účetní závěrky a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024.
7. Volba Ing. Petra Koutka, MBA, nar. 20. června 1964, trvale bytem Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, jako člena představenstva.
8. Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA.
9. Schválení podnikatelského záměru společnosti na rok 2025.
10. Určení auditora k ověření účetní závěrky, jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy, za rok 2025.
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 20. 6. 2025. 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 zástupcovy 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 ještě ověřenou plnou mocí oprávněné osoby, nevyplyvá-li 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 Jakuba Koutka, za ověřovatele zápisu Vladimíra Malovíka CSc. a Ing. Jaroslava Vydrů 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 (Projednáání Zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024)Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 3 pořadu valné hromady je projednáání Zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024 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 2024 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 (Projednáání Zprávy představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024)Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 4 pořadu valné hromady je projednáání Zprávy představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 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 2024 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 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 2024 včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2024, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024)Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 5 pořadu valné hromady je projednáání 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 2024, řádné účetní závěrky a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024)Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje

- zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024 ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti,

- řádnou účetní závěrku za rok 2024, ověřenou auditorkou Ing. Radmilou Špiškovou, ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti,
- vypořádání výsledku hospodaření následovně: výsledek hospodaření je ztráta 4 358 802,95 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 2024 vykazuje nerozdělený zisk minulých let. Vzhledem k této skutečnosti se navrhuje ztrátu vykázanou v účetní závěrce za rok 2024 jako výsledek hospodaření běžného účetního období uhradit v plné výši z nerozděleného zisku minulých let. V jednotlivých letech často dochází vlivem například kurzových rozdílů, změn v hmotném majetku či nepředvídatelných a neplánovaných výdajů na opravy k mimořádným příjmům, ale také k mimořádným výdajům.

Na vzniku ztráty za rok 2024 se navíc podílelo zvýšené využití materiálů a služeb z důvodu realizace úsporných opatření u tepelných zdrojů, realizace oprav a rekonstrukcí dříve odložených z úsporných důvodů. V malé míře i cenový nárůst služeb a materiálů a mírné navýšení odpisů.

Důvody, pro které je nezbytné udržovat ve společnosti dostatečnou finanční rezervu pro krytí předpokládaných i nepředpokladatelných budoucích výdajů jsou dlouhodobého rázu, přičemž vznik ztráty i za rok 2024 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 2025 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 2024, ale bude zejména sloužit k zajištění před aktuálními hrozbami přecházejícími do roků následujících. Mezi zásadní důvody tak kromě již výše uvedených skutečností, tj. potřeba rezervy na opravy, rekonstrukce, realizaci dalších úsporných opatření, pokrytí případného nárůstu cen služeb, materiálů a energií, patří zejména potřeba významné rezervy na pokrytí dopadů z nepříznivě se vyvíjejícího mnohaletého sporu s českým státem, o kterém již mnoho let podrobně informujeme, přičemž podrobné informace o tomto sporu jsou uvedeny ve výroční zprávě.

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024, ve znění, ve kterém bude představenstvem předložena valné hromadě ke schválení, a Zpráva představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a odůvodněný návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 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 2024 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 Ing. Petra Koutka, MBA, nar. 20. června 1964, trvale bytem Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, jako člena představenstva)

Stanovisko představenstva:

Členovi představenstva Ing. Petrovi Koutkovi, MBA končí v roce 2025 šestileté funkční období. Představenstvo navrhuje znovuzvolení Ing. Petra Koutka, MBA za člena představenstva.

Návrh usnesení:

Valná hromada volí Ing. Petra Koutka, MBA, nar. 20. června 1964, trvale bytem Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, 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 dlouhodobě osvědčila.

K bodu 8 pořadu valné hromady (Schválení smlouvy o výkonu funkce člena 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.

Návrh usnesení:

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

Zdůvodnění:

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 člena představenstva, jinak je výkon funkce člena představenstva bezplatný. Vzhledem k tomu je navrhováno valné hromadě schválit smlouvu o výkonu funkce člena představenstva v předkládaném znění, aby bylo řádně zajištěno obchodní vedení společnosti, přičemž po členu představenstva nelze požadovat, aby s veškerou dopadající odpovědností z výkonu funkce člena představenstva tuto vykonával bezplatně.

Text navrhovaného znění smlouvy o výkonu funkce člena představenstva 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 2025)

Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje podnikatelský záměr společnosti na rok 2025 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 vytyčených. 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 2025)

Návrh usnesení:

Valná hromada určuje Ing. Radmilu Špíškovou, 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 2025.

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 2024, Zpráva představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a odůvodněný návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok

2024, Zpráva dozorčí rady společnosti, Podnikatelský záměr společnosti na rok 2025) 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 2024

Činnost představenstva

Řádná valná hromada České námořní plavby a.s. (dále jen ČNP a.s.) za rok 2023 se konala dne 28. 6. 2024. V období mezi valnými hromadami je společnost řízena představenstvem. V roce 2024 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 2024 ovlivněna probíhající světovou ekonomicko-politickou krizí, akcelеровanou zejména rozsáhlým válečným konfliktem na Ukrajině.

Představenstvo ČNP a.s. se v roce 2024 zabývalo identifikací a analýzou zásadních ekonomických důsledků válečného konfliktu na Ukrajině a intenzivně pracovalo na zmírnění negativních dopadů krize na ČNP a.s., pokračovalo také v řešení sporů s českým státem ohledně pozemků ve Stodůlkách, dále se zabývalo 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. 2024

Peníze na b.ú.: 5,056.103,62 Kč, 1,459.462,67 AUD, 24,010,31 EUR a 29.354,06 GBP,
pokladna: 35.383,- Kč.

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

Praha 5 - 4 bytové domy, garáže, prodejna, výrobní s restaurací, řadový RD

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

Praha 10 - $\frac{1}{2}$ podíl na nebytovém prostoru

Karlovy Vary - bytový dům

Rokytnice nad Jizerou - 2 apartmány

Gruzie - apartmán

Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2024 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. 2024 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 Špíškovou. Výrok auditorky je bez výhrad.

Hospodaření ČNP a.s. skončilo v roce 2024 následujícími auditovanými výsledky:

Stálá aktiva	198,592 tis. Kč
Krátkodobá aktiva	35,102 tis. Kč
Aktiva celkem	233,842 tis. Kč

Vlastní kapitál	223,841 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	241 tis. Kč
Krátkodobé závazky	5,789 tis. Kč
Pasiva celkem	233,842 tis. Kč

Výnosy celkem	18,960 tis. Kč
Náklady celkem	23,318 tis. Kč

Výsledek hospodaření ČNP a.s. po zdanění za účetní období je dle ČÚS ztráta ve výši 4,358.802,95 Kč.

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

Zdůvodnění návrhu představenstva:

Společnost v účetní závěrce za rok 2024 vykazuje nerozdělený zisk minulých let. Vzhledem k této skutečnosti se navrhuje ztrátu vykázanou v účetní závěrce za rok 2024 jako výsledek hospodaření běžného účetního období uhradit v plné výši z nerozděleného zisku minulých let.

V jednotlivých letech často dochází vlivem například kurzových rozdílů, změn v hmotném majetku či nepředvídatelných a neplánovaných výdajů na opravy k mimořádným příjmům, ale také k mimořádným výdajům.

Na vzniku ztráty za rok 2024 se navíc podílelo zvýšené využití materiálů a služeb z důvodu realizace úsporných opatření u tepelných zdrojů,

realizace oprav a rekonstrukcí dříve odložených z úsporných důvodů. V malé míře i cenový nárůst služeb a materiálů a mírné navýšení odpisů. Důvody, pro které je nezbytné udržovat ve společnosti dostatečnou finanční rezervu pro krytí předpokládaných i nepředpokladatelných budoucích výdajů jsou dlouhodobého rázu, přičemž vznik ztráty i za rok 2024 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 2025 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 2024, ale bude zejména sloužit k zajištění před aktuálními hrozbami přecházejícími do roků následujících. Mezi zásadní důvody tak kromě již výše uvedených skutečností, tj. potřeba rezervy na opravy, rekonstrukce, realizaci dalších úsporných opatření, pokrytí případného nárůstu cen služeb, materiálů a energií, patří zejména potřeba významné rezervy na pokrytí dopadů z nepříznivě se vyvíjejícího mnohaletého sporu s českým státem, o kterém již mnoho let podrobně informujeme.

Smlouva o výkonu funkce člena 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

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 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 nezužítované 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 nevyplyvá, že je má obstarat příkazník. Vyžaduje-li zařízení záležitosti uskutečnění právních úkonů jménem příkazce, je příkazce povinen vystavit včas mandatáři 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 poskytnout příkazníkovi náhradu cestovních výdajů v rozsahu zákona č. 120/2025 Sb. v platném znění. Pro účely 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 17.500,- (slovy: sedmnáct tisíc pět set korun českých) měsíčně.
2. Odměna za výkon funkce bude příkazcem poukázána, po zdanění dle ustanovení 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. 17, 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 pod minek stanovených občanským zákoníkem nebo zvláštním právním předpisem;
 - (d) smrtí příkazníka;
 - (e) dle čl. 17, 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 27.6.2025, s účinností od 27.6.2025, do doby skončení funkčního období dle čl. VI., maximálně však po dobu, která je určena stanovami (čl. 17, 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, dne2025

Příkazník

Příkazce

.....

.....

.....

Podnikatelský záměr na rok 2025

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. plánuje zajišťovat 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 výkyvy v oblasti veškerých nakupovaných energií a změnami cen surovin, služeb, materiálů a výrobků nezbytných pro pořízování vybavení, opravy, rekonstrukce a správu nemovitostí.

Také v tomto sektoru podnikání se výrazně projevuje nejistota, nezralost a neurčitost českého právního systému uplatňovaného soudy všech úrovní. Nedostatek jasných právních precedentů, nadměrná aktualizace právních norem, časté přidávání tzv. „přílepků“ do nesouvisejících právních předpisů 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 podnikatelské nejistotě a snižování celkového hospodářského růstu země. Je třeba mít neustále na vědomí, že se tato situace nenarovná v krátkodobém časovém horizontu.

Dlouhodobé hospodářské následky jak pandemie COVID v letech 2020 až 2021 tak i neuvážené hospodářské politiky vlády v letech před krizí a v jejím průběhu se projevují inflací, což ČNP a.s. pociťuje v cenách stavebních prací, materiálů, vybavení, a většiny služeb spojených s opravami nemovitostí. Bohužel ještě před překonáním krize odstartované celosvětovou pandemií a nevhodnou hospodářskou politikou, přinesl další nepředvídatelné důsledky válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou. Příímým důsledkem tohoto konfliktu byl další rychlý růst cen elektrické energie i plynu a ropy, což se následně přeneslo do růstu cen téměř ve všech oblastech a odvětvích ekonomiky a k nejvyšší inflaci v moderní historii ČR. Vzhledem k rychlosti s jakou se inflace projevila a nepředvídatelného rozkolísáním množství dalších tržních položek 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 častější ukončování nájemních vztahů z důvodu platební neschopnosti a následná vyšší frekvence změn u nájemníků nemovitostí. Téměř každá výměna nájemníků je spojena s potřebou oprav a renovace pronajímaných prostor, proto zvýšená frekvence přináší i vyšší časové nároky

zaměstnanců a vede také ke zvýšení nákladů nezbytných pro přípravu prostor k dalším pronájům.

Zlepšení situace je viditelné v mírném nárůstu nájmů, bohužel vysoký nárůst nájmů není ekonomicky únosný, neboť téměř okamžitě přináší vyšší fluktuaci nájemníků.

V plánu pro rok 2025 sice předpokládáme určitý další nárůst výše nájemného, ale lze očekávat, že část z uprchlické vlny bude poptávat spíše krátkodobější řešení bytové situace a po skončení války se z nájemního trhu stáhnou.

Ve finančním plánu ČNP a.s. na rok 2025 jsou opět vyčleněny prostředky zejména na nezbytné opravy nemovitostí, na pojištění nemovitostí, dále na údržbu a rekonstrukce nemovitostí, ale také na investice.

Dlouhodobou strategií společnosti do následujících let je zlepšení stavu a tedy i kvality pronajímaných nemovitostí, následně pak docílení vyššího inkasa nájemného.

Výsledným bodem tohoto dlouhodobého plánu společnosti je docílení takové struktury, úrovně a kvality majetku, která by společnosti přinášela pravidelný provozní zisk přesahující 10 mil. Kč, což by pro společnost znamenalo získání dostatečné stability pro překonání nečekaných krizí i výrazné snížení podnikatelských rizik a tedy i možnost začít pravidelně 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. V průběhu roku 2025 je naplánována zásadní rekonstrukce prvního z bytů u bytového domu ve Stodůlkách, na kterém v následujících letech ČNP a.s. plánuje otestovat zájem o pronájem bytů ve vyšším standardu.

ČNP a.s. i v roce 2025 plánuje pokračovat v trendu realizace energeticky úsporných opatření. Investice tohoto typu v předcházejících dvou letech přinášejí viditelné úspory, proto i v roce 2025 bude pokračovat rekonstrukce a modernizace zdrojů vytápění a ohřevu teplé vody.

Z dalších významných, i když finančně náročnějších, energeticky úsporných opatření, jejichž realizace je plánována již od roku 2023 (jedná se o výměnu oken severních fasád bytových domů v Praze 5 a následné zateplení severních fasád), se v první polovině roku 2025 plánuje realizace jejich 1 etapy, tedy výměna oken 3. patra severní fasády.

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 světovým ekonomickým i politickým predikcím zredukován. Vliv na plánování i realizaci investic má dlouhodobě zejména spor ČNP a.s. s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových týkající se pozemků ve Stodůlkách a jeho vývoj v neprospěch ČNP a.s. Záměrem zahraničních investic je diverzifikace nemovitostního portfolia společnosti za účelem snížení rizik spojených s investicemi v jediné lokalitě. Proto i v průběhu roku 2025 bude situace s cenami nemovitostí v zahraničí monitorována a vyhodnocována a možnosti dalších investičních příležitostí představenstvem řešeny.

Pro rok 2025 je dále plánována dokončovací investice do komerčního prostoru v Praze 10, který byl developerskou společností předán ve stavu shell and core již v polovině roku 2023. Nyní je zpracován projekt na provoz bistra, designová studie a dohodnut provozovatel.

V nové administrativní budově na Praze 10, ve které bude zajištěn pronájem nových kanceláří, bude v prvním čtvrtletí roku 2025 konečně odstraněna zjištěná právní vada. Ve druhé polovině roku 2025 je proto plánováno zrealizovat dovybavení nových prostor pro potřeby ČNP a.s. a následně zajistit přestěhování ČNP a.s. z náhradních prostor do nového sídla.

ČNP a.s. je bohužel i v roce 2025 nucena řešit spory s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových 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 je ČNP a.s. dlouhodobě omezována ve svých podnikatelských aktivitách a musí dlouhodobě držet i značné finanční rezervy.

Proto ČNP a.s. má v plánu i v roce 2025 vyvinout maximální snahu o mimosoudní vyřešení této dlouhodobé záležitosti, která negativně ovlivňuje nejen aktuální hospodaření společnosti, ale i její budoucí prosperitu.

Hospodaření ČNP a.s. dle sestaveného finančního plánu pro rok 2025 počítá se ziskem ve výši 1,600.000,- Kč, po zahrnutí odpisů pak se ztrátou ve výši 2,900.000,- Kč.