

III.

Důvodová zpráva

Představenstvo obchodní společnosti THERMAL-F, a.s. se zabývalo budoucností hotelu Thermal a po hlubších analýzách technického stavu objektu dospělo k závěru, že bez značných investic nebude možné hotel trvale provozovat a rozvíjet. Proto představenstvo společnosti projednalo a schválilo projekt rozvoje společnosti THERMAL-F, a.s., který počítá s vyřešením nevyhovujícího technického stavu budov a se zvýšením konkurenceschopnosti společnosti. Projekt předpokládá počáteční investici ve výši 300 mil. Kč. Zbývající část potřebných finančních prostředků by byla získána využitím dluhové kapacity.

Finanční prostředky z navýšení základního kapitálu budou použity na rekonstrukci hotelu dle zpracovaného investičního plánu, který byl zpracován na základě Rámcové analýzy investičních potřeb z října 2015, viz příloha. Hlavním důvodem žádosti je odstranění havarijního stavu dožitých stavebních částí hotelu Thermal a odstranění zjištěných závad u protipožárních opatření tak, aby byl zajištěn běžný a bezpečný provoz hotelu, který bude vyhovovat současným požadavkům na požární bezpečnost provozu hotelu a konání každoročního Mezinárodního filmového festivalu v Karlových Varech.

Zvýšit základní kapitál společnosti THERMAL-F, a.s. o 300 mil. Kč peněžitým vkladem, tzn. zvýšení základního kapitálu ze současné výše 499 550 000,- Kč na novou výši 799 550 000,- Kč, spadá ve smyslu čl. 18, odst. 9, písm. a) a d) stanov společnosti do rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady. Zvýšení základního kapitálu se navrhuje realizovat úpisem nové akcie v listinné podobě bez veřejné nabídky k upisování s využitím přednostního práva jediného akcionáře Ministerstva financí k úpisu akcií.

Přehled základních ekonomických údajů společnosti THERMAL - F, a.s.								
v letech 2009 – 2015 a plán na rok 2016								
							(vše v tis. Kč)	
							Oček.skut.	Plán
Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Výkony	157 278	166 041	176 304	204 422	216 842	211 909	176 062	188 494
Odpisy	19 552	18 507	18 427	19 561	21 422	23 721	25 678	25 500
Tržby z prodeje DM a materiálu	79	8	17 013	21	181	568	1	0
Provozní výsledek hospodaření	-14 238	-17 960	9 683	15 823	11 755	13 991	3 852	5 523
Finanční výsledek hospodaření	-338	-1 916	-211	-1 643	-2 515	-3 200	-2 222	- 2 413
Daň z příjmů za běžnou činnost	-6 687	-1 956	3 201	2 705	1 859	2059	-1 756	0
VH za běžnou činnost	-7 889	-17 920	6 271	11 475	7 381	8 732	3 386	3 110
Mimořádný VH	-2	-4	0	0	0	0	0	0
VH za účetní období	-7 891	-17 924	6 271	11 475	7 381	8 732	3 386	3 110
VH před zdaněním	-14 578	-19 880	9 472	14 180	9 239	10 791	1 630	3 110
Navýšení základního kapitálu	20 000	20 000		20 000				

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

Vlastní kapitál	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2015
Základní kapitál	499 550	499 550
Ostatní kapitálové fondy	0	0
Fondy ze zisku	7 285	2 407
Výsledek hospodaření minulých let	-57 969	-45 460
Zisk (+) / ztráta (-) běžného období	8 732	3 248
CELKEM	457 598	459 745

Společnost eviduje neuhrazenou ztrátu z minulých let, která je ve výši cca 45,5 mil. Kč k 31.12. 2015.

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Banka	2014		2015	
	Částka v cizí měně tis.	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně tis.	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry EUR	896	24 841	514	13 890
Bankovní úvěry CZK		61 925		50 641
Kontokorentní účty		7 000		3 000
Úvěry nebankovní		126		77
CELKEM	896	93 766	514	67 608
Splátka v roce 2016	383	32 537		
Splátky v dalších letech	131	35 071		

Společnost THERMAL-F, a.s. postupně splácí bankovní úvěry z minulých let, které k 31.12. 2015 představují částku 67,6 mil. Kč. Bankovní úvěry jsou dlouhodobého charakteru se splatností nejdéle do roku 2020. Společnost nepodepsala v roce 2015 žádné směnky. Společnost neručí za závazky třetích osob. Aktiva společnosti nejsou zajištěna ve prospěch jiné organizace.

Z výše uvedeného je zřejmé, že z vlastních zdrojů není hotel schopen nezbytnou rekonstrukci financovat. Roční hodnota odpisů hotelu se pohybuje na úrovni 25 mil. Kč, očekávaný zisk v roce 2015 je na úrovni 3 mil. Kč. Dle těchto plánů by v následujících letech měla být udržena úroveň tržeb i při výrazném zhoršení poptávky z Ruska. Zároveň se prokázaly možnosti lepšího řízení nákladů. Společnost plánuje dosažení dalších zisků i v průběhu příštích 5 let za předpokladu výrazných investic do budovy a vybavení hotelu.

K žádosti o zvýšení základního kapitálu společnost předložila následující dokumenty :

- Rámcovou analýzu investičních potřeb hotelu Thermal v Karlových Varech (plán investic na roky 2016 – 2019) – viz. příloha.
- Dlouhodobý plán rozvoje společnosti THERMAL-F, a.s. zpracovaný v listopadu 2015 společností EEIP, a.s. – důvěrný materiál, stručné shrnutí uvedeno níže.
- Stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k poskytnutí finančních prostředků ze strany Ministerstva financí - jediného akcionáře společnosti, nelze považovat za nezákonnou veřejnou podporu, ale za jednání odpovídající zásadám soukromého investora, což představenstvo dokládá stanoviskem ÚOHS ze dne 9.12. 2015 – viz. příloha.

Z dlouhodobého plánu rozvoje společnosti THERMAL-F, a.s. vyplývá :

V případě, že by Ministerstvo financí, jakožto jediný akcionář společnosti neinvestovalo prostřednictvím navýšení vlastního kapitálu společnosti THERMAL-F o 300 mil. Kč, a zvolilo pasivní přístup řešení, společnost THERMAL-F by se v důsledku nízké konkurenceschopnosti v roce 2018, nejpozději v roce 2019 dostala do provozní ztráty. Z této provozní ztráty by se společnost nebyla schopna sama dostat a byla by nucena nejdříve výrazně omezit a následně ukončit svoji činnost. V krajním případě by na sebe společnost muselo vyhlásit insolvenční, což ovšem nese pro akcionáře ztrátu kontroly a reputační riziko. Výše uvedený scénář nezohledňuje riziko dřívějšího uzavření hotelu z důvodu jeho nevyhovujícího technického stavu.

Celkově vede pasivní přístup akcionáře pouze ke snižování stávající hodnoty společnosti. Alternativní řešení v rámci pasivního přístupu ve formě prodeje aktiva není ze strany akcionáře akceptovatelné, neboť stávající prodejní hodnota společnosti je výrazně negativně ovlivněna špatným technickým stavem hotelu.

Aktivní řešení situace ze strany jediného akcionáře bude mít za následek nutnost počáteční investice v předpokládané výši 300 mil. Kč, což ovšem bude mít prostřednictvím investic do technického dluhu budovy a zvýšení konkurenceschopnosti významný pozitivní dopad na hodnotu společnosti. Samotný projekt investice do společnosti dosahuje kladné současné hodnoty projektu, což znamená, že nejen že zachová stávající hodnotu společnosti, ale ještě ji zvýší.

Z pohledu role Ministerstva financí, jakožto jediného akcionáře, je tedy zřejmé, že ve stávající situaci je aktivní přístup k řešení situace výrazně lepší než pasivní přístup, neboť je profitabilní a namísto snižování hodnoty společnosti vede ke zhodnocení hodnoty společnosti.

- Projekt rozvoje společnosti THERMAL-F počítá s vyřešením nevyhovujícího technického stavu budov a zvýšením konkurenceschopnosti společnosti navýšením základního kapitálu THERMALU-F ze strany jediného akcionáře Ministerstva financí.
- Ministerstvo financí tak vloží do základního kapitálu společnosti částku 300 000 tis. Kč. Návrh vložení částky bude kryta z dividend vyplácených společností počínaje rokem 2020.
- Na základě provedené analýzy dosahuje výše počáteční investice 300 000 tis. Kč, neboť zbývající část potřebných prostředků na investici bude získána využitím dluhové kapacity společnosti.

Poznámka : Banka je připravena poskytnout, na základě dosavadních informací a výsledků, částku v maximální hodnotě 100 mil. Kč. Podmínkou poskytnutí tohoto investičního úvěru bez nutnosti zastavení majetku společnosti je informace, že převážná část nezbytné rekonstrukce bude financována ze strany akcionáře Ministerstva financí.

Rámcová analýza investic rozděluje požadované investice do 3 etap v souvislosti s riziky, vyplývajícími z nevyhovujícího technického stavu a nesouladu (rozporu) s platnými požárními bezpečnostními předpisy. Pro splnění platných norem a předpisů a odstranění urgentních závad a zvýšení konkurenceschopnosti za účelem zvýšení tržeb, jsou rozhodující etapy 1 a 2, které se v některých momentech i částečně překrývají.

Financování pro tyto etapy v rozsahu stanoveném rámcovou analýzou (400 mil Kč) bude zajištěno 75% vkladem majitele a 25% bankovním úvěrem. Ukončení první a druhé etapy se předpokládá na přelomu roku 2018/2019 (v současné době se zpracovává projektová dokumentace).

3. etapa neobsahuje v současnosti naléhavá řešení z oblasti bezpečnostních a požárních norem a rizika vyplývající z technického stavu jsou řešena znepřístupněním objektů či jeho částí. Očekávané zahájení prací je předpokládáno v odstavu 2-3 let po ukončení druhé etapy, tedy na úrovni roku 2020/2021. V té době bude docházet k postupnému doplácení investičních

úvěrů přijatých v letech 2012-2015 a tak se obnoví možnost dalšího čerpání úvěru v rozsahu cca 100-150 mil Kč. Řádově 50-70 milionů korun je předpokládáno formou dodavatelského úvěru. Další možností financování je použití nevyplaceného zisku. V nejbližší době bude zkoumána i možnost pronájmu objektu „Bazén“ po rekonstrukci s požadavkem na případného nájemce spolupodílet se na nákladech rekonstrukce.

- Model předpokládaných výnosů a nákladů projektu uvažuje s realizací obnovy a rozvoje společnosti THERMAL-F s tím, že v následujícím období dojde k navýšení výnosů i zisku společnosti v důsledku jejich zlepšených parametrů.
- V rámci pasivního přístupu je zapotřebí zmínit významné riziko možné ztráty pro Ministerstvo financí ve formě obětované hodnoty vlastního kapitálu společnosti THERMAL-F, a.s., který k 31.12.2014 činil 457 598 tis. Kč.

Upustit od navrhovaného řešení rekonstrukce hotelu a nadále hotel provozovat je velmi problematické s ohledem na možný problém dalšího působení orgánů spol. THERMAL-F, a.s. ve funkci vzhledem na rizika spojená s neodstraněním zjištěných závad u protipožárních opatření tak, aby byl zajištěn bezpečný provoz hotelu, který bude vyhovovat současným požadavkům na požární bezpečnost hotelu - orgány společnosti musí jednat s péčí řádného hospodáře. Význam hotelu je rovněž v bezproblémovém zajištění konání každoročního MFF v Karlových Varech.

Na základě jednání pana 1. místopředsedy vlády a ministra financí s ministry, kteří uplatnili připomínky k původnímu návrhu na zvýšení základního kapitálu společnosti THERMAL-F, a.s., se vládě předkládá následující postup :

1. Souhlas vlády s vyjmutím majetkové účasti státu na podnikání akciové společnosti THERMAL-F, a.s., se sídlem Karlovy Vary, I.P.Pavlova 2001/11, PSČ 360 01, IČ 25401726 z privatizace, podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.
2. Souhlas vlády s navýšením stávající majetkové účasti státu ve společnosti THERMAL-F, a.s. formou zvýšení základního kapitálu úpisem nově emitované akcie o jmenovité hodnotě 300 000 000 Kč z kapitoly č. 312 Ministerstva financí dle možností státního rozpočtu.

Nově emitovaná jedna akcie znějící na jméno ve jmenovité hodnotě 300.000.000,- Kč, vydaná v listinné podobě bude přidělena stávajícímu akcionáři Ministerstvu financí.

Informace k akciím společnosti THERMAL-F, a.s. po zapsání zvýšení základního kapitálu o 300.000.000,- Kč do obchodního rejstříku :

Základní kapitál společnosti činí 799.550.000,-- Kč. Základní kapitál společnosti je rozvržen na akcie následovně :

- 499 kusů akcií ve jmenovité hodnotě jedné akcie 1.000.000,-- Kč,
- 55 kusů akcií ve jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,-- Kč.

Akcie jsou vydány v zaknihované podobě znějících na majitele a nejsou veřejně registrovanými účastnickými cennými papíry.

- 1 akcie znějící na jméno ve jmenovité hodnotě 300.000.000,-- Kč, vydaná v listinné podobě.
3. Souhlas vlády, aby Ministerstvo financí nadále za stát vykonávalo akcionářská práva ve společnosti THERMAL-F, a.s..
 4. Vláda zároveň uloží 1. místopředsedovi vlády pro ekonomiku a ministru financí zabezpečit ve své působnosti realizaci schválených bodů tohoto usnesení.

Neukončené soudní řízení

Existence soudních sporů nebyla překážkou třikrát po sobě jdoucích rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu vždy o 20 mil. Kč v letech 2009, 2010 a 2012.

Veškeré předchozí soudní spory byly pravomocně ukončeny ve prospěch žalovaných – Ministerstva financí. Nyní je evidován jeden dosud neukončený soudní spor (shodný žalobce) – žaloba o určení vlastnictví podniku, podanou společností X&R, s.r.o. u Městského soudu v Praze dne 1.3. 2013, jakožto žalobcem, proti žalovaným i) Česká republika – Ministerstvo financí ČR ii) THERMAL-F, a.s. a iii) RETRO – Inter s.r.o. - předmětná žaloba je u Městského soudu v Praze vedena pod sp.zn. 6 Cm 25/2013. Ze strany právního zastoupení žalovaných stran je žaloba považována za šikanózní.

Rizika pro stát z pohledu zamýšleného navýšení kapitálu.

Pokud by soud žalobě spol. X&R, spol. s r.o. vyhověl, rozhodl by, že žalobce X&R, s.r.o. je vlastníkem podniku, k němuž měl ke dni 25.10. 1993 právo hospodařit Lázeňské sanatorium THERMAL, státní podnik. Znamenalo by to, že úkony učiněné bývalým Fondem národního majetku ČR a Ministerstvem financí po uvedení datu jsou neplatné. Z této skutečnosti by pak plynuly nároky jak společnosti X&R, s.r.o. tak Ministerstva financí, které by tyto strany mohly (vzájemně) uplatnit.

Co se týče zvýšení základního kapitálu, je třeba vycházet z toho, že prostředky získané zvýšením základního kapitálu, by společnost THERMAL-F, a.s. investovala právě do majetku, který je předmětem soudního sporu. V případě, že by soud následně určil, že vlastníkem majetku je společnost X&R, s. r.o., společností THERMAL-F, a.s. by proti ní vznikly určité nároky z provedených investic. Předem však nelze odhadovat jejich výši ani dobytost, a to zejména s ohledem na to, že sporných nároků by v případě nepříznivého rozhodnutí soudu, jak naznačeno výše, vzniklo hned několik na obou stranách.

Dle Jednacího řádu vlády byl materiál rozeslán do řádného meziresortního připomínkového řízení dopisem ministra financí dne 21. dubna 2016 s termínem dodání připomínek do 5. května 2016. Vyhodnocení tohoto řízení je uvedeno v příložené tabulce v části IV. tohoto materiálu pro schůzi vlády.

Materiál je předkládán vládě s rozporem :

1. Kde Ministerstvo průmyslu a obchodu trvá na zásadní připomínce : „ Vzhledem k tomu, že není žádný právní důvod, aby akcie společnosti THERMAL –F, a.s. drželo i nadále Ministerstvo financí, jak navržené usnesení vlády v bodě III/4 předpokládá, uplatňujeme připomínku, aby se vykonavatelem práv jediného akcionáře stalo Ministerstvo kultury“.
2. Ministerstvo zemědělství nesouhlasí s vypořádáním připomínek týkajících se návrhu navýšení základního kapitálu ve společnosti Thermal- F, a.s. Ministerstvo zemědělství trvá na svých zásadních připomínkách č. 1,2,3 a 5 a na obou doporučujících připomínkách. Vysvětlení neakceptování zásadních připomínek předkladatelem je obsaženo v části IV. tohoto materiálu, doporučující připomínky nelze považovat za zdroj rozporu, jelikož mají pouze doporučující charakter.
3. Ostatní připomínky byly vypořádány nebo nebyly uplatněny žádné připomínky.

Vzhledem k výše uvedenému, Ministerstvo financí požádalo dopisem předsedu vlády Mgr. Sobotku o zařazení tohoto materiálu na program schůze vlády do části s rozpravou.

Příloha :

1. Stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k poskytnutí finančních prostředků ze strany Ministerstva financí.
2. Rámcová analýza investičních potřeb hotelu Thermal v Karlových Varech.
3. Dlouhodobý plán rozvoje společnosti THERMAL-F, a.s.