



č.j.: 2024/0135/Majetková

Vyřizuje: GŘ
Způsob vypravení: DS MČ P10
Zajišťuje: OA

Městská část Praha 10

Vršovická 1429/68
101 00 Praha 10

K rukám: Ing. Tomáš Pek, S.E.

CC: Ing. arch. Martin Valovič, starosta
Mgr. Martin Čásenský, předseda DR
PRAHA 10 – Majetková, a.s.

V Praze dne 20. 2. 2024

Věc: Žádost o udělení pokynu nejvyššího orgánu společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. dle § 51 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.

Vážený pane 1.místostarosto,

Usnesením Rady městské části Praha 10 (dále jen „RMČ“) č. 0428/RMČ/2023 ze dne 15. 6. 2023 byla ukončena finanční podpora pobytů žáků základních škol zřízených MČ Praha 10 v objektu Horského hotelu na Černé hoře ze strany MČ Praha 10, a to ke dni 1. 9. 2023.

V návaznosti na výše uvedené rozhodnutí městské části Praha 10 (dále jen „**MČ P10**“) byla dceřinou společností PRAHA 10 – Rekrece, a.s. (dále jen „**P10R**“), která má Horský hotel v Janských Lázních (dále jen „**Hotel**“) ve svém majetku, učiněna následující opatření:

1. Ke dni 31.8.2023 došlo k vypovězení smlouvy o provozování Horského hotelu na Černé hoře (dále jen „Smlouva“) s provozovatelem „Sdružení OSVČ Petr Němeček a Monika Němečková“. Vypovězení smlouvy bylo s ohledem na usnesení RMČ č. 0428/RMČ/2023 nezbytným krokem. V případě zachování Smlouvy by P10R nebyla schopna plnit povinnosti ze Smlouvy vyplývající, zejména ve smyslu povinné obsazenosti Hotelu.
2. Z důvodu zajištění provozuschopnosti Hotelu došlo k uzavření nové upravené smlouvy o provozování Horského hotelu na Černé hoře na dobu určitou do 30.9.2024 s provozovatelem „Sdružení OSVČ Petr Němeček a Monika Němečková“.
3. V rámci dalšího nastavení provozu Hotelu bylo přistoupeno k oslovení 4 možných dodavatelů ekonomické analýzy - „Ekonomická analýza dopadů ukončení projektu

škol v přírodě na Horském Hotelu Černá hora finančně podporovaných městskou částí Praha 10 na PRAHA 10 - Majetková, a.s.". Z oslovených dodavatelů byla vybrána ekonomicky nejvýhodnější nabídka společnosti COLORE PRAHA s.r.o.

Dovolujeme si Vám níže shrnout dopady pro společnost P10R s ohledem na rozdíly v obsazenosti Hotelu před vydáním usnesení RMČ o zastavení finanční podpory pobytů žáků základních škol zřízených MČ P10 a po vydání výše uvedeného usnesení RMČ:

Rozdíl ve využití Hotelu školami zřízenými městskou MČ P10 je patrný z následujících tabulek, které srovnávají obsazenosti školami v letech 2023 a 2024:

Rok 2023

2023	škola	osob	typ
13. 1. - 20. 1.	Gutova	119	LVK
20. 1. - 27. 1.	Karla Čapka	119	LVK
17. 2. - 24. 2.	Jakutská a Břečťanova	150	LVK
24. 2. - 3. 3.	Roháčovky	119	LVK
3. 3. - 10. 3.	Eden	119	LVK
10. 3. - 17. 3.	V Rybníčkách	150	LVK
17. 3. - 24. 3.	Olešská	150	LVK
5. 5. - 12. 5.	Gutova	150	ŠvP
12. 5. - 19. 5.	Jakutská	150	ŠvP
19. 5. - 26. 5.	Břečťanova	150	ŠvP
26. 5. - 2. 6.	Roháčovky	150	ŠvP
2. 6. - 9. 6.	V Rybníčkách	150	ŠvP
9. 6. - 16. 6.	Karla Čapka	150	ŠvP
16. 6. - 23. 6.	Eden	150	ŠvP
Celkem		1976	

Rok 2024

2024	škola	osob	typ
3.2.-9.2	Eden	55	LVK
23.2. - 1.3.	Gutovka	119	LVK
1.3. - 10.3.	Jakutská a Břečťanova	150	LVK
Celkem		324	

Nad výše uvedené si Vám dovoluujeme pro lepší ilustraci shrnout předběžné výsledky hospodaření společnosti P10R za rok 2023. Zatímco předběžný provozní výsledek hospodaření EBITDA P10R za rok 2023 je k dnešnímu dni kladný ve výši 1,224 mil. Kč, lze za v současnosti nastavených parametrů za rok 2024 kvalifikovaným odhadem předpokládat ztrátu 2,5-4,5 mil. Kč. Rozptyl je způsobený nejistotami jednak v dopadu soudních sporů na společnost a jednak nejistotou ohledně zachování letních akcí pro občany P10, podporovaných MČ (dětský tábor a pobyty seniorů).

Z hlediska obratu lze předpokládat propad z loňských 12,5 mil. zhruba na třetinu.

Společností COLORE PRAHA s.r.o. byla dle zadání dodána analýza, jejíž kompletní znění postupujeme Vám tímto jako jedinému akcionáři posíláme v příloze.

S ohledem na závažnost situace vyplývající z budoucích dopadů na společnost P10R potažmo na společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., žádáme jediného akcionáře o udělení pokynu s ohledem na § 51 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. A to tak, aby jediný akcionář rozhodl, jakým způsobem má společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s. vykonávat obchodní vedení ve vztahu k výkonu práv jediného akcionáře P10R, kdy možnosti, s ohledem na výstupy analýzy (viz strana 42) jsou následující:

- **P10R zahájí změnu režimu využití objektu na režim standardního hotelu. V tomto případě by byla nutná finanční účast MČ P10.**
 - Varianta 1 (dle analýzy) - RODINNÝ HOTEL 3*- 4* či Varianta 2 (dle analýzy) - MEZIGENERAČNÍ POBYTOVÉ ZAŘÍZENÍ - předpokládá vysoké investice cca 100 – 150 milionů Kč. Takovou částkou P10R nedisponuje a financování komerčním úvěrem nepovažuje za realizovatelné. Tato varianta není v možnostech P10R ani v možnostech společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. V případě udělení pokynu k realizaci této varianty proto bude nezbytné, aby MČ P10 poskytla také příslib jejího financování.
- **P10R bude pokračovat v provozu Hotelu se stejným využitím objektu, a to pro účely pobytů škol v přírodě. V tomto případě bude s ohledem na predikce P10R provoz objektu ztrátový.**
 - Varianta 3 (dle analýzy) – ZACHOVÁNÍ STÁVAJÍCÍHO MODELU PROVOZU – bude rovněž vyžadovat investice, zaměřené primárně na zajištění základní provozní spolehlivosti objektu a snížení provozních nákladů Hotelu, ale ve výrazně menším rozsahu. Dále bude nutno modifikovat způsob nabízení a obsazování kapacit Hotelu směrem k aktivnímu vyhledávání klientely, ať ze strany P10R či provozovatele Hotelu. I přes tato opatření je nutno očekávat v následujících letech provozní ztrátu P10R a bude nutno řešit udržitelnost hospodaření P10R ve spolupráci se společností PRAHA 10 – Majetková, a.s. i jejím jediným akcionářem. Management společnosti P10R již zahájil realizaci úsporných opatření, která mohou usnadnit realizovatelnost této varianty.
- **P10R bude činit kroky směřující k prodeji Hotelu.**
 - Varianta 4 (dle analýzy) - PRODEJ HOTELU – jednalo by se o jednorázové definitivní řešení celé situace, ale s ohledem na odhadovaný výnos prodeje a jeho účetní dopady (pravděpodobné záporné vlastní jmění obou společností) by bylo nezbytné následné aktivní zapojení PRAHA 10 – Majetková, a.s. i jejího jediného akcionáře.



Současně si Vás dovoluji požádat o přijetí rozhodnutí jediného akcionáře MČ P10 v co nejkratší možné době s ohledem na nutnost řešení sezony na další období, tj. rok 2024/2025.

Předem děkujeme za Vaše vyjádření.

S úctou

za **PRAHA 10 - Majetková, a.s.**

Mgr. Petr Janů

Předseda představenstva
a generální ředitel společnosti
PRAHA 10 – Majetková, a.s.

Přílohy: dle textu

CC: Ing. arch. Martin Valovič, starosta
Mgr. Martin Čásenský, předseda DR PRAHA 10 – Majetková, a. s.