POZVÁNKA NA ŘÁDNOU VALNOU HROMADU

statutární orgán
společnosti Lázně Teplice v Čechách a.s.
se sídlem Mlýnská 253, Teplice, PSČ 415 38, IČO 44569491,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 207
(dále jen „Společnost")

svolává

v souladu s § 406 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK") a stanovami Společnosti

VALNOU HROMADU SPOLEČNOSTI
na 17. červen 2022 od 10:00 hod.,
na adresu Laubeho náměstí 227/2, 415 01 Teplice – Lázeňský dům Císařské lázně, 1. NP – jídelna

Pořad jednání valné hromady:

1. Schválení jednacího a hlasovacího řádu valné hromady
2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období roku 2021
3. Zpráva dozorčí rady Společnosti o výsledcích kontrolní činnosti za účetní období roku 2021
4. Schválení řádné účetní závěrky Společnosti za účetní období roku 2021
5. Schválení návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku Společnosti za účetní období roku 2021
6. Schválení zastavení závodu/části jmění ve smyslu ustanovení §421 odst. 2 písm. m) ZOK k zajištění bankovních úvěrů/úvěrových rámců/finančních transakcí
7. Určení statutárního auditora na účetní období roku 2022 ve smyslu ustanovení §17 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., zákon o auditorech

---

Podmínky účasti na valné hromadě – obecně:

Prezence akcionářů (zápis do listiny přítomných) bude zahájena v 9:30 hod. v den a na místě konání valné hromady.

Rozhodným dnem pro účast na této valné hromadě je 7. den předcházející dni konání valné hromady, tedy 10. červen 2022.Význam rozhodného dne spočívá v tom, že určuje, kdo je oprávněn účastnit se valné hromady a vykonávat na ní akcionářská práva dle zákona a stanov Společnosti. Toto oprávnění přísluší tomu, kdo měl tato oprávnění k rozhodnému dni, tj. osoba, která bude k rozhodnému dni zapsána jako vlastník akcií Společnosti v seznamu akcionářů Společnosti. Akcionáři fyzické osoby se prokazují předložením platného průkazu totožnosti. Osoby zastupující právnické osoby se prokazují kromě svého průkazu totožnosti také dokladem osvědčujícím existenci právnické osoby a jejich oprávnění právnickou osobu zastupovat. Zmocněnci akcionářů se prokáží navíc písemnou plnou mocí s vymezením rozsahu zmocnění a úředně ověřeným podpisem zmocnitele.

Výše uvedené listiny, budou-li vyhotoveny zahraničními orgány či institucemi nebo opatřeny jejich ověřovacími doložkami, musejí být opatřeny apostilou nebo jinou doložkou či ověřením, které jsou vyžadovány v úředním styku českými orgány u obdobných zahraničních listin. Pokud budou výše uvedené listiny či doložky vyhotoveny v cizím jazyce, musejí být rovněž opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Další informace:

U prezence obdrží akcionáři podklady pro jednání valné hromady, kterých je dle názoru svolavatele potřeba pro rozhodování akcionářů a dále hlasovací lístky, na nichž je uveden počet hlasů. Zastupuje-li určitá osoba jednoho nebo více akcionářů, obdrží za každého zastoupeného akcionáře samostatné hlasovací lístky s uvedením individuálního počtu hlasů každého zastoupeného akcionáře.

Náklady spojené s účastí akcionáře na valné hromadě nejsou Společností hrazeny.

Pozvánka na uvedenou valnou hromadu Společnosti je uveřejněna na webové adrese (internetových stránkách) Společnosti: **www.lazneteplice.cz** a na stránkách internetového Obchodního věstníku.

Údaj o celkovém počtu akcií emitovaných Společností a hlasovacích právech s nimi spojených: Společnost emitovala celkem 279 825 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1000,-Kč na jednu akcii. S každou akcií o jmenovité hodnotě 1000,- Kč je spojen jeden (1) hlas. Celkový počet hlasů spojených s akciemi Společnosti tedy činí 279 825 hlasů.

Návrhy usnesení / vyjádření statutárního orgánu k jednotlivým bodům programu valné hromady:

K bodu 1. Schválení jednacího a hlasovacího řádu řádné valné hromady

Návrh usnesení:

„Valná hromada schvaluje jednací a hlasovací řád této valné hromady ve znění předloženém statutárním orgánem Společnosti"

Zdůvodnění:

Jednací a hlasovací řád představuje nástroj, který detailněji upravuje a konkretizuje pravidla jednání a hlasování obsažená v zákoně a stanovách Společnosti a navrhované znění vychází z dosavadní praxe Společnosti.

K bodu 2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období roku 2021

Návrh usnesení:

Není předkládán návrh usnesení

Vyjádření statutárního orgánu:

K tomuto bodu pořadu jednání není navrhováno žádné usnesení k hlasování akcionářů, neboť pod tímto bodem programu uvedená záležitost není předmětem hlasování.

Statutární orgán Společnosti je dle obecně závazných právních předpisů a stanov Společnosti povinen zpracovat a předložit valné hromadě Zprávu statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za uplynulé účetní období (dále též jen „Zpráva statutárního orgánu").

K bodu 3. Zpráva dozorčí rady Společnosti o výsledcích kontrolní činnosti za účetní období roku 2021

Návrh usnesení:

Není předkládán návrh usnesení

Vyjádření statutárního orgánu:

K tomuto bodu pořadu jednání není navrhováno žádné usnesení k hlasování akcionářů, neboť pod tímto bodem programu uvedená záležitost není předmětem hlasování.

Dozorčí rada Společnosti je dle obecně závazných právních předpisů a stanov Společnosti povinna předložit valné hromadě své vyjádření k výsledkům kontrolní činnosti kontrolního orgánu Společnosti, včetně přezkoumání účetní závěrky Společnosti za účetní období, stanoviska ke zprávě o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za příslušné účetní období a stanoviska k návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení hospodářského výsledku Společnosti za příslušné účetní období (dále též jen „Zpráva dozorčí rady").

K bodu 4. Schválení řádné účetní závěrky Společnosti za účetní období roku 2021

Návrh usnesení:

„Valná hromada Společnosti schvaluje řádnou účetní závěrku Společnosti za účetní období roku 2021 ve znění předloženém statutárním orgánem Společnosti."

Zdůvodnění:

Statutární orgán Společnosti je dle obecně závazných právních předpisů a stanov Společnosti povinen předložit valné hromadě ke schválení řádnou účetní závěrku Společnosti za předchozí účetní období. Řádná účetní závěrka za účetní období roku 2021 (dále též jen Účetní závěrka") byla sestavena ve stanoveném termínu v souladu s Českými účetními standardy a s platnými předpisy pro rok 2021. V souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů ČR, provedl Ing. Petr Duchek audit Účetní závěrky k 31. prosinci 2021. Dle názoru auditora Účetní závěrka ve všech významných ohledech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, vlastní kapitál, závazky a finanční situaci Společnosti k 31. 12. 2021 a náklady, výnosy a výsledek hospodaření Společnosti za účetní období roku 2021, a to vše v souladu s Českými účetními standardy, se zákonem o účetnictví a s dalšími příslušnými předpisy České republiky. K Účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2021, vydal auditor dne 29.4.2022

zprávu auditora, ze které vyplývá názor auditora odpovídající výroku bez výhrad. Na základě těchto skutečností doporučuje statutární orgán i dozorčí rada schválit Účetní závěrku za účetní období roku 2021.

K bodu 5. Schválení návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku Společnosti za účetní období roku 2021

Návrh usnesení:

„Valná hromada schvaluje návrh statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku Společnosti za účetní období roku 2021 v celkové výši 115.985.636,90 Kč (jedno sto patnáct milionů devět set osmdesát pět tisíc šest set třicet šest korun českých a devadesát haléřů) tak, že část zisku Společnosti ve výši 13.991.250 Kč (třináct milionů devět set devadesát jeden tisíc dvě stě padesát korun českých) bude vyplacena jako podíl na zisku Společnosti akcionářům Společnosti. Na jednu akcii o jmenovité hodnotě 1 000 Kč připadne částka ve výši 50,-- Kč (padesát korun českých) před zdaněním. Částka představující podíl na zisku bude po splnění daňových povinností podle obecně závazných předpisů a stanov Společnosti vyplacena akcionářům Společnosti do 3 měsíců ode dne přijetí tohoto usnesení, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený v seznamu akcionářů a na náklady a nebezpečí Společnosti. Zbývající část zisku Společnosti ve výši 101.994.386,90 Kč (jedno sto jeden milion devět set devadesát čtyři tisíce tři sta osmdesát šest korun českých a devadesát haléřů) bude převedena na účet nerozděleného zisku minulých let. Valná hromada ukládá statutárnímu orgánu Společnosti zabezpečit výplatu dividendy v souladu se zákonem a tímto usnesením."

Zdůvodnění:

Statutární orgán Společnosti je dle obecně závazných právních předpisů a stanov Společnosti povinen předložit valné hromadě ke schválení návrh na rozdělení kladného hospodaření (zisku) či záporného hospodaření (ztráty) Společnosti za příslušné účetní období, přezkoumaný dozorčí radou Společnosti. Předložený návrh na rozdělení zisku dle názoru statutárního orgánu odpovídá aktuální ekonomické situaci Společnosti s tím, že zohledňuje nutně také potenciální budoucí rizika vyplývající jednak z rapidního cenového růstu nákladových položek včetně energií s odhadem dlouhodobé tendence v této oblasti a jednak skutečnost a kvalifikovaný odhad vývoje počtu klientů a jejich struktury. Je třeba vzít v úvahu, že zisk vykázaný za rok 2021 je v historii Společnosti ojedinělý a ovlivněný mnoha mimořádnými neopakovatelnými vlivy (antigenní testování prováděné Společností, promlčený nevyplacený výtěžek z dražby nevyzvednutých akcií, dotace COVID 2021 + Gastro, kompenzace od zdravotních pojišťoven, daňové vlivy), bez těchto vlivů by byl hospodářský výsledek několikanásobně nižší. Po odeznění předchozích pandemických vln COVID-19, resp. zrušení plošných protiepidemiologických opatření nedochází k potřebnému návratu tradiční zahraniční klientely, kdy propad proti předchozím srovnatelným obdobím činí desítky procent, a to jak u klientely arabské tak u klientely německé, přičemž ruskou klientelu vzhledem k válečnému konfliktu na Ukrajině nelze očekávat vůbec a takový je i současný stav. S ukončením finanční podpory pobytů českých samoplátců ze strany státu koncem roku 2021, kteří částečně kompenzovali chybějící zahraniční zákazníky, projevuje se návrat k době před uvedenou podporou, kdy čeští samoplátci tvořili zanedbatelné procento klientely a v drtivé většině tak zákazníky Společnosti tvoří pacienti jejichž pobyty jsou hrazeny zdravotními pojišťovnami u nichž mimo jiné nelze adekvátně reagovat cenovou politikou na současné a předvídané inflační tlaky. Z celkových čtyř hlavních lázeňských zařízení Společnosti se léčebná péče poskytuje pouze ve dvou z nich a pro zbylé kapacity chybí poptávka. Celou situaci pak dramaticky komplikuje neuspokojivá situace na trhu práce, zejména kritický nedostatek zdravotnického personálu, což pro Společnost znamená, že i v případě potenciálně zvýšené poptávky není schopna tuto z uvedeného důvodu saturovat a vylepšit tak příjmovou oblast. Společnost splácí bankovní úvěry, přičemž jejich nesplacená výše k 30.4.2022 činí 175.589.000 Kč. Vedle toho bude Společnost potřebovat finanční prostředky v řádu desítek milionů korun na rekonstrukci zastaralých částí hlavního lázeňského domu Beethoven (vstupní část budovy, recepce, lobby, zbývající nezrekonstruovaná část provozu balnea). Tímto krokem se sleduje nejen potřebná oprava a modernizace, ale též efektivnější organizace práce v dotčených prostorách po přestavbě. Jak naznačeno výše, všechny vstupní náklady se zvyšují nebývalým tempem. Pokud jde o energie, hledá Společnost do budoucna pod vlivem recentních událostí na trhu energiemi a s tím, jak budou končit fixace dodavatelských smluv (aktuálně koncem roku smlouva na odběr tepelné energie) možnosti alternativních řešení proti stávajícím dodávkám, které Společnost aktuálně posuzuje jak technicky, tak ekonomicky. Případná realizace alternativ po posouzení možností a efektivity nutně vyvolá milionové vstupní investice. Dozorčí rada Společnosti uvedený návrh na rozdělení zisku a jeho zdůvodnění přezkoumala s doporučením jej schválit v předkládaném znění. Valné hromadě se tedy navrhuje přijetí usnesení o rozdělení zisku Společnosti za účetní období roku 2021 ve výše uvedeném předkládaném znění. Podrobnější podmínky výplaty shora uvedené dividendy (zahájení výplaty, kontakty, sazby daně apod.) budou uvedeny v oznámení o výplatě podílu na zisku Společnosti, které bude zveřejněno po přijetí předmětného usnesení valnou hromadou Společnosti.

K bodu 6. Schválení zastavení závodu/části jmění ve smyslu ustanovení §421 odst. 2 písm. m) ZOK k zajištění bankovních úvěrů/úvěrových rámců/finančních transakcí

„Valná hromada Společnosti schvaluje, ve smyslu ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „ZOK") a dle článku 10 odst. 1 písm. o) stanov Společnosti, zastavení dále uvedené části jmění Společnosti ve prospěch:

Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČO 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46 (dále též jen „ČSOB"), spočívající ve zřízení zástavního práva smluvního jako práva věcného k nemovitým věcem ve vlastnictví Společnosti, a to

- *pozemků parc. č. 1803, parc. č. 1822 (jehož součástí je stavba bez čp/če), parc. č. 1823, parc. č. 1824, parc. č. 1826 (jehož součástí je stavba č.p. 1101), vše v katastrálním území Teplice a obci Teplice, a to*

včetně zákazu zcizení a/nebo zatížení bez předchozího souhlasu banky po dobu existence zástavního práva a závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, a to

na základě jedné nebo více samostatných smluv o zřízení zástavního práva, které budou uzavřeny mezi Společností jako zástavcem a ČSOB jako zástavním věřitelem za podmínek vyžadovaných ČSOB k zajištění dluhů (pohledávek), a to

1. ve výši jistiny 15.000.000,-- Kč s příslušenstvím vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 2021008857 uzavřené dne 25.8. 2021 (dále jen „Smlouva A"); a

2. ve výši jistiny 10.000.000,-- Kč s příslušenstvím, které budou vznikat nejpozději do 31.5.2042, vyplývajících jednak z Rámcové smlouvy č. 0101/18/01036 uzavřené dne 29.1.2018 (dále jen „Smlouva B") a jednak ze smluv-transakcí na finančním trhu, uzavíraných v souladu se Smlouvou B; a

3. do částky 25.000.000,-- Kč za dluhy, které již vznikly a/nebo vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy do 31.5.2042, přičemž jde o dluhy z titulu navýšení úvěrového limitu/limitu u výše uvedených smluv pod body 1. a 2. (dále jen „Finanční dokumentace") včetně jejich příslušenství, poplatků, smluvních pokut a náhrad škody, dluhů splatných na základě ukončení nebo zrušení jakékoliv Finanční dokumentace, dluhu z titulu bezdůvodného obohacení souvisejícího s neexistencí, neplatností a/nebo nevymahatelností jakékoliv Finanční dokumentace.

Valná hromada ukládá statutárnímu orgánu zabezpečit realizaci tohoto usnesení, tj. uskutečnění příslušných potřebných navazujících právních jednání, na jejichž základě bude výše uvedené zástavní právo/práva zřízena."

Zdůvodnění:

Zastavení závodu nebo takové části jmění Společnosti, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti Společnosti, je v daném případě záležitostí, která spadá do působnosti valné hromady podle § 421 odst. 2 písm. m) ZOK. Společnost má zato, že v daném případě jsou naplněny definiční znaky výše zmiňovaného ustanovení ZOK, a to zejména v případě realizace předmětné zástavy, jak shora uvedeno (mimo jiné předmětem zástavy jsou nemovitosti, ve kterých se nachází jediná dětská léčebna Společnosti, která představuje jednu ze čtyř hlavních lázeňských budov Společnosti). Zařazení předmětného bodu na pořad valné hromady souvisí s požadavkem ČSOB na zajištění čerpaných úvěrových prostředků, případně úvěrových rámců vyplývajících z výše uvedených smluv, tj. Smlouva A – jejímž předmětem je poskytnutí nezávazného kontokorentního úvěrového rámce do výše 15.000.000 Kč a Smlouva B – jejímž předmětem je uzavírání transakcí na finančním trhu (devizové transakce, swapové transakce apod.). V souladu s ustanovením § 416 ZOK se k přijetí rozhodnutí podle § 421 odst. 2 písm. m) ZOK vyžaduje souhlas alespoň dvoutřetinové většiny hlasů přítomných akcionářů a rozhodnutí valné hromady o těchto skutečnostech se osvědčuje notářským zápisem.

K bodu 7. Určení statutárního auditora na účetní období roku 2022 ve smyslu ustanovení §17 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., zákon o auditorech

Návrh usnesení:

„Valná hromada schvaluje (určuje) pana Ing. Petra Duchka, Azalková 846, 252 42 Jesenice, Horní Jirčany IČ 16157958, dekret číslo 1783 statutárním auditorem pro veškeré povinné audity vztahující se k účetnímu období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 a schvaluje v tomto smyslu budoucí uzavření Smlouvy o povinném auditu mezi Společností a panem Ing. Petrem Duchkem."

Zdůvodnění:

Auditora pro povinné audity určuje nejvyšší orgán Společnosti v souladu s ustanovením § 17 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů, v platném znění. Navrhovaný auditor splňuje všechny formální požadavky na výkon uvedené auditorské činnosti a má taktéž dostatečné zkušenosti k výkonu této činnosti.

Upozornění pro akcionáře – informace a dokumenty

Akcionáři Společnosti mohou v době od uveřejnění této pozvánky v každý pracovní den v době od 10.00 hod. do 15.00 hod. až do dne konání valné hromady nahlížet v sídle Společnosti do těchto dokumentů, které tvoří přílohu pozvánky:

- Navrhované znění Jednacího a hlasovacího řádu valné hromady;
- Zpráva statutárního orgánu (jako součást Výroční zprávy Společnosti za rok 2021);
- Zpráva dozorčí rady;
- Účetní závěrka (jako součást Výroční zprávy Společnosti za rok 2021);
- Návrh na rozdělení zisku Společnosti za účetní období roku 2021 včetně navrhovaných podmínek výplaty;

Výroční zpráva Společnosti za rok 2021 obsahuje dále zprávu o vztazích ve smyslu ust. § 82 a násl. ZOK.

Společnost žádá akcionáře, aby zájem nahlížet do dokumentů a pořizovat si z nich opisy či výpisy nahlásili nejméně jeden pracovní den předem na tel. č. 417 977 439 nebo na e-mail akcionar@lazneteplice.cz. Dokumenty jsou současně uveřejněny na internetových stránkách Společnosti **www.lazneteplice.cz** v sekci **„Informace pro akcionáře"** kde je možné si je stáhnout nebo vytisknout a budou akcionářům Společnosti volně k dispozici v den konání valné hromady Společnosti v místě jejího konání.

V Teplicích, dne 13.5.2022

Radek Popovič v. r.
člen představenstva
Lázně Teplice v Čechách a.s.