



## POZVÁNKA NA ŘÁDNOU VALNOU HROMADU

---

Statutární ředitel společnosti

**Lázně Teplice nad Bečvou a.s.**

se sídlem č. p. 47, 753 01 Teplice nad Bečvou

IČ: 451 92 570,

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,

spisová značka B 419

(„Společnost“)

v souladu s § 367 ve spojení s ustanovením § 366 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o obchodních korporacích**“), a článkem 11 (*Termín a způsob svolávání valné hromady*) stanov Společnosti,

**tímto svolává**

**ŘÁDNOU VALNOU HROMADU SPOLEČNOSTI**

(„Valná hromada“)

kteřá se bude konat v prostorech advokátní kanceláře **Pavelka s.r.o., advokátní kancelář**, na adrese Palác Valdek, Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2, 5. patro,

dne **12.3.2019 v 9:00 hod.**

Účast na valné hromadě je právem, nikoliv povinností akcionářů. Akcionářům Společnosti nepřísluší náhrada nákladů spojených s účastí na Valné hromadě Společnosti.

### **Pořad jednání valné hromady Společnosti**

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti Valné hromady;
2. Volba orgánů Valné hromady;
3. Schválení převodu (prodeje) nemovitých věcí –části závodu ve vlastnictví Společnosti, která znamená podstatnou změnu dosavadní struktury ve smyslu ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) Zákona o obchodních korporacích;
4. Schválení zastavení nemovitých věcí –části závodu ve vlastnictví Společnosti, která znamená podstatnou změnu dosavadní struktury ve smyslu ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) Zákona o obchodních korporacích;

5. Schválení pachtu vybraných nemovitých věcí – části závodu, představující podstatnou změnu dosavadní struktury Společnosti, ve prospěch Společnosti; a
6. Závěr valné hromady.

### **Prezence akcionářů Společnosti a rozhodný den k účasti na valné hromadě**

V souladu s článkem 18 stanov Společnosti a ustanovení § 405 odst. 1 Zákona o obchodních korporacích je rozhodným dnem pro účast na Valné hromadě 7. (sedmý) den předcházející dni konání Valné hromady, tj. **5.3.2019** („**Rozhodný den**“). Význam Rozhodného dne spočívá v tom, že právo účastnit se a vykonávat akcionářská práva na Valné hromadě (zejména, nikoli však výlučně na valné hromadě hlasovat) je oprávněna osoba, která bude akcionářem Společnosti k Rozhodnému dni a která bude k Rozhodnému dni zapsaná v evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem cenných papírů („**CDCP**“) nebo zástupce takové osoby.

Zápis akcionářů do listiny přítomných („**Registrace**“) na Valné hromadě bude probíhat v den konání Valné hromady a v místě jejího konání od 8,30 hod. Při Registraci se akcionáři – právnické osoby prokáží výpisem z obchodního rejstříku, který nesmí být starší než 15 (dnů) počítáno ke dni konání Valné hromady (v originále nebo úředně ověřené kopii). Statutární orgán akcionáře – právnické osoby se prokáže platným úředním průkazem (občanským průkazem nebo cestovním pasem). Akcionáři – fyzické osoby se prokáží platným úředním průkazem (občanským průkazem nebo cestovním pasem). Zástupci akcionářů musí před zahájením valné hromady předložit písemné plné moci (v originále nebo úředně ověřené kopii), ze kterých bude vyplývat rozsah zmocněncova oprávnění a které budou vyhotoveny v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů a stanov Společnosti.

Akcionáři nemají nárok na úhradu nákladů spojených s jejich účastí na Valné hromadě.

Valná hromada se svolává na návrh kvalifikovaného akcionáře Společnosti, a proto došlo v souladu s § 367 odst. 1 Zákona o obchodních korporacích ke zkrácení lhůty pro uveřejnění pozvánky na valnou hromadu na 15 dnů. Společnost obdržela žádost kvalifikovaného akcionáře o svolání valné hromady dne 15.2.2019.

Akcionář má právo vyžádat si zaslání kopie výše uvedených dokumentů, ty mu budou poskytnuty na jeho vlastní náklady.

### **Návrhy usnesení valné hromady a jejich zdůvodnění**

#### K bodu 2. - Volba orgánů Valné hromady

Navrhované usnesení valné hromady k bodu 2 pořadu jednání valné hromady:

*„Valná hromada Společnosti volí předsedou valné hromady Mgr. Jana Pavelku, LL.M., zapisovatelem Mgr. Barboru Masařovou, ověřovatelem zápisu Mgr. Karla Radu, a sčítatelem Mgr. Matěje Sýkoru.“*

#### Odůvodnění:

Návrh na obsazení orgánu valné hromady vychází z požadavku Zákona o obchodních společnostech a stanov společnosti a navazuje na dosavadní obchodní praxi Společnosti.

K bodu 3. - Schválení převodu (prodej) nemovitých věcí - části závodu ve vlastnictví Společnosti, která znamená podstatnou změnu dosavadní struktury ve smyslu ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) Zákona o obchodních korporacích

Navrhované usnesení valné hromady k bodu 3 pořadu jednání valné hromady:

„Valná hromada tímto ve smyslu ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon obchodních korporací), ve znění pozdějších předpisů, schvaluje převod části závodu, představující podstatnou změnu dosavadní struktury, skládající se z následujících nemovitých věcí ve vlastnictví Společnosti:

- i. pozemku parc. č. St. 935, jehož součástí je budova č.p. 820, obč. vyb., parc. č. St. 1077, jehož součástí je budova č.p. 1000, ubyt. zař., parc. č. St. 1208, jehož součástí je budova č.p.1073, rod. dům, parc. č. St. 1229, jehož součástí je budova bez č./č.e, tech.vyb., parc. č. St. 1257, jehož součástí je budova bez č.p/č.e, obč. vyb., parc. č. St. 1287, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, obč. vyb., parc. č. St. 1288, jehož součástí je budova č.p. 1254, rod. dům, parc. č. St. 1308, jehož součástí je budova č.p. 1100, obč. vyb., parc. č. 2832, parc. č. St. 2880, jehož součástí je budova bez č./č.e, jiná st., parc. č. St. 3657, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, jiná st., parc. č. St. 5181, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, tech.vyb., parc. č. St. 5291, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, jiná st., parc. č. St. 1934/1, parc. č. 1934/4, parc. č. 1934/7, parc. č. 1935/1, parc. č. 1935/2, parc. č. 1935/4, parc. č. 1935/5, parc. č. 1936, parc. č. 1940/1, parc. č. 1940/5, parc. č. 1940/6, parc. č. 1951/1, parc. č. 1951/3, parc. č. 1951/4, parc. č. 1951/5, parc. č. 1951/6, parc. č. 1951/7, parc. č. 1951/8, parc. č. 1951/9, parc. č. 1966, parc. č. 1967, parc. č. 1969/3, parc. č. 1969/5, parc. č. 1970/3, parc. č. 1972/3, parc. č. 1972/7, parc. č. 1972/9, parc. č. 1972/10, parc. č. 1972/11, to vše katastrální území Hranice, obec Hranice, zapsané na listu vlastnictví 3375 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Hranice; a
- ii. pozemku parc. č. St. 39, jehož součástí je budova č.p. 23, obč. vyb., parc. č. St. 40, jehož součástí je budova č.p. 24, obč. vyb., parc. č. St. 41, jehož součástí je budova č.p. 38, obč. vyb., parc. č. St. 62, jehož součástí je budova č.p. 47, obč. vyb., parc. č. St. 72/1, jehož součástí je budova č.p. 60, tech- vyb., parc. č. St. 72/2, jehož součástí je budova č.p. 109, tech. vyb., parc. č. St. 73, parc. č. St. 74, jehož součástí je budova č.p. 76, rod.dům, parc. č. St. 80, jehož součástí je budova č.p. 68, rod. dům, parc. č. St. 89, jehož součástí je budova bez čp/če, jiná st., parc. č. St. 116, jehož součástí je budova bez čp/če, jiná st., parc. č. St. 170, jehož součástí je budova bez čp/če, tech.vyb., parc. č. St. 172, jehož součástí je budova bez čp/če, tech.vyb., parc. č. St. 215, jehož součástí je budova bez čp/če, jiná st., parc. č. 209/3, parc. č. 223, parc. č. 243/1, parc. č. 243/2, parc. č. 243/3, parc. č. 243/4, parc. č. 243/5, parc. č. 243/6, parc. č. 249/1, parc. č. 249/3, parc. č. 249/11, parc. č. 250/1, parc. č. 256/5, parc. č. 256/6, parc. č. 257/1, parc. č. 257/2, parc. č. 257/3, parc. č. 260/2, parc. č. 265, parc. č. 267/7, parc. č. 267/8, parc. č. 267/11, parc. č. 269/1, to vše katastrálním území Teplice nad Bečvou, obec Teplice nad Bečvou, zapsané na listu vlastnictví 162 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Hranice,

a to na kupujícího, kterým bude společnost RANELL s.r.o., IČ: 076 49 291, se sídlem Hněvotínská 241/52, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku

vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp.zn. C 76527, za kupní cenu ve výši 310.000.000 Kč plus případné DPH v zákonné výši.“

#### Odůvodnění:

Dle ustanovení § 421 odst. 2) písm. m) Zákona o obchodních korporacích a ustanovení článku 10 písm. l) stanov Společnosti náleží do působnosti Valné hromady Společnosti mimo jiné schvalování převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Společnosti.

Návrh se týká převodu nemovitých věcí ve vlastnictví Společnosti, jejichž provoz a údržba je pro Společnost v tuto chvíli nákladná. Pro Společnost není z dlouhodobého hlediska rentabilní tyto nemovité věci nadále vlastnit a provozovat. Získané finanční prostředky za převod nemovitých věcí lze v rámci Společnosti použít na snížení celkového zadlužení Společnosti, zejména splacením bankovního úvěru, a dále je použít pro další investování a rozvoj podnikatelské činnosti Společnosti a posléze jejímu zhodnocení. Současně prodejem nemovitých věcí získá Společnost dostatek likvidních prostředků nejenom k úhradě dluhů a dalším investicím, ale lze předpokládat že Společnost bude mít dostatek prostředků k výplatě podílu na zisku a transakce je tak ve prospěch jak Společnosti, tak i jejích akcionářů.

Podmínkou této transakce je však mimo jiné možnost současného dlouhodobého pronájmu (a případného pozdějšího odkupu) nemovitých věcí ze strany Společnosti, která bude v movitých věcech dále provozovat svoji podnikatelskou činnost, tj. poskytování lázeňské péče a souvisejících služeb, s tím, že získané prostředky z prodeje nemovitých věcí jí umožní rozvoj a zkvalitnění poskytované péče a služeb.

K bodu 4. - Schválení zastavení nemovitých věcí – části závodu ve vlastnictví Společnosti, která znamená podstatnou změnu dosavadní struktury ve smyslu ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) Zákona o obchodních korporacích

Navrhované usnesení valné hromady k bodu 4 pořadu jednání valné hromady:

„Valná hromada tímto ve smyslu ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon obchodních korporací), ve znění pozdějších předpisů, schvaluje v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru až do výše 320.000.000,- Kč mezi Bankou CREDITAS a.s., IČ: 634 92 555 jako úvěrujícím a společností RANELL s.r.o., IČ: 076 49 291, se sídlem Hněvoťánská 241/52, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, jako úvěrovaným („**Smlouva o úvěru**“), zřízení zástavního práva k níže uvedeným nemovitým věcem ve vlastnictví Společnosti:

- i. pozemku parc. č. St. 935, jehož součástí je budova č.p. 820, obč. vyb., parc. č. St. 1077, jehož součástí je budova č.p. 1000, ubyt. zař., parc. č. St. 1208, jehož součástí je budova č.p.1073, rod. dům, parc. č. St. 1229, jehož součástí je budova bez č./č.e, tech.vyb., parc. č. St. 1257, jehož součástí je budova bez č.p/č.e, obč. vyb., parc. č. St. 1287, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, obč. vyb., parc. č. St. 1288, jehož součástí je budova č.p. 1254, rod. dům, parc. č. St. 1308, jehož součástí je budova č.p. 1100, obč. vyb., parc. č. 2832, parc. č. St. 2880, jehož součástí je budova bez č./č.e, jiná st., parc. č. St. 3657, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, jiná st., parc. č. St. 5181,

jehož součástí je budova bez č.p./č.e, tech.vyb., parc. č. St. 5291, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, jiná st., parc. č. St. 1934/1, parc. č. 1934/4, parc. č. 1934/7, parc. č. 1935/1, parc. č. 1935/2, parc. č. 1935/4, parc. č. 1935/5, parc. č. 1936, parc. č. 1940/1, parc. č. 1940/5, parc. č. 1940/6, parc. č. 1951/1, parc. č. 1951/3, parc. č. 1951/4, parc. č. 1951/5, parc. č. 1951/6, parc. č. 1951/7, parc. č. 1951/8, parc. č. 1951/9, parc. č. 1966, parc. č. 1967, parc. č. 1969/3, parc. č. 1969/5, parc. č. 1970/3, parc. č. 1972/3, parc. č. 1972/7, parc. č. 1972/9, parc. č. 1972/10, parc. č. 1972/11, to vše katastrální území Hranice, obec Hranice, zapsané na listu vlastnictví 3375 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Hranice; a

- ii. pozemku parc. č. St. 39, jehož součástí je budova č.p. 23, obč. vyb., parc. č. St. 40, jehož součástí je budova č.p. 24, obč. vyb., parc. č. St. 41, jehož součástí je budova č.p. 38, obč. vyb., parc. č. St. 62, jehož součástí je budova č.p. 47, obč. vyb., parc. č. St. 72/1, jehož součástí je budova č.p. 60, tech- vyb., parc. č. St. 72/2, jehož součástí je budova č.p. 109, tech. vyb., parc. č. St. 73, parc. č. St. 74, jehož součástí je budova č.p. 76, rod.dům, parc. č. St. 80, jehož součástí je budova č.p. 68, rod. dům, parc. č. St. 89, jehož součástí je budova bez čp/če, jiná st., parc. č. St. 116, jehož součástí je budova bez čp/če, jiná st., parc. č. St. 170, jehož součástí je budova bez čp/če, tech.vyb., parc. č. St. 172, jehož součástí je budova bez čp/če, tech.vyb., parc. č. St. 215, jehož součástí je budova bez čp/če, jiná st., parc. č. 209/3, parc. č. 223, parc. č. 243/1, parc. č. 243/2, parc. č. 243/3, parc. č. 243/4, parc. č. 243/5, parc. č. 243/6, parc. č. 249/1, parc. č. 249/3, parc. č. 249/11, parc. č. 250/1, parc. č. 256/5, parc. č. 256/6, parc. č. 257/1, parc. č. 257/2, parc. č. 257/3, parc. č. 260/2, parc. č. 265, parc. č. 267/7, parc. č. 267/8, parc. č. 267/11, parc. č. 269/1, to vše katastrálním území Teplice nad Bečvou, obec Teplice nad Bečvou, zapsané na listu vlastnictví 162 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Hranice,

ve prospěch Banky CREDITAS a.s., a to za účelem zajištění veškerých peněžitých dluhů společnosti RANELL s.r.o. ze Smlouvy o úvěru vyplývajících včetně budoucích a/nebo podmíněných (zahnujících rovněž případné navýšení úvěru) až do celkové výše 640.000.000,- Kč, které vzniknou až do 31.12.2054.“

#### Odůvodnění:

Dle ustanovení § 421 odst. 2) písm. m) Zákona o obchodních korporacích a ustanovení článku 10 písm. l) stanov Společnosti náleží do působnosti Valné hromady Společnosti mimo jiné schvalování zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Společnosti.

Zařazení tohoto bodu do programu Valné hromady souvisí s koupí převáděných nemovitých věcí ze Společnosti na společnost RANELL s.r.o., IČ 076 49 291, dle předešlého bodu pořadu Valné hromady. RANELL s.r.o. získá finanční prostředky za účelem úhrady kupní ceny z externího bankovního financování, a to formou úvěru, jak je popsán výše, přičemž jednou z podmínek pro získání úvěru je jeho dostatečné zajištění.

K bodu 5. - Schválení pachtu vybraných nemovitých věcí – části závodu, představující podstatnou změnu dosavadní struktury Společnosti, ve prospěch Společnosti

Navrhované usnesení valné hromady k bodu 5 pořadu jednání valné hromady:

„Valná hromada tímto ve smyslu článku 7 odst. 2 písm. l) stanov Společnosti schvaluje pacht části závodu, představující podstatnou změnu dosavadní struktury, a to nemovitých věcí:

- i. pozemku parc. č. St. 935, jehož součástí je budova č.p. 820, obč. vyb., parc. č. St. 1077, jehož součástí je budova č.p. 1000, ubyt. zař., parc. č. St. 1208, jehož součástí je budova č.p. 1073, rod. dům, parc. č. St. 1229, jehož součástí je budova bez č./č.e, tech.vyb., parc. č. St. 1257, jehož součástí je budova bez č.p/č.e, obč. vyb., parc. č. St. 1287, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, obč. vyb., parc. č. St. 1288, jehož součástí je budova č.p. 1254, rod. dům, parc. č. St. 1308, jehož součástí je budova č.p. 1100, obč. vyb., parc. č. 2832, parc. č. St. 2880, jehož součástí je budova bez č./č.e, jiná st., parc. č. St. 3657, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, jiná st., parc. č. St. 5181, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, tech.vyb., parc. č. St. 5291, jehož součástí je budova bez č.p./č.e, jiná st., parc. č. St. 1934/1, parc. č. 1934/4, parc. č. 1934/7, parc. č. 1935/1, parc. č. 1935/2, parc. č. 1935/4, parc. č. 1935/5, parc. č. 1936, parc. č. 1940/1, parc. č. 1940/5, parc. č. 1940/6, parc. č. 1951/1, parc. č. 1951/3, parc. č. 1951/4, parc. č. 1951/5, parc. č. 1951/6, parc. č. 1951/7, parc. č. 1951/8, parc. č. 1951/9, parc. č. 1966, parc. č. 1967, parc. č. 1969/3, parc. č. 1969/5, parc. č. 1970/3, parc. č. 1972/3, parc. č. 1972/7, parc. č. 1972/9, parc. č. 1972/10, parc. č. 1972/11, to vše katastrální území Hranice, obec Hranice, zapsané na listu vlastnictví 3375 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Hranice; a
- ii. pozemku parc. č. St. 39, jehož součástí je budova č.p. 23, obč. vyb., parc. č. St. 40, jehož součástí je budova č.p. 24, obč. vyb., parc. č. St. 41, jehož součástí je budova č.p. 38, obč. vyb., parc. č. St. 62, jehož součástí je budova č.p. 47, obč. vyb., parc. č. St. 72/1, jehož součástí je budova č.p. 60, tech- vyb., parc. č. St. 72/2, jehož součástí je budova č.p. 109, tech. vyb., parc. č. St. 73, parc. č. St. 74, jehož součástí je budova č.p. 76, rod.dům, parc. č. St. 80, jehož součástí je budova č.p. 68, rod. dům, parc. č. St. 89, jehož součástí je budova bez čp/če, jiná st., parc. č. St. 116, jehož součástí je budova bez čp/če, jiná st., parc. č. St. 170, jehož součástí je budova bez čp/če, tech.vyb., parc. č. St. 172, jehož součástí je budova bez čp/če, tech.vyb., parc. č. St. 215, jehož součástí je budova bez čp/če, jiná st., parc. č. 209/3, parc. č. 223, parc. č. 243/1, parc. č. 243/2, parc. č. 243/3, parc. č. 243/4, parc. č. 243/5, parc. č. 243/6, parc. č. 249/1, parc. č. 249/3, parc. č. 249/11, parc. č. 250/1, parc. č. 256/5, parc. č. 256/6, parc. č. 257/1, parc. č. 257/2, parc. č. 257/3, parc. č. 260/2, parc. č. 265, parc. č. 267/7, parc. č. 267/8, parc. č. 267/11, parc. č. 269/1, to vše katastrálním území Teplice nad Bečvou, obec Teplice nad Bečvou, zapsané na listu vlastnictví 162 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Hranice,

a to dle smlouvy o nájmu, jež bude uzavřena mezi RANELL s.r.o., IČ: 076 49 291, se sídlem Hněvotínská 241/52, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp.zn. C 76527, jako pronajímatelem, a Společností, jako nájemcem.“

#### Odůvodnění:

S ohledem na předchozí bod pořadu valné hromady Společnosti, tj. převod vybraných nemovitých věcí ze Společnosti na společnost RANELL s.r.o. je jednou z podmínek, že

vybrané nemovité věci, je jsou předmětem převodu, budou dále pronajímány Společnosti tak, že Společnost bude vybrané nemovité věci dále pronajímat od nabyvatele – společnosti RANELL s.r.o., což umožní Společnosti pokračovat v poskytování lázeňské péče a její zkvalitňování a rozvoj.

Nájemní smlouva bude rovněž k dispozici k nahlédnutí ode dne 22.2.2019 v sídle Společnosti, v souladu s Upozorněním pro akcionáře níže.

**Upozornění pro akcionáře:**

Na internetové adrese <https://www.ltnb.cz> jsou umístěny internetové stránky Společnosti, kde je uveřejněna tato pozvánka na Valnou hromadu. Pozvánka je rovněž k nahlédnutí ode dne 22.2. 2019 v sídle společnosti, a to od 9.00 hod. do 11.00 hod. a od 13.00 hod do 16.00 hod.

Za společnost **Lázně Teplice nad Bečvou a.s.**

V Teplicích nad Bečvou dne 20.2.2019

**JUDr. Zdeněk Šulc**  
statutární ředitel Společnosti