

# POZVÁNKA

na valnou hromadu společnosti

**Centrum Háje, a.s.**

se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 283 69 955

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14155

(dále jen „Společnost“),

**která se bude konat dne 16. září 2022 od 11:00 hodin  
v 5. nadzemním podlaží budovy B Rohan Business Center  
na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**

## I. ÚČAST NA VALNÉ HROMADĚ

Jelikož Společnost nevydala zaknihované akcie, není určen rozhodný den k účasti na valné hromadě. Valné hromady se mohou účastnit a vykonávat na ni akcionářská práva ti akcionáři, kteří jsou ke dni konání valné hromady zapsáni v seznamu akcionářů vedeném Společností. Akcionáři nemají povinnost účastnit se valné hromady ani hlasovat na valné hromadě.

Na valné hromadě mohou akcionáři vykonávat svá práva, tj. zejména hlasovat, požadovat vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jiných akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protináměry.

Akcionáři se mohou účastnit valné hromady osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastoupení na valné hromadě musí být písemná, podpisy na ní musí být úředně ověřeny a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více valných hromadách.

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

## II. POŘAD JEDNÁNÍ VALNÉ HROMADY

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti valné hromady a volba orgánů valné hromady;
2. Odvolání Ing. Petra Pavelky z funkce člena představenstva Společnosti z důvodu porušování povinností při výkonu funkce;
3. Odvolání Tomáše Rašky, MBA z funkce člena dozorčí rady Společnosti z důvodu porušování povinností při výkonu funkce;
4. Závěr.

## III. VYSVĚTLENÍ A NÁVRHY USNESENÍ

### K bodu 1. programu:

Bylo navrženo přijetí následujícího usnesení valné hromady:

*Valná hromada Společnosti volí předsedou valné hromady [bude doplněno na valné hromadě], zapisovatelem valné hromady [bude doplněno na valné hromadě], ověřovatelem zápisu [bude doplněno na valné hromadě], osobou pověřenou sčítáním hlasů [bude doplněno na valné hromadě].*

### Odůvodnění:

Valná hromada zvolí svého předsedu, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osobu nebo osoby pověřené sčítáním hlasů. Valná hromada může rozhodnout, že předsedou valné hromady, ověřovatelem zápisu a osobou pověřenou sčítáním hlasů bude jedna osoba.

Konkrétní funkcionáři valné hromady budou navrženi na valné hromadě.

## **K bodu 2. programu:**

Bylo navrženo přijetí následujícího usnesení valné hromady:

*„Valná hromada s okamžitou účinností odvolává Ing. Petra Pavelku, dat. nar. 1. března 1963, trvale bytem Na sádce 1747/5, Chodov, 149 00 Praha 4, z funkce člena představenstva Společnosti, a to z důvodu porušování jeho povinností při výkonu funkce člena představenstva Společnosti.“*

### **Odůvodnění:**

Žádostí ze dne 18. srpna 2022 se společnost DOSIRIS LTD, registrační číslo 335505, se sídlem Strovolou 77, STROVOLOS CENTER, 2nd floor, flat / office 204, 2018 Nicosia, Kypr („**Kvalifikovaný akcionář**“), jakožto kvalifikovaný akcionář Společnosti ve smyslu ustanovení § 365 zákona o obchodních korporacích domáhá svolání valné hromady k projednání (krom jiného) shora uvedené záležitosti, tj. odvolání Ing. Petra Pavelky z funkce člena představenstva Společnosti.

Navrhované usnesení Kvalifikovaný akcionář odůvodňuje tím, že Ing. Petr Pavelka v pozici člena představenstva (i) špatně nakládal s majetkem Společnosti, (ii) porušoval zákaz konkurence, (iii) nedal Kvalifikovanému akcionáři k dispozici požadované informace o smlouvách uzavíraných Společností s propojenými osobami, (iv) využíváním materiálního zázemí a technického vybavení daného k dispozici majoritním akcionářem Společnosti ohrozil bezpečnost firemních dat a (v) nezabezpečil úhradu soudních poplatků v řízeních iniciovaných Kvalifikovaným akcionářem jménem Společnosti.

Nevhodné nakládání s majetkem Společnosti je ze strany Kvalifikovaného akcionáře spatřováno v tom, že se Ing. Petr Pavelka z titulu své funkce podílel na převodu pozemků parc. č. 1210/16, parc. č. 1210/17, parc. č. 1210/18, parc. č. 1210/98 a parc. č. 1235/2 ležících v katastrálním území Háje, v obci Praha („**Pozemky**“), do vlastnictví nově založené společnosti Project Company Beta, s.r.o., IČO: 141 69 941, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 361502 („**Project Company Beta**“), v níž Společnost vlastní podíl o velikosti 100 %.

Kvalifikovaný akcionář dále upozorňuje na skutečnost, že Ing. Petr Pavelka paralelně s výkonem funkce člena představenstva Společnosti zároveň zastává funkci člena statutárního orgánu i v dalších obchodních společnostech, konkrétně ve společnostech (i) TISOVERA, s.r.o., IČO: 014 80 928, (ii) ClubHouse, a.s., IČO: 278 87 847, (iii) VILMOT s.r.o., IČO: 274 45 470, (iv) Harfa s.r.o., IČO: 250 60 341, (v) ClubHouse Phase II, a.s., IČO: 284 10 173, (vi) PALIVA JS, s.r.o., IČO: 263 80 811, (vii) ORION 001, a.s. v likvidaci, IČO: 279 60 021, (viii) BP Veveslavín, a.s., IČO: 273 93 283, (ix) Lipenecký statek, a.s., IČO: 025 72 486, a (x) Project Company Beta. Z toho pak Kvalifikovaný akcionář dovozuje porušování zákazu konkurence vyplývajícího z ustanovení § 441 zákona o obchodních korporacích ze strany Ing. Petra Pavelky.

Dále Ing. Petr Pavelka neposkytl Kvalifikovanému akcionáři konkrétní informace o smlouvě či smlouvách, jež zamýšlí Společnost uzavřít (resp. jako jediný společník společnosti Project Company Beta se zasadit o jejich uzavření) ve snaze zajistit alespoň minimální příjem postačující k (částečnému) pokrytí provozních nákladů Společnosti.

Současně Ing. Petr Pavelka tím, že využívá jak technické vybavení, tak prostory a další zázemí, které dává Společnosti k dispozici její majoritní akcionář, podle Kvalifikovaného akcionáře ohrožuje bezpečnost dat Společnosti.

Konečně pak Ing. Petr Pavelka rovněž nezajistil včasnou úhradu soudních poplatků za (i) řízení o žalobě na náhradu škody proti Ing. Petru Pavelkovi a (ii) řízení o vyslovení neplatnosti rozhodnutí jediného společníka společnosti Project Company Beta, která byla Kvalifikovaným akcionářem za Společnost iniciována.

Ve shora uvedeném Kvalifikovaný akcionář spatřuje významné porušení povinností člena představenstva ze strany Ing. Petra Pavelky, pročež navrhuje jeho odvolání z funkce.

#### Stanovisko představenstva:

Představenstvo Společnosti považuje tvrzení Kvalifikovaného akcionáře za účelová a zavádějící. Především je zapotřebí zdůraznit, že rozhodnutí o převodu Pozemků na dceřinou společnost, které bylo ze strany představenstva Společnosti realizováno jejich vnesením do základního kapitálu společnosti Project Company Beta, spadalo (stejně jako ostatně jakékoliv jiné dispozice s Pozemky) do působnosti valné hromady Společnosti podle ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) zákona o obchodních korporacích. Ta se o jejich převodu usnesla dne 23. března 2022. Představenstvo tedy jednalo v souladu s tímto usnesením.

Převod Pozemků tudíž nemůže představovat porušení zákonných povinností ze strany Ing. Petra Pavelky. Bez významu však není ani to, že předmětný krok má jasné a představenstvem Společnosti již v minulosti zcela zřetelně artikulované ekonomické ratio.

Pozemky se s ohledem na požadavky příslušné městské části hlavního města Prahy nenacházejí ve stavu, kdy by byly samostatně zastavitelné. To má vliv na sníženou prodejnost Pozemků. Aby Společnost mohla z obchodního hlediska smysluplným způsobem s Pozemky naložit, musí nejprve zajistit jejich stavební využitelnost pro potenciální zájemce. Za tímto cílem je především třeba dosáhnout dohody s vlastníky sousedních pozemků, jakož i vstoupit v jednání s příslušnou městskou částí a v ideálním případě dosáhnout vydání pravomocného územního rozhodnutí, které umožní zastavitelnost Pozemků.

Je pro tuto chvíli bez významu, zda Společnost následně popsáním způsobem zhodnocené Pozemky prodá, či zda na nich sama realizuje potenciálně výnosnější developerský projekt. Podstatné je, že jak pro předmětná jednání, tak pro případný následný převod musí Společnost působit jako stabilní a spolehlivý smluvní partner. To však pochopitelně není případ Společnosti, která je zatížena dlouhodobými spory mezi akcionáři ústíci v minulosti takřka až v nefunkčnost orgánů Společnosti a v současnosti i četnými spory a soudními i jinými řízeními.

Vložení Pozemků do dceřiné společnosti bez jakékoliv pochybné minulosti se tak jeví i z tohoto hlediska jako správné rozhodnutí. I v případě rozhodnutí Pozemky nezhodnocovat a bez dalšího je prodat se ostatně bude výrazně lépe prodávat podíl takto účelově založené entitě než akcie ve Společnosti, jejichž převod by si na straně potenciálních investorů vyžádal nemalé transakční náklady spojené minimálně s přípravou právních prověrek a urovnání probíhajících sporů.

Pro posouzení Kvalifikovaným akcionářem navrženého bodu jednání je rovněž významné, že převod Pozemků na společnost Project Company Beta v žádném případě nepředstavuje jejich vyvedení ze Společnosti či ztrátu kontroly Společnosti nad nimi. Společnost je i nadále jako jediný společník společnosti Project Company Beta nadána působností rozhodovat o jakýchkoliv dispozicích s Pozemky, které představují klíčovou část jmění této společnosti. Bez souhlasu Společnosti či proti její vůli tak s Pozemky nemůže být jakkoliv naloženo. Ani z čistě majetkového hlediska přitom není rozdílu, zda Společnost vlastní samotné Pozemky, nebo jediný podíl ve společnosti vlastníci ty samé Pozemky, když obě zmíněné věci budou mít totožnou hodnotu.

Představenstvo je proto přesvědčeno, že Ing. Petr Pavelka jen stěží mohl jednáním, které nejen že respektuje řádně přijaté rozhodnutí valné hromady Společnosti (v záležitosti spadající do její zákonné působnosti), ale především podle všech dostupných informací nejlépe sleduje zájem Společnosti na zhodnocení jejího majetku, dopustit jakéhokoliv porušení svých zákonných povinností. Takovým porušením pak podle názoru představenstva nemohou být ani další Kvalifikovaným akcionářem tvrzená jednání.

Ing. Petr Pavelka užívá při výkonu své funkce technické a vybavení a zázemí, které má k dispozici Společnost. Není přitom nic nestandardního na tom, že tyto zdroje Společnost přinejmenším částečně má od majoritního akcionáře, a to za výhodnějších než tržních podmínek, když majoritní akcionář má pochopitelně zájem na prosperitě Společnosti. Ing. Petr Pavelka se tedy užíváním hmotného vybavení

Společnosti v žádném případě nezpronevěřil svým zákonným povinnostem a už vůbec tím neohrozil bezpečnost citlivých dat Společnosti, k nimž mají oba akcionáři přístup za rovných podmínek.

S tím pak souvisí i skutečnost, že Ing. Petr Pavelka Kvalifikovanému akcionáři žádné podrobnější informace o na valné hromadě konané dne 14. července 2022 avizovaných smlouvách podávat nemusel. Na pořadu předmětné schůze totiž byl pouze výsledek hospodaření Společnosti za rok 2021. Potenciální smlouvy však v rozhodném období uzavřeny nebyly (ostatně ještě nebyly uzavřeny ani v době konání uvedené valné hromady), pročež nebylo důvodu se k nim blíže vyjadřovat. Podle ustanovení § 357 zákona o obchodních korporacích přitom akcionářům Společnosti náleží pouze právo na vysvětlení záležitostí potřebných pro posouzení agendy valné hromady, přičemž takové objasnění může akcionář dokonce požadovat pouze v průběhu valné hromady samotné. V žádném případě tedy Kvalifikovaný akcionář nemá bez dalšího právo na obdržení jakýchkoliv informací, o které si požádá, ať už jimi představenstvo Společnosti disponuje či nikoliv.

Hrubě zkreslená jsou i tvrzení Kvalifikovaného akcionáře o neuhrazení soudních poplatků. V tomto ohledu odkazuje představenstvo na příložený dopis Kvalifikovanému akcionáři, ve kterém postup při nezaplacení soudních poplatků zdůvodnila. Byl to Kvalifikovaný akcionář, který postupoval v rozporu se zákonem a tedy možnost zajistit úhradu soudního poplatku zmařil.

Porušení povinností člena představenstva Společnosti konečně nelze spatřovat ani v tom, že Ing. Petr Pavelka vykonává současně funkce i v jiných obchodních společnostech. Nejedná se totiž o společnosti, které mají stejný ani podobný předmět podnikání jako Společnost, případně mají tak neurčitý a široký předmět činnosti (např. správa vlastního majetku), že mezi dotýčnými korporacemi a Společností žádný konkurenční vztah není. To je zjevně případ společností PALIVA JS, s.r.o. a BP Veveslavín, a.s.

Krom toho pak tyto společnosti jsou součástí koncernu, do kterého spadá také Společnost – viz např. společnosti Project Company Beta, TISOVERA, s.r.o., ClubHouse, a.s., VILMOT s.r.o., ClubHouse Phase II, a.s., ORION 001, a.s. v likvidaci a Lipenecký statek, a.s., jejichž jediným společníkem či akcionářem je společnost Natland Assets Fund SICAV, a.s., i společnost Harfa s.r.o., jejímž jediným společníkem je sám majoritní akcionář Společnosti.

Ve světle shora uvedeného se představenstvo domnívá, že pro odvolání Ing. Petra Pavelky z funkce člena představenstva není dán důvod. Stanovisko představenstva je proto takové, že se Ing. Petr Pavelka žádného porušení povinností nedopustil a z funkce by tudíž odvolán být neměl.

### **K bodu 3. programu:**

Bylo navrženo přijetí následujícího usnesení valné hromady:

*Valná hromada s okamžitou účinností odvolává Tomáše Rašku, MBA, dat. nar. 23. května 1978, trvale bytem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4, z funkce člena dozorčí rady Společnosti, a to z důvodu porušování jeho povinností při výkonu funkce člena dozorčí rady Společnosti.*

### **Odůvodnění:**

Vedle odvolání Ing. Petra Pavelky z funkce člena představenstva navrhuje Kvalifikovaný akcionář rovněž odvolání Tomáše Rašky, MBA z funkce člena dozorčí rady Společnosti, a to také z důvodu porušování povinností pojících se s výkonem funkce. Konkrétní případy porušení Kvalifikovaný akcionář spatřuje v (i) neúčasti na valné hromadě Společnosti konané dne 6. dubna 2022, (ii) porušování zákazu konkurence, (iii) neinformování Kvalifikovaného akcionáře o smlouvách uzavíraných Společností s propojenými osobami a (iv) zanedbání dohledu nad činností představenstva Společnosti.

Kvalifikovaný akcionář považuje za nepřípustné, že se Tomáš Raška, MBA neúčastnil náhradní valné hromady (konané za neusnášeníschopnou valnou hromadu svolanou na 22. března 2022), protože ji považoval za neúčelnou. Stejně jako v případě Ing. Petra Pavelky se pak domnívá, že mu ze strany Tomáše Rašky měly být poskytnuty bližší informace ke smlouvám, že se Společnost chystá uzavřít, případně o jejichž uzavření se chystá zasadit.



Tomáš Raška, MBA dále rovněž současně působí i ve volných orgánech dalších společností, čímž porušuje zákaz konkurence podle § 451 zákona o obchodních korporacích. Tomáš Raška, MBA aktuálně působí ve statutárních nebo dozorčích orgánech právnických osob (i) Prague City Golf, s.r.o., IČO: 014 84 397, (ii) NG AQ Slovakia, a.s. v likvidaci, IČO: 283 69 955, (iii) Natland Assets Fund SICAV, a.s., IČO: 241 30 249, (iv) KARA Trutnov, a.s., IČO: 252 72 314, (v) N.R.P., a.s., IČO: 282 52 721, (vi) BELLO spol. s r.o., IČO: 631 49 061, (vii) The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s., IČO: 291 43 462, (viii) Natland Majetková, a.s., IČO: 290 53 455, (ix) ORION 001, a.s. v likvidaci, IČO: 279 60 021, (x) Natland Group, SE, IČO: 029 36 992, (xi) Natland Management, s.r.o., IČO: 030 18 164, (xii) Ústav nezávislé žurnalistiky, z.ú., IČO: 033 95 987, (xiii) Tělovýchovná jednota Spoje Praha, IČO: 005 41 991, (xiv) Natland Energo Holding, a.s., IČO: 058 58 194, (xv) Raška Family Assets s.r.o., IČO: 078 20 381, (xvi) Company New a.s., IČO: 081 11 979, (xvii) Prague City Golf support, s.r.o., IČO: 099 60 937, (xviii) Inferity, s.r.o., IČO: 107 35 224 a (xix) Natland Pozemková, s.r.o., IČO: 108 36 586.

Celkově pak Tomáš Raška, MBA podle závěrů Kvalifikovaného akcionáře zanedbává dohled nad činností představenstva Společnosti, když je i přes v žádosti o svolání této valné hromady Kvalifikovaným akcionářem vytýkané (a shora shrnuté) nedostatky s jeho výsledky nadměru spokojen. To si lze vysvětlit buďto tím, že Tomáš Raška, MBA nejeví dostatečný či skutečný zájem o dění ve Společnosti, nebo že se z pozice skutečného majitele majoritního akcionáře nachází ve vztahu ke Společnosti ve střetu zájmů a preferuje zájmy právě majoritního akcionáře před výlučnými zájmy Společnosti. V obou případech by se evidentně jednalo o zásadní porušení povinností člena dozorčí rady Společnosti, které by odůvodňovalo jeho odvolání z funkce.

#### Stanovisko představenstva:

Pokud jde o neinformování akcionářů o uzavíraných smlouvách mezi Společností a třetími osobami, lze plně odkázat na stanovisko představenstva k návrhu na odvolání Ing. Petra Pavelky výše. Kvalifikovaný akcionář má ze zákona právo pouze na vysvětlení nezbytná pro řádné projednání záležitostí zařazených na pořad valné hromady a pro efektivní účast na ní. Tyto informace může přitom požadovat pouze na valné hromadě a v souvislosti s ní, nikoliv kdykoliv o ně projeví zájem. Lze tak zopakovat, že jelikož Kvalifikovaný akcionář na poskytnutí jím vyžádaných informací právo neměl, nemohlo jejich odeřpení ze strany Tomáše Rašky, MBA pochopitelně představovat porušení povinností.

Zavádějící je pak tvrzení, že se Tomáš Raška, MBA neúčastnil náhradní valné hromady konané dne 6. dubna 2022, když k nejlepšímu vědomí představenstva se toho dne žádná valná hromada Společnosti nekonala. Jednání svolané na žádost Kvalifikovaného akcionáře původně na 22. března 2022, které bylo následně svoláno na uvedený náhradní termín, totiž postrádalo charakter valné hromady, když na jeho pořad nebylo zařazeno přijetí žádného usnesení či jiného zákonem předvídaného výstupu spadajícího do působnosti valné hromady podle zákona o obchodních korporacích a stanov Společnosti. Jako takové tudíž nepředstavovalo zasedání nejvyššího orgánu Společnosti, nýbrž spíše setkání akcionářů nad otázkami dalšího vedení Společnosti, čemuž ostatně podle přítomného Ing. Petra Pavelky odpovídal i jeho obsah. Účast Tomáše Rašky, MBA tak nejen, že nebyla nutná, ale zejména nebyla povinná. Ani v té tedy nelze spatřovat porušení zákonných povinností člena dozorčí rady.

I ve vztahu k zákazu konkurence pak opět obdobně platí to, co bylo již uvedeno ve vztahu k Ing. Petru Pavelkovi. Představenstvo Společnosti si je vědomo, že Tomáš Raška, MBA zastává funkce i v orgánech jiných právnických osob. Ustanovení § 451 zákona o obchodních korporacích mu přitom takovou činnost zapovídá pouze ve vztahu k takovým společnostem, jejichž činnost je totožná či přinejmenším podobná té, kterou se zabývá Společnost. Již jen z názvů vyjmenovaných osob (ale krom toho i z veřejných rejstříků) je patrné, že mezi takové osoby nelze řadit Natland Assets Fund SICAV, a.s., KARA Trutnov, a.s., N.R.P., a.s., BELLO spol. s r.o., The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s., Natland Majetková, a.s., Ústav nezávislé žurnalistiky, z.ú., Tělovýchovná jednota Spoje Praha, Natland Energo Holding, a.s., Company New a.s. ani Inferity, s.r.o.

Pokud jde o ostatní Kvalifikovaným akcionářem jmenované společnosti, pak jde znovu o koncernové společnosti. Tomáš Raška je proto oprávněn v těchto společnostech libovolné pozice zastávat, aniž by tím jakkoliv nedovoleně konkuroval Společnosti či jiným způsobem ohrožoval její oprávněné zájmy.

Důvodné nakonec nejsou ani pochybnosti Kvalifikovaného akcionáře o způsobu výkonu funkce Tomášem Raškou, MBA. Představenstvo pochopitelně není oprávněno přezkoumávat a hodnotit způsob výkonu funkce členy dozorčí rady a ani tak nečiní. Jelikož jsou však veškeré výhrady, které Kvalifikovaný akcionář vznáší vůči činnosti představenstva Společnosti liché, nelze vyčítat členovi dozorčí rady, že na ně nereaguje způsobem, který si představuje Kvalifikovaný akcionář. A jelikož nic jiného, co by vzbuzovalo důvodné pochybnosti o způsobu dohledu nad fungováním Společnosti Kvalifikovaný akcionář v žádosti o svolání valné hromady neuvádí, není podle názoru představenstva dán důvod pro odvolání Tomáše Rašky, MBA z funkce člena dozorčí rady.

Závěrem Společnost sděluje, že majoritní akcionář nesouhlasil s návrhem Kvalifikovaného akcionáře, aby došlo ke spojení již naplánované valné hromady na 14. září 2022.

V Praze dne 2. září 2022

**Za představenstvo Společnosti**

---

**Ing. Petr Pavelka**  
člen představenstva

---

**Ing. Ivan Ševěček**  
člen představenstva