

KOMISE STUDENOV

(podzim 2014)

Vznik komise:

Na základě níže uvedené výzvy:

Všem členům TJ Spartak Rokytnice nad Jizerou!!!

Konference TJ Spartak Rokytnice nad Jizerou na svém jednání dne 4.7.2014 schválila vytvoření pracovní skupiny za účelem jednání dalšího provozu, financování a rozvoje Studenova.

Prosím všechny členy TJ Spartak, kteří mají zájem být v této komisi, aby se nahlásili do kanceláře TJ Spartak buď telefonicky (tel: 732 233 117) nebo mailem (info@spartak-rokytnice.cz) do 10.8.2014 nebo osobně.

Po tomto datu bude svolán výbor TJ (pravděpodobně na 20.8.2014), který pak nahlášené zájemce bude informovat o dalším postupu.

...

Na základě výše uvedené výzvy projevila zájem o práci v komisi následující skupina členů TJ:

Banýr Miroslav
Doubek Vladimír
Nechanický Jaroslav
Patočka Bronislav, st.
Patočka Karel, st.
Riedl Martin, Mgr., DiS.
Samohel Jan, Mgr.
Stránský Václav, ing.
Vít Václav, ing.

Náplň práce komise:

Cílem a hlavním výstupem práce komise je stanoven ve výše uvedené výzvě. Přesnější formulace zadání vypracována nebyla. Komise se sešla na „ustavující“ schůzce dne:

Zástupce zadavatele, pan Sl. Braun v úvodu přivítal členy, představil pověřenou kontaktní osobu za představenstvo (Ing. Václav Stránský). Komise na tomto setkání zahájila svoji činnost. Jelikož v době vzniku nedostala žádné vstupní podklady ani seznam existujících podkladů, věnovala se nejprve vytvořením seznamu požadovaných materiálů (viz. záznam).

Po podepsání mlčenlivosti komise obdržela tyto materiály:

1. Návrh smlouvy o pronájmu areálu Studenov Petru Udetnému (z roku 2011).
Devět stran A4.
2. Výkaz zisku a ztrát v druhovém členění areálu Studenov za období 2011 – 2014.
Jedna strana A4.
3. Projekt Studenov (z roku 2014).
Tři strany A4.
4. Situační zpráva k možnostem prodeje areálu Studenov (září 2014)
Dvacet pět stran A4.

Jelikož komise považuje vzhledem k závažnosti řešené situace obdržené podklady za nedostatečné, podnikla kroky k získání upřesňujících podkladů s následujícím výsledkem.

Záznamy z jednání s AS a TJ:

Email 1

Za komisi:

Dobrý den,

Na základě dnešního jednání komise Studenov a na základě Vámi poskytnutých podkladů Vás tímto žádám o poskytnutí níže vyjmenovaných podkladů za účelem vytvoření hlubší analýzy. Tyto podklady jsou nezbytné pro vytvoření opodstatněného návrhu řešení situace Studenov.

Předem děkuji za kladné vyřízení.

1. *Kompletní znění finančních závazků na nemovitostech týkajících se Studenova LV2262.*
2. *Kompletní znění nájemních smluv, kterými je dotčen Studenov (pozemky, nájmy, pronájmy [bufety], reklama atd.)*
3. *Smlouvy ohledně zástavy mezi bankou a AS.*

4. *Veškerou revizní dokumentaci ohledně technického zázemí (vleky, elektřina atd.). K revizním smlouvám seznam platnosti jednotlivých revizí.*
5. *Dokumentaci k propojení Studenova a Harrachova.*
6. *Kontakt na hlavního ekonoma, pod kterého spadá Studenov za účelem společného jednání.*
7. *Informace o stavu jednání ohledně církevních pozemků a kdo za AS jedná.*
8. *Odhad o ceně nemovitostí na Studenově.*

*S pozdravem
Martin Riedl*

Za AS:

Dobrý den, pane Riedle,

Vaši žádost o poskytnutí níže uvedených podkladů jsem předal k nahlédnutí členům představenstva, jelikož se domnívám, že tato činnost je zcela nad rámec mých kompetencí. Kompletní zajištění těchto podkladů je značně časově náročné nejen pro mne, ale také pro ostatní zaměstnance naší společnosti. Zároveň se domnívám, že požadované podklady nejsou nezbytně nutné pro rozhodování komise o variantách budoucího fungování areálu Studenov ve smyslu prodeje, pronájmu, případně odprodeje obchodního podílu nebo odprodeje části podniku. Jsem přesvědčen, že materiály, které byly minulý týden poskytnuty paní Holubcové, jsou pro řešení zadání komise dostačující.

Pokud máte jiný názor na objem poskytnutých a požadovaných podkladů, je toto nutné řešit na úrovni jediného akcionáře společnosti.

S pozdravem

*Ing. Jiří Krtička
ředitel
Spartak Rokytnice, a.s.*

Email 2

Za komisi:

Dobrý den,

Obracím se na Vás, jakožto předsedu TJ s žádostí o poskytnutí informací ohledně sportovního areálu Studenov. Tuto žádost píši na základě odpovědi p. Krtičky, který mi sdělil, že poskytnutí požadovaných informací (viz. email níže), je nad rámec jeho pravomocí.

Dotčené materiály jsou pro odpovědné posouzení ekonomického i technického stavu areálu Studenov zcela nezbytné a nejsou pro nás jinde veřejně přístupné. Bez doplnění není možné ohodnotit žádné z variantních řešení. Předpokládáme, že se Vám podaří toto vysvětlit vedení a materiály v co nejkratší době poskytnout. Komise se velmi odpovědně věnuje problému a k závazným stanoviskům v takto zásadní věci musí mít relevantní podklady.

Koneckonců je naším společným zájmem celou věc posoudit co nejlépe a nejobektivněji.

S přáním pěkné ho dne
Martin Riedl

Za TJ:

Ahoj Martine,

email jsi neposlal na předsedu TJ Brauna staršího, takže to tímto činím a zároveň sděluji, že mám za to, že požadované dokumenty pro ty účely, pro které byla komise sestavena, nutné nejsou. A pokud se bude kdokoliv ptát, tak za tím, co napsal ředitel, jako člen představenstva stojím a s předáním a s tímto postupem komise nesouhlasím a naopak jej považuji za poněkud neefektivní.

Není podle mě v kompetenci komise, aby se vyjadřovala či vyhodnocovala podrobnosti provozně ekonomického rázu v rozsahu, který požadujete.

Nechci znevažovat práci kohokoliv, ovšem k řešení je potřeba přistupovat s vědomím, že zde je omezený počet možností, na jejichž vyhodnocení se znalost požadované dokumentace s velkou pravděpodobností nijak zvlášť neprojeví, a ber to i tak, že vycházím rovněž z toho, co je v zápisu komise a v konceptu té zprávy od pana Víta.

Zatím s pozdravem,
V.S.

Za komisi:

Dobrý večer,

Děkuji za přímou a otevřenou odpověď. Byť zastávám odlišný názor a Vaše argumenty nepovažuji za oprávněné, beru Vaše sdělení za komisi na vědomí. Především z časových důvodů.

Naši práci dokončíme v co nejvyšší kvalitě bez nich.

S pozdravem a přáním pěkného dne.

Martin Riedl

Email 3

Za komisi:

Dobrý den,

Na základě rozhovoru s panem Tošovským, kdy mě ujistil, že AS má za úkol plně spolupracovat v poskytování dokumentů ohledně střediska Studenov, Vás tímto znovu žádám o poskytnutí níže vyjmenovaných podkladů za účelem vytvoření hlubší analýzy. Tyto podklady jsou nezbytné pro vytvoření opodstatněného návrhu řešení situace Studenov.

Předem děkuji za kladné vyřízení.

- 1. Kompletní znění finančních závazků na nemovitostech týkajících se Studenova LV2262.*
- 2. Kompletní znění nájemních smluv, kterými je dotčen Studenov (pozemky, nájmy, pronájmy [bufety], reklama atd.)*
- 3. Smlouvy ohledně zástavy mezi bankou a AS.*

4. *Veškerou revizní dokumentaci ohledně technického zázemí (vleky, elektřina atd.). K revizním smlouvám seznam platnosti jednotlivých revizí.*
5. *Dokumentaci k propojení Studenova a Harrachova.*
6. *Kontakt na hlavního ekonoma, pod kterého spadá Studenov za účelem společného jednání.*
7. *Informace o stavu jednání ohledně církevních pozemků a kdo za AS jedná.*
8. *Odhad o ceně nemovitostí na Studenově.*

S pozdravem

Martin Riedl

Za AS:

Dobrý den, pane Riedle,

na úvod bych rád podotkl, že se svým chováním nesnažím komplikovat situaci, pouze dodržuji legitimní postup. Žádosti tohoto typu bych měl vyhovět především na pokyn vedení a.s. Nezbyvá mi, než Vám v podstatě sdělit to, co jsem sdělil v poslední mailové komunikaci z 9. 9. 2014 a to, že se domnívám, že poskytnuté podklady by měly být v této fázi řešení situace dostačující. Alespoň za předpokladu, že správně chápu účel založení komise na Studenově.

Prozatím se omezím na informaci, že v této záležitosti již jedná představenstvo s vedením TJ. Pan předseda Braun dostal jeho oficiální stanovisko a nyní nechám o dalším postupu rozhodnout ty, kteří jsou k tomu kompetentní.

Děkuji za pochopení.

S pozdravem

Ing. Jiří Krtička

ředitel

Spartak Rokytnice, a.s.

Za komisi:

Dobrý den,

Děkuji za Vaši reakci. Počkáme tedy, k čemu se dobere vedení TJ a představenstvo AS.

Koneckonců jde v konečném důsledku „pouze“ o to, zda bude mít Rokytnice a její občané nějakou rozumnou budoucnost.

Rád bych věřil, že to je náš společný cíl.

S přáním úspěšného dne.

Martin Riedl

Pro doplnění informací si obstarala komise výroční zprávy a.s. za poslední 4 roky z veřejných zdrojů.

Jednoduchá analýza stavu

Komise došla ke shodě v následujícím hodnocení areálu Studenov:

Plusy

- Parametry sjezdových ploch (údržba, cílová skupina)

Šířka svahu a podélný profil umožňuje poměrně snadnou strojní údržbu a předurčuje svah k rodinnému lyžování, školní výuce, lyžování začátečníků. Při zkvalitnění a zrychlení přepravy i pro pokročilé lyžaře.

- Existence dalších provozovatelů funkčních doplňkových služeb

V této lokalitě nabízejí kvalitní služby i další provozovatelé v oboru. Tito provozují služby (půjčovna, servis, stravování, parkování ...), které doplňují servis pro lyžaře.

- Dlouhodobá ziskovost

I přes současný technický stav vleků a ostatních zařízení, nedostatečné zasněžování, produkoval areál dlouhodobě nezanedbatelný zisk

- Možnost výhledového spojení do Harrachova i směrem k Horním domkům
- Potenciální možnost provozování letních sportovně-rekreačních aktivit
- Rozumná dostupnost z centra města
- Přítomnost ubytovací kapacity v lokalitě

Mínusy

- Stáří provozních zařízení

Vleky pocházejí ze 70tých let a údržba byla pravděpodobně do určité míry podceněna. Je zastaralá nejen technologie, ale i ostatní infrastruktura. Stáří konstrukcí nedává vyhlídky na dlouhou udržitelnost provozu bez investic do přepravních zařízení.

- Právní závady

Nejsou dlouhodobě dořešeny majetkové vztahy. Toto značně komplikuje nejen ekonomiku provozu (platby nájmu), ale i přípravu a realizaci nových investic.

- Nedostatečné parkovací kapacity v režii Spartaku
- Chybějící kvalitní doprava lyžařů až na úroveň vleků Spartak
- V současné době nemožnost zasněžování
- Zadlužení areálu a ohrožení vlastnictví nemovitostí
- Chybějící návaznost na areály v okolí v současnosti
- Nedostatečné kvalitní doplňkové služby pro návštěvníky přímo v dosahu vleků Spartaku a.s. (apres ski, dětské zázemí, atraktivní občerstvení, WC...)

SUMARIZACE HLAVNÍCH PŘEKÁŽEK

pro případný prodej, pronájem i transformaci za současného stavu věci

Komise se pokusila shrnout parametry, které do určité míry komplikují, až znemožňují jednání o dalším fungování areálu.

- Majetkoprávní nevypořádání

Hrozí nutnost otevření nových jednání o pronájmech pozemků a tím do určité míry ohrožení samotného provozu. Pro jakéhokoliv dalšího provozovatele je tento fakt výrazným argumentem pro snížení bonity areálu. K jednání a uzavření smluv o převodu těchto pozemků do vlastnictví Spartaku od PF mělo proběhnout již v 90. letech. Odkládání realizace bylo hrubou manažerskou chybou.

- Technický stav vleků

Komise nemá k dispozici výsledek kontroly stavu sloupů vleků, revize pro provoz, stavu elektro. Toto by mohlo výrazně znevýhodnit podmínky pro jednání o dlouhodobém pronájmu (viz. např. nerealizovaný návrh smlouvy Spartak – Udatný). Domníváme se, že Spartak není schopen smluvně potvrdit provozuschopnost zařízení delší než 3 roky. Znamená to, že případný nájemce by musel v nejbližší době výrazně investovat. V principu to s určitou mírou nadsázky znamená vlastně pronájem louky, která Spartaku ještě z části nepatří a šrotu. Vygeneruje případná nájemní smlouva odpovídající zisk? Skutečný technický stav zařízení může také výrazně ovlivnit tvorbu ceny pro prodej, nebo vklad do společnosti. Není vyloučené, že stávající zařízení ani nebude možné dále provozovat. Nutnost okamžitých investic by byl také výrazným argumentem ke snížení ceny příp. prodeje i vkladu.

- Finanční závazky na areálu

Tento fakt není detailně komisi momentálně k dispozici, ale patří jednoznačně k výrazným omezením čehokoliv. Jednoznačně výrazně snižuje jednací prostor k jakýmkoliv krokům. Veškeré finanční závazky společnosti váznou momentálně na všech nemovitostech TJ

Spartak i a.s. Společnost je kromě závazků na nemovitostech i věcech movitých výrazně zatížena i platbami za relativně nově sjednané finanční pronájmy – Leasing (cca 9 mil. ročně). Při sečtení všech finančních závazků pro běžný rok a jejich porovnání s výnosy společnosti je zřejmě snadno odvoditelný závěr. Společnost je v kritickém stavu a není schopna produkovat zisk k přerozdělení. Zásadní kroky jediného akcionáře (vedení TJ) k řešení této situace jsou neodkladné. Domníváme se, že finanční zatížení pro roky 2014 a 2015 (platby bankám) je nastaveno nereálně a nebude možné závazky splnit ani za předpokladu dobré zimy.

Závěrem lze konstatovat, že hodnocení a návrhy rozvoje Studenova nelze odpovědně zpracovávat bez podrobné znalosti finančního zdraví Spartaku a.s.. Pokud není mateřská společnost schopna v tomto stavu poskytnout možnost financování jakéhokoliv rozvoje Studenova, údržby a správy, jsou manévrovací možnosti téměř nulové.

Bez vlastního podílu min. 10 % nelze ani připravovat žádosti o případnou dotační podporu z jakéhokoliv zdroje. Z důvodu předlužení společnosti a obrovských provozních nákladů nelze pravděpodobně ani žádat o další úvěrování. Jelikož v době jednání komise nebyla k dispozici poslední výroční zpráva, byly námi hodnocené informace z pochopitelných důvodů, zkreslené. Lze ale úspěšně předpokládat, že situace bude po zhodnocení dopadů minulé sezony ještě výrazně horší, než se jeví po hodnocení zprávy rok staré. I tak byla situace již vloni velmi kritická a vyžadovala okamžité řešení nejen prodejem nemovitostí pro zlepšení hospodářských výsledků, ale výraznou úpravou řízení společnosti ze strany TJ, Správní rady a následně i pověřeným vedením areálů.

Závěr hodnocení stávajícího stavu v areálu Studenov:

Vedení společnosti z nějakého důvodu dlouhodobě podceňovalo význam Studenova. Tím postupně došlo k ohrožení jeho udržitelného provozu. Zcela zde chyběla postupná výměna technologií a v omezené míře probíhala i údržba. V současnosti nastala dokonce situace,

kteřá ohrožuje samotné vlastnictví objektů a pozemků. Prodej areálu je nyní s ohledem na souhrn právních i ekonomických závad bez obrovské ztráty pravděpodobně nemožný. Odhad ceny areálu, který je již údajně zpracován nám nebyl dán k dispozici a tím nemůžeme posoudit kvalitu zpracovaného odhadu. Dovolíme si z těchto důvodů i tak pochybovat i o možnosti relativně úspěšného, pro TJ výhodného, dlouhodobého pronájmu areálu. K dispozici zřejmě nejsou podrobně zpracované zadávací podmínky pro výběr případného nájemce, na základě kterých by nevýhodnost bylo možné prokázat. Tyto podmínky by byly s ohledem na výše uvedené skutečnosti pro Spartak nejspíše extrémně nevýhodné. Ze stejných důvodů nepředpokládáme reálnou možnost úspěšného a ekonomicky výhodného vstupu do jakékoliv nové společnosti.

Vedení společnosti nedalo k dispozici popis stavu jednání s věřiteli, ani smluvní vztahy, které souvisí s provozem Studenova.

Z uvedeného vyplývá následující názor, který by ale musel být podpořen doplněním některých konkrétních informací od vedení společnosti, minimálně výroční zprávou z posledního období. Tato zpráva je již pravděpodobně v základních rysech k dispozici.

Potenciální možnosti vývoje v krátkodobém výhledu:

1. Nucená změna vlastníka nemovitostí a technologií bez možnosti zásahu akcionáře – uplatnění okamžitých nároků věřitelů
Z pohledu komise zcela nepřijatelné
2. Prodej Studenova za účelem krytí nároků věřitelů
Z pohledu komise nepřijatelné
3. Pronájem nemovitosti bez předcházející stabilizace areálu
Z pohledu komise při současném stavu pravděpodobně výrazně nevýhodné
4. Vklad nemovitostí i technologií do nově vzniklé společnosti
Z pohledu komise při současném stavu výrazně nevýhodné

Na základě zjištěných skutečností dospěla komise k následujícímu závěru:

Ekonomická situace akciové společnosti je k dnešnímu datu natolik neuspokojivá, že společnost není v tomto stavu schopna plnit závazky vůči věřitelům a ani vůči

samotnému akcionáři. Veškerý majetek společnosti i TJ je zatížen finančními závazky. Společnost nedisponuje rezervním kapitálem pro provoz ani pro následný rozvoj. Dochází k prodeji nemovitostí za účelem udržení existence. Dochází k dalšímu zatěžování společnosti závazky z finančních pronájmů. Finanční zatížení pro příští 2 roky je nastaveno nereálně, a pokud by nastala nevýnosná sezona, vývoj by pravděpodobně spadl do nekontrolovatelného vývoje.

Zmínky o případném prodeji areálu Studenov vybízí k otázce, jestli by nebylo vhodné provést inventarizaci majetku, která by mohla ukázat i na jiný majetek vhodný k prodeji. Výzva k posouzení prodeje Studenova je z tohoto pohledu zavádějící. Zabránilo by se tím ohrožení nemovitostí, které přímo souvisí s potenciálním ziskem Spartaku a.s. a provozováním základní činnosti společnosti.

Komise dále formulovala základní cíle týkající se areálu Studenov, ačkoliv je si vědoma úzké souvislosti veškerých návrhů se samotnou společností a.s.

Cíl:

Níže uvedené body formulují představu komise o cílové podobě „areálu Studenov“ s cílem toto projednat a přijmout usnesením akcionáře.

- Areál se zachováním rozhodujícího vlivu TJ Spartak
- Sportovně rekreační areál s celoročním provozem, propojený s dostupnými středisky v okolí
- Ekonomicky stabilní areál produkující odpovídající zisk s uvážením vlivu počasí a ostatních vnějších vlivů
- Sportovní areál dlouhodobě umožňující rozvoj místního sportu a dlouhodobě udržitelnou finanční podporu sportu v rámci TJ Spartak v souladu se stanovami.
- Areál podporující místní podnikání v rámci vzájemných dohod v území

Opatření pro dosažení cíle

V níže uvedených bodech je naznačen návrh řešení stávajícího stavu:

1. Neodkladná důsledná kontrola stavu příprav provozu Studenova na letošní sezonu včetně finančního zajištění.
2. Okamžitému zabránění jakékoliv změně ve vlastnictví areálu se zachováním rozhodujícího vlivu TJ Spartak Rokytnice v dlouhodobém výhledu.
3. Postupné zajištění udržitelnosti provozu areálu s cílem výhledové ziskovosti
Zpracováním plánu investičního rozvoje s výhledem propojení s dostupnými středisky v dosahu.
4. Výhledově ekonomická i právní samostatnost areálu.

Aktivity pro dosažení cíle:

Níže jsou uvedeny konkrétní kroky, které by akcionáři (TJ) umožnily dosáhnout požadovaného výsledku. Tyto kroky jsou již „měřitelné“ a kontrolovatelné z úrovně TJ.

Je pouze třeba formulovat úkoly pro vedení TJ do podoby konkrétních usnesení.

- Zásadní obrat v pohledu vedení TJ na význam areálu Studenov
- zásadní změna ve způsobu vedení areálu při zachování legislativní struktury (správa Spartakem a.s.) – souhrn konkrétních opatření
- pro letošní sezonu: podrobná kontrola připravenosti na sezonu, odhad fin. nákladů na mzdy a provoz, zajištění fin. krytí. Krizový plán pro případ nedostatku sněhu

(zaměstnanci, náhradní náplně,...). Písemné doložení výše uvedených opatření s odpovědnostmi a právy.

- Umožnění evidence výnosů a nákladů samostatně pro areál Studenov i v průběhu roku.
- Podrobné zmapování technického stavu nemovitostí i věcí movitých v areálu Studenov.
- Vypracování krátkodobého plánu okamžité stabilizace Studenova (možnosti okamžitých technických opatření k možnosti zasněžování)
- Vypracování střednědobého a dlouhodobého plánu rozvoje Studenova včetně jeho projednání s TJ i dalšími partnery. Toto výhledově nevyklučuje dlouhodobý pronájem areálu nebo vznik nového subjektu s ohledem na výše stanovené cíle. Tento krok ale musí zajistit odpovídající přínos pro TJ v souladu se stanovami TJ.
- Stanovení práv a odpovědností osob pro realizaci navržených opatření
- Důsledný plán kontroly plnění schválených opatření na úrovni správní rady i vedení TJ.

Komise se domnívá, že stejný model postupu je třeba uplatnit i vůči areálu Horní Domky. Nelze totiž v současné době areály řešit samostatně. Existuje jednoznačná a neoddělitelná souvislost všech činností a kroků Spartak a.s. Za současného stavu věci nesnesou tyto kroky odklad.

Komise dále apeluje na všechny členy TJ Spartak Rokytnice, aby se aktivně zapojovali do jednání orgánů v jejich mateřských oddílech. Do určité míry lze konstatovat, že určitý nezájem o kroky související s rozvojem areálu Horní Domky mohl ovlivnit i současný stav věci. I samotná TJ by měla jasně formulovat své cíle nejen v oblasti rozvoje sportu, ale i v oblasti správy majetku. Ekonomické zdraví Spartaku a.s. přímo a zásadně ovlivňuje činnosti všech oddílů. Dopady jakékoliv chyby, nebo neekonomických kroků v rámci Spartaku a.s. mají na sport v Rokytnici přímý a nekompromisní vliv. Jasná formulace cílů a postupů umožní vedení TJ Spartak tyto plány realizovat bez zbytečných osobních sporů, výpadů a rozmíšek mezi členy. Práci výboru lze pak i lépe kontrolovat a hodnotit orgány TJ. Věci by nejspíše napomohla razantní změna na všech úrovních vedení.

V Rokytnici nad Jizerou dne 1. 11. 2014.