

Z Á P I S
z jednání řádné valné hromady společnosti
Moravel a.s.

se sídlem Sladkovského 42, 783 71 Olomouc – Holice, IČ: 451 92 511

Pátek 27. 6. 2025 v 8.00 hodin

sídlo společnosti

1. Jednání řádné valné hromady (dále jen „VH“) zahájil Ing. Jiří Honč, předseda představenstva společnosti určený svolavatelem k řízení valné hromady do doby zvolení předsedy valné hromady, přivítáním všech přítomných v 8,03 hodin.

Ing. Jiří Honč zahájil jednání VH a uvedl, že VH byla svolána v zájmu splnění povinností předepsaných zákonem, a to zejména ke schválení účetní závěrky za rok 2024 a vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024.

Přednesl pořad jednání valné hromady:

1. Zahájení valné hromady, kontrola usnášeníschopnosti valné hromady, volba orgánů valné hromady, schválení jednacího řádu valné hromady
2. Předložení výroční zprávy společnosti Moravel a.s. zpracované za rok 2024 včetně zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti Moravel a.s. a stavu majetku společnosti za rok 2024, zprávy o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2024, řádné účetní závěrky za rok 2024 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
3. Zpráva dozorčí rady
4. Schválení řádné účetní závěrky společnosti Moravel a.s. za rok 2024 sestavené ke dni 31. prosince 2024
5. Rozhodnutí o vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
6. Odvolání a volba člena dozorčí rady společnosti Moravel a.s.
7. Schválení smlouvy o výkonu funkce pro nově zvoleného člena dozorčí rady
8. Rozhodnutí o záměru uzavřít nájemní smlouvu
9. Ukončení valné hromady

Poté seznámil přítomné s výsledkem registrace akcionářů, jak je oznámila služba u prezence.

Celkový počet hlasů všech akcionářů:	64.380
Počet přítomných hlasů:	58.791
tj. na valné hromadě je přítomno:	91,32 % hlasů

to znamená, že VH je schopná usnášení, když žádný z přítomných akcionářů podle poznatků společnosti nebyl v hlasování na VH nikterak omezen z toho důvodu, že by hlasovací právo s jeho akciemi nebylo spojeno nebo že by se zákonem stanoveného důvodu hlasovací právo nemohlo být vykonáváno.

Ing. Jiří Honč navrhl v souladu s programem jednání valné hromadě schválení jednacího řádu předloženého představenstvem, který byl zveřejněn na internetových stránkách společnosti na adrese www.moravel.cz ode dne 26. 5. 2025 a od stejného data byl k nahlédnutí pro akcionáře společnosti v místě jejího sídla a dále je k dispozici u prezence.

Přítomen je nezměněný počet hlasů přítomných akcionářů (58.791 hlasů). V hlasování byl navržený jednací řád schválen, když pro jeho schválení zjevně hlasovala většina přítomných akcionářů. Výsledek hlasování byl oznámen po doručení od skrutátorů:

- schválení jednacího řádu:

Pro:	39.465 hlasů	67,13 % přítomných hlasů
Proti:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	19.326 hlasů	32,87 % přítomných hlasů

Ing. Jiří Honč dále provedl volbu předsedy VH. Na tuto funkci byl představenstvem navržen:

- Mgr. Marek Honč

Navržený kandidát vyslovil s kandidaturou předem souhlas. K navrženému kandidátu nebyly žádné připomínky ani protinávrhy. Přítomen je nezměněný počet hlasů přítomných akcionářů (58.791 hlasů). V hlasování byl navržený kandidát evidentně zvolen, když pro jeho zvolení hlasovali všichni přítomní akcionáři. Výsledek hlasování byl oznámen po doručení od skrutátorů:

- volba předsedy VH Mgr. Marka Honče:

Pro:	58.791 hlasů	100 % přítomných hlasů
Proti:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů

Mgr. Ing. Antonín Továrek přítomné informoval, že pořizuje z jednání valné hromady audiozáznam.

Mgr. Marek Honč se ujal funkce předsedy valné hromady a v souladu s programem jednání VH provedl volbu zapisovatele VH. Na tuto funkci byla představenstvem navržena:

- paní Jitka Brablíková Ševčíková

Navržená kandidátka vyslovila s kandidaturou předem souhlas. K navržené kandidátce nebyly žádné připomínky ani protinávrhy. Přítomen je nezměněný počet hlasů přítomných akcionářů (58.791 hlasů). V hlasování byla navržená kandidátka evidentně zvolena, když pro její zvolení hlasovali všichni přítomní akcionáři. Výsledek hlasování byl oznámen po doručení od skrutátorů:

- volba zapisovatelky VH paní Jitky Brablíkové Ševčíkové:

Pro:	58.791 hlasů	100 % přítomných hlasů
Proti:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů

Předseda VH provedl dále volbu ověřovatele zápisu VH. Na tuto funkci představenstvo navrhl:

- pana Radima Šrámka

Navržený kandidát vyslovil s kandidaturou předem souhlas. K navrženému kandidátu nebyly žádné připomínky ani protinávrhy. Přítomen je nezměněný počet hlasů přítomných akcionářů (58.791 hlasů). V hlasování byl navržený kandidát evidentně zvolen, když pro jeho zvolení hlasovala většina přítomných akcionářů. Výsledek hlasování byl oznámen po doručení od skrutátorů:

- volba ověřovatele zápisu VH pana Radima Šrámka:

Pro:	58.791 hlasů	100 % přítomných hlasů
Proti:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů

Mgr. Marek Honč provedl v souladu s programem jednání volbu skrutátorů. Na tuto funkci představenstvo navrhl:

- Květoslavu Čeplovou

- Jiřího Honče ml.

Navržení kandidáti vyslovili s kandidaturou předem souhlas. K navrženým kandidátům nebyly žádné připomínky ani protinávrhy. Přítomen je nezměněný počet hlasů přítomných akcionářů (58.791 hlasů). V hlasování byli navržení kandidáti evidentně zvoleni, když pro jejich zvolení zjevně hlasovala většina přítomných akcionářů. Výsledek hlasování byl oznámen po doručení od skrutátorů:

- volba skrutátora Květoslavy Čeplové:

Pro:	58.791 hlasů	100 % přítomných hlasů
Proti:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů

- volba skrutátora pana Jiřího Honče ml.:

Pro:	58.791 hlasů	100 % přítomných hlasů
Proti:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů

2. Po ukončení úvodní procedury konstatoval předseda VH, že nyní VH přistoupí k vlastnímu jednání VH a požádal pana Ing. Jiřího Honče, předsedu představenstva společnosti, aby přednesl zprávu představenstva společnosti o výsledcích podnikatelské činnosti společnosti a o stavu majetku společnosti za rok 2024. Konstatoval, že se všemi dokumenty se akcionáři mohli předem seznámit, když tyto byly zveřejněny na internetových stránkách společnosti na adrese www.moravel.cz ode dne 26. 5. 2025 a od stejného data byly k nahlédnutí pro akcionáře společnosti v místě jejího sídla a dále jsou k dispozici u prezence. Mgr. Marek Honč uvedl, že společnosti byla před zahájením VH doručena žádost o vysvětlení ze strany akcionářů pana Ing. Aleše Hodiny a společnosti Ergates CZ, a.s. datovaná 17. 6. 2025 a bude na ni během valné hromady odpovězeno.

Předseda valné hromady konstatoval předložení výroční zprávy společnosti za rok 2024 včetně zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2024, zprávy o vztazích mezi propojenými osobami, řádné účetní závěrky za rok 2024 a zprávy dozorčí rady o její činnosti za rok 2024. Následně požádal předsedu představenstva o shrnutí výsledků společnosti za rok 2024.

Ing. Jiří Honč přednesl zprávu představenstva společnosti o výsledcích podnikatelské činnosti společnosti a o stavu majetku společnosti za rok 2024, která je přílohou tohoto zápisu.

Předseda VH uvedl, že na pořadu valné hromady je seznámení se zprávou o vztazích mezi propojenými osobami a řádnou účetní závěrkou za rok 2024, které byly uveřejněny na internetových stránkách společnosti a akcionáři měli možnost se s nimi seznámit.

Všichni přítomní akcionáři souhlasili, že není třeba uvedené zprávy číst.

Bylo konstatováno, že akcionáři byli seznámeni se zprávou o vztazích mezi propojenými osobami a řádnou účetní závěrkou za rok 2024.

Poté předseda VH vyzval k přednesení zprávy dozorčí rady. Toho se ujal předseda dozorčí rady Jiří Honč ml.

Jak bylo avizováno, společnost obdržela dne 17. 6. 2025 obsahově shodnou žádost o vysvětlení ze strany akcionáře pana Ing. Aleše Hodiny a společnosti Ergates CZ, a. s. Jedná se o celkem 44 žádostí o vysvětlení. Předseda VH navrhnul, aby žádosti o vysvětlení byly zodpovídaný při projednání toho bodu pořadu jednání, ke kterému se žádosti o vysvětlení vztahují. Tento postup byl akcionáři odsouhlasen.

Následně bylo přistoupeno k zodpovězení žádostí o vysvětlení, které se vztahují k bodu 2 až 5 pořadu jednání valné hromady:

1. Žádáme o vysvětlení snížení položky ostatních kapitálových fondů ve výši 3.263 tis. Kč.

Ing. Jiří Honč: Částka 3.263.000,- Kč byla převedena z účtu ostatní kapitálové fondy na účet nerozděleného zisku minulých let na základě doporučení auditora.

2. Má Společnost majetek, jehož tržní hodnota je vyšší nebo nižší než hodnota evidovaná v účetnictví (ve smyslu netto hodnost uváděných v rozvaze)? Pokud ano, o jaký majetek se jedná a jaký je rozdíl mezi jeho tržní a účetní hodnotou (samostatně pro každou položku)?

Ing. Jiří Honč: Společnost postupuje při evidenci a ocenění majetku v účetnictví v souladu s platnými účetními předpisy, zejména zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a vyhláškou č. 500/2002 Sb. Společnost nemá žádnou povinnost zjišťovat a evidovat tržní hodnotu majetku

nebo jeho jednotlivých složek. Nelze tedy určit přesný rozdíl mezi tržní hodnotu majetku a jeho účetní cenou. Tržní cenu stanoví jen trh a provádění odhadu, který se včas může měnit, pokládá představenstvo za zdlouhavé a neekonomické.

Ing. Miroslav Frank: Jestli na to můžu reagovat? Jednou z povinných náležitostí přílohy k účetní závěrce je uvedení majetku, jehož hodnota je výrazně vyšší než hodnota evidovaná v účetnictví. Prosím, aby bylo odpovězeno alespoň v rozsahu informací, které by měly být v příloze. Tedy eviduje společnost majetek, jehož hodnota je výrazně vyšší než hodnota evidovaná v účetnictví a o jaký majetek se jedná a jaký zhruba je tento rozdíl? Tedy nezabývejme se každou položkou, nezabývejme se detaily. Zajímají mě ta agregovaná čísla celková nebo ty podstatné rozdíly.

Ing. Jiří Honč: Odpověď na tu otázku by byla zcela zavádějící, uvedu příklad. Například se snažíme prodat obchodní nebo skladový areál v Krnově, kde odhadní cena je 20 milionů. Účetní hodnota bude kolem 6 milionů a nedaří se to prodat ani za těch 6 milionů. Účetnictví, které společnost vede, odpovídá tomu, jaké jsou zákonné požadavky.

Mgr. Marek Honč: Představenstvo odkazuje na ty materiály, které byly zveřejněny v účetní závěrce.

Ing. Miroslav Frank: No já pořád s tou odpovědí nejsem spokojený. Představenstvo z péče řádného hospodáře přece musí alespoň obecně vědět, jaký majetek spravuje. To je důležité ze spousty pohledů z péče řádného hospodáře. Tak do toho majetku třeba investuji, tak musím vědět, jakou to bude mít návratnost, jaký je výhled toho, jestli je třeba správný okamžik nějaký majetek prodat, když dostanu nějakou nabídku, jestli ta nabídka je zajímavá nebo není zajímavá. Tohle všechno představenstvo ví. Prosím nehrajme v tomhle tom na schovávanou a opravdu řekněte, existuje spousta nemovitostí, které se nacházejí v centru měst, které má společnost ve svém majetku. Typově těch nemovitostí není až tolik, aby nebyla schopna společnost říci hlavní položky majetkové, které jsou evidovány v účetnictví za výrazně nižší hodnotu, než je jejich tržní hodnota.

Ing. Jiří Honč: Co je to výrazně vyšší nebo nižší?

Ing. Miroslav Frank: Třeba nějaký jakoby benchmark toho, co tedy já považuju za výrazně vyšší hodnotu, pokud tržní hodnota je dvojnásobná a vyšší než částka, která odpovídá zůstatkové ceně v účetnictví, tak bych to považoval za opravdu významnou odchylku.

Mgr. Marek Honč: Představenstvo má nějakou vnitřní názor na to, jaká je hodnota toho majetku, ale asi nebudeme uvádět žádné hodnoty, které bychom označovali za aktuální obvyklou nebo tržní hodnotu, protože tuto nemáme žádným způsobem ověřenou ani znalecky, ani trhem.

Ing. Miroslav Frank: Jestli je možné tyhle informace sdělit s tou výhradou, co jste právě říkal, že to je vnitřní představa, vnitřní přesvědčení představenstva na základě jeho zkušeností, nikoliv objektivizovaná hodnota znalcem nebo porovnání na základě třeba nabídek s realitními kanceláři. Pro mě je to akceptovatelné. Mně by úplně stačilo to, co jste teď odprezentoval. To znamená sdělit to stanovisko představenstva s vědomím těch limitů, co jste říkal.

Ing. Jiří Honč: Pokud bychom hovořili, jak jste řekl, že co má jednu tak větší hodnotu, než je vedená v účetnictví, tak takovou nemovitost asi nemáme. Řeknu to na příkladu. Riviera Frýdek-Místek byla kupována v tehdejší době za patnáct milionů. Dneska by za to nabízeli,

odhaduji 20 až 25 milionů. Nechci ale zacházet do odhadů, které nejsou ověřeny trhem, a je to jenom subjektivní pocit.

Ing. Miroslav Frank: No, já jsem si vědom toho, že to je limitováno tím subjektivním prvkem představenstva. Ale to, co říkal pan Mgr. Honč, tak z toho vyplývá, že představenstvo nějakou představu má. Tak prosím, aby s tím byla valná hromada seznámena. Tady po akcionářích se žádá nějaká loajalita vůči společnosti, ale jak tu loajalitu mají projevit, když nemají ani informace o tom, jak se představenstvo domnívá, že je hodnotný majetek společnosti?

Mgr. Marek Honč: Myslím, že na tu otázku bylo odpovězeno. Vy jste označil, že žádáte označení tam, kde se domníváme, že hodnota převyšuje dvojnásobek účetně vydané hodnoty. A na to bylo odpovězeno.

Ing. Miroslav Frank: Trváte na tom teda, že žádný takový majetek nemáte.

Mgr. Marek Honč: Je to náš názor. Jak říkám, my tu hodnotu nezjišťujeme. Je to věc, která se samozřejmě průběžně časově mění. To znamená, nemůžeme říci k dnešnímu dni, jaká je hodnota toho majetku, v takovém rozsahu nebo v takové podobě, jak to požadujete.

Ing. Miroslav Frank: Ještě tam vnímám jednu diskrepanci. Pan Ing. Honč mluvil o tom, že pořizovací cena byla 15 milionů toho konkrétního majetku. Nyní jsou nabídky 25 milionů. Já jsem se neptal na pořizovací ceny, ale zůstatkové ceny evidované v účetnictví. To samozřejmě může posunout to hodnocení úplně jinam. Tak platí to, i když zohledníme ty zůstatkové ceny?

Ing. Jiří Honč: Ne, domnívám se, že to platí stejně, protože dnes jdou nemovitosti tohoto typu cenově dolů. Nabídek je hodně, takhle na trhu, ale realizované částky jsou potom zcela jiné, než které jsou nabídkové ceny. Takže když sledujeme trh nemovitostí, tak málokdy se dosáhne takové hodnoty, která je nabízena. Většinou to bývá, když někdo platí, tak zaplatí podstatně méně, než je nabízelo.

Ing. Miroslav Frank: Co třeba nemovitost v Hodoníně?

Mgr. Marek Honč: Společnost v Hodoníně žádné nemovitosti nevlastní.

Ing. Miroslav Frank: Aha, tak tam jsme v nájmu.

Mgr. Marek Honč: Můžeme uvést nemovitost v Riegrově ulici (v Olomouci). Tento týden bylo shromáždění vlastníků jednotek a ta nemovitost, ačkoli je třeba pohledově rozsáhlá a je tam řada jednotek, tak vzhledem k tomu, že to byl odkup, který byl de facto vynucen ze strany města, pokud jde o část té nemovitosti a dále věčná břemena, která tam jsou, tak bylo zjištěno, že ta nemovitost je v zásadě před generální rekonstrukcí. A už se jeví, že jen nutná oprava střech vyjde řádově na miliony korun a je velmi složité už jenom získat na shromáždění vlastníků nějaký souhlas anebo probojovat nějakou vyšší investici do toho domu s odpovídajícím zvýšením odvodů do fondu oprav. Tím chci jenom říci, že každá nemovitost je jednotlivě nějakým způsobem problematická. Nejsou to asi věci, které by byly zcela lehce za nějaké vysoké ceny zpeněžitelné.

3. Odpovídá hodnota nemovitostí ve vlastnictví společnosti udaná v rozvaze skutečné hodnotě nemovitostí ve vlastnictví společnosti?

Ing. Jiří Honč: Hodnota nemovitostí v rozvaze společnosti odpovídá ocenění v pořizovací ceně snížené o odpisy tohoto majetku v souladu s opisovým plánem (zjednodušeně ocenění historického ocenění historickými cenami). Skutečnou hodnotu nemovitostí majetku neumíme

definovat ani určit. Mohl by to být odhad tržní ceny, ale ten, jak je uvedeno v předchozí odpovědi, nezjišťujeme. Takže to na doplnění toho, co jsme se bavili teď.

4. Jaká je skutečná tržní hodnota nemovitostí ve vlastnictví společnosti?

Ing. Jiří Honč: Je to vlastně odpověď, kterou vlastně jsem přičetl v bodě 3.

5. Kolik nemovitých věcí nebo jejich částí si společnost pronajímá od jiných osob?

Ing. Jiří Honč: Celkové příjmy za nájem pronajatých nemovitostí jsou dle uzavřených nájemních smluv ve výši 12.645 tisíc Kč.

6. Jaké jsou celkové náklady na nájem nemovitých věcí nebo jejich částí od jiných osob?

Ing. Jiří Honč: Celkové náklady za nájem pronajatých nemovitostí jsou dle uzavřených nájemních smluv ve výši 8.024 tisíc Kč.

Předseda VH konstatuje, že žádosti o vysvětlení číslo 7. a 8. jsou obdobné. Žádá se o předložení seznamu nemovitých věcí nebo jejich částí, které si společnost pronajímá od jiných osob, a žádá se dále určitá specifikace a identifikace nebo popis toho nájemního vztahu. Totéž se následně žádá ve vztahu k nemovitým věcem nebo částem nemovitých věcí, které naopak společnost pronajímá třetím osobám.

Ing. Jiří Honč: V tomto bodě máme zpracovány seznamy pro oba body, přílohu 1. a přílohu 2., které zahrnují hlavní položky. Nejsou tam uvedena třeba parkovací místa v Opavě a v Olomouci, respektive nejsou tam uvedeny ani příležitostné stánky se zeleninou a podobně. Jsou tam uvedeny pouze ty prodejny nebo prodejní prostory, které my pronajímáme, popřípadě skladové prostory.

Ing. Miroslav Frank: Mohu navrhnout, než aby se to četlo na valné hromadě, jestli je možné to okopírovat pro akcionáře a ušetřit tím čas.

Ing. Jiří Honč: Bude to součástí zápisu.

Mgr. Marek Honč: Bude to v zápisu a bude to součástí přílohy zápisu.

Přílohy byly též okopírovány a předány na místě akcionářům a jejich zástupcům.

Předseda valné hromady konstatuje, že žádosti o vysvětlení číslo 9. a 10. jsou opět obdobné, kdy akcionáři žádají předložení všech nájemních smluv, včetně jejich dodatků a příloh, na základě kterých si společnost pronajímá nemovité věci nebo část nemovitých věcí od jiných osob a zrcadlově se žádá předložení všech nájemních smluv, včetně všech dodatků a příloh na jejich základě společnost naopak pronajímá nemovité věci nebo části nemovitých věcí jiným osobám.

Ing. Jiří Honč: K žádosti o vysvětlení týkající se předložení všech nájemních smluv, včetně dodatků a příloh, na jejichž základě si společnost pronajímá nemovitosti nebo části nemovitých věcí od jiných osob, představenstvo sděluje, že přehled těchto nájemních vztahů je obsažen v odpovědi na žádost o vysvětlení v bodě 7 a v příloze č. 1 a včetně podstatných náležitostí těchto nájemních vztahů. Představenstvo vychází z názoru, že akcionář je oprávněn požadovat a obdržet na valné hromadě pouze vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na pořad jednání valné hromady, a to v rozsahu informací potřebných pro rozhodování na valné hromadě. Takové informace se akcionáři dostalo. Požadavek akcionáře na předložení všech nájemních smluv přesahuje dle názoru představenstva rozsah vysvětlení potřebného pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon akcionářských práv na ní. Uvedené nájemní vztahy jsou uzavřeny dlouhodobě.

Představenstvo se dále domnívá, že poskytnutí všech nájemních smluv uzavřených mezi společnostmi a třetími osobami je oprávněno odmítnout, neboť jejich plné poskytnutí by společností mohlo přivodit újmu a jde o vnitřní informace společnosti. Stejně stanovisko zaujímá představenstvo k žádosti o vysvětlení číslo 10, zde představenstvo odkazuje na odpověď na žádost o vysvětlení číslo 8 a na přílohu č. 2.

Ing. Miroslav Frank: Ještě k bodům 7. a 8. a obdržným přílohám. Děkuji za ně, mám za to, že tam ty hlavní informace jsou. Jedna informace, která tam není nebo ji tam nevidím a byla v dotazech, je, k čemu ten nájem je určen? Tedy, někde je uvedeno, že se jedná například o sklad, kancelář, maloobchod, velkoobchod, ale ve většině těch položek to uvedeno není.

Ing. Jiří Honč: Jenom pro upřesnění, společnost si pronajímá pouze obchodní prostory. Společnost pronajímá jednak obchodní prostory, jednak skladové prostory a prostory pro parkování nebo drobnou výrobu v Krnově. O jiné prostory se nejedná.

Ing. Miroslav Frank: Takže tam, kde nejsou uvedeny v té tabulce příloha č. 2 ve třetím sloupci, je nadpis podlahová plocha celkem prodejna, sklady ostatní. Tak tam, kde není uvedeno ani prodejna, ani kde není uvedeno sklad nebo kancelář, tak je to všechno prodejna nebo co to je?

Ing. Jiří Honč: Takže když vezmeme ten první sloupec do té první mezery, je to všechno obchody, Frýdek-Místek, středisko Riviéra. Tak to jsou všechno prodejní prostory, respektive v přízemí nebo v suterénu skladové prostory.

Ing. Miroslav Frank: Takže tam, kde je uvedeno "sklad", tak jsou to skladové prostory a jinde jsou to prodejní prostory.

Ing. Jiří Honč: A potom, když si vezmeme další odstavec, je to to samé. Je to Frýdek-Místek, středisko Růžový pahorek. To jsou všechno obchodní prostory. Potom, když si vezmeme další, tak to je Opava hala. To jsou pronajaté dvě haly. To jsou skladové prostory. Lékárna, to je zřejmé. A potom Ostrava, středisko Hrabůvka. To všechno obchodní prostory. Olomouc, Riegrova ulice, to jsou obchodní prostory.

11. Plánuje Společnost otevřít nové prodejny? Pokud ano, v jakých městech a jaký přínos pro hospodaření Společnosti z těchto prodejen očekává

Ing. Jiří Honč: Ano, plánujeme, a to dle aktuální nabídky a její výhodnosti pro společnost. Obecně společnost cílí na provozovny na Moravě z důvodu dostupnosti zásobování z velkoobchodních závodů v Olomouci a Opavě. Z případného otevření nových provozoven společnost očekává posílení maloobchodních tržeb a zvětšení objemu odebíraného zboží, také zlepšení pozice u dodavatelů zboží. V tomto okamžiku společnost nerealizuje přípravu otevření další nové provozovny. Je to však odvislé od aktuální nabídky obchodních prostor, jejich vyhodnocení a kapacity společnosti na realizaci vybavení nové prodejny obchodním zařízením a zásobami. Takže v současné době na trhu není aktuální nabídka, která by nás oslovila a kterou bychom chtěli realizovat.

12. Žádáme o předložení analýz, ze kterých Společnost vycházela při rozhodování o otevření nových prodejen.

Předseda VH žádá vysvětlení rozsahu žádosti o vysvětlení, která je ve vztahu k provozovně formulována v množném čísle vzhledem k tomu, že většina provozoven je otevřených na stejném místě často desítky let.

Ing. Miroslav Frank: Tato žádost o vysvětlení navazuje na žádost o vysvětlení číslo 11. Bylo řečeno, že se aktuálně neplánuje žádné otevření nových prodejen. Tedy tím pádem jsou žádosti o vysvětlení číslo 12 a 13 irelevantní.

Mgr. Marek Honč: Rozumím, děkuji. Nicméně bych požádal o odpověď, protože může nastat situace, kdy k otevření nové provozovny dojde, pokud se objeví příležitost, tak alespoň v obecné rovině, aniž by to bylo vztahováno k nějaké konkrétní lokaci.

Ing. Jiří Honč: Takže k bodu 12. Analýza vždy vychází ze zkušeností s již provozovanými prodejny. Máme prodejny většinou na obchodních zónách či náměstích, takže víme, jak se ta prodejna chová, a víme také, jak se chová okolí. Na základě toho analyzujeme, jestli budeme prodejnu realizovat, nebo nebudeme. Obecně se návratnost nákladů na otevření nové prodejny počítá, když bereme obchodní zařízení pro vybavení prodejny, počítače apod., tak se to pohybuje do dvou až tří let podle toho, jestli ta prodejna již byla zavedená, jestli přebíráme prodejnu, která již fungovala v našem sortimentu, nebo je to prodejna nová, kde náš sortiment nebyl a přebíráme to třeba po potravinách, tak tam ta doba může být třeba tři roky, ale jinak jako ta návratnost tam bývá do dvou let.

15. Preferuje Společnost při otvírání nových prodejen nějaké konkrétní lokality? Např. umisťuje Společnost své nové prodejny do samostatně stojících prodejních prostor nebo preferuje obchodní centra?

Ing. Jiří Honč: V současné době preferujeme samostatně stojící obchodní prostory s tím, že ty prostory musí být umístěny s nějakými dalšími prodejny. Řeknu třeba nájem, mimo jiné papírnictví, když tam bude železářství, když tam budou další prodejny oděvů a podobně. Takže tohle to preferujeme. Nepreferujeme, pokud by ta prodejna měla stát úplně samostatně. Do toho rozhodně nejdeme. A obchodní centra, na tyto provozovny nedosáhneme. Tam jsou nájem tak vysoké, že bychom byli ve ztrátě. Takové nabídky tady jsou a přemlouvají nás, abychom do toho šli s argumentací, že si tam uděláme jméno, ale zároveň se obáváme, že tam budeme mít velkou ztrátu. Takže do těchto prostor jako nejdeme.

16. Na jaká období má Společnost vypracované finanční plány?

Předseda VH konstatuje, že na tuto žádost o vysvětlení navazují body číslo 17. a 18., zda je vypracován finanční plán pro rok 2025, 2026 a 2027, popřípadě výhledově na další období a současně akcionáři žádají o předložení těchto finančních plánů.

Ing. Jiří Honč: Společnost nevytváří finanční plány jako samostatné materiály. Společnost postupuje podle dlouhodobé strategie, kterou v uvedeném časovém horizontu pokládá za osvědčenou.

Ing. Miroslav Frank: Dobře, ale musíte určitě mít nějaký záměr, nějaký cíl pro rok 2025, minimálně něco, s čím potom porovnáváte skutečnost. Tak existuje nějaký plán pro rok 2025?

Ing. Jiří Honč: Ve formální podobě samostatného materiálu nikoli.

Ing. Miroslav Frank: No dobře, ale představenstvo určitě jednalo o tom, jaké by měly být dosažené výsledky v roce 2025.

Ing. Jiří Honč: Jistě. Představenstvo už přistoupilo k tomu, že snížilo počet pracovníků na velkoobchodním závodě v Opavě. Jdeme cestou úspor na mzdových nákladech. A zároveň chceme rozšiřovat vlastní maloobchodní síť čili zvednout maloobchodní obrát.

Ing. Miroslav Frank: Je teda plánováno letos dosažení zisku nebo dosažení ztráty?

Ing. Jiří Honč: Letos bychom se chtěli dostat na nulu, pokud nepřijdou povodně. Kroky k tomu byly učiněny již v prvním pololetí letošního roku.

19. Co vedlo k navýšení cizích zdrojů o téměř 6 milionů korun oproti minulému účetnímu období? Žádáme o předložení podkladů a právních titulů, na základě kterých Společnost tyto cizí zdroje přijala, a to zejm. úvěrových smluv.

Ing. Jiří Honč: Společnost má otevřený úvěrový rámec ve výši 28 milionů korun. Základní údaje o úvěrovém vztahu jsou následující: Úvěr poskytla Československá obchodní banka, a.s., typ úvěru – revolving, maximální úvěrový rámec je 28 milionů korun, čerpání k 31. 12. 2024 bylo 5 milionů korun a úroková sazba je aktuálně 5,25 % ročně, přičemž marže banky je 1,25 %. Další úvěry společnost nemá, pouze tento otevřený úvěrový rámec.

Mgr. Marek Honč: Pokud jde o výslovný požadavek na předložení všech úvěrových smluv, tady je stanovisko představenstva shodné jako u požadavku na předložení všech nájemních smluv.

20. Žádáme o specifikaci podmínek nově přijatých úvěrů, žádáme o sdělení zejm. osoby úvěrujícího, účelu úvěru, výše úvěru, úrokové sazby, data splatnosti, formy a výše sankcí, způsobu splácení a informace o formě zajištění, pokud bylo sjednáno. Dále pak žádáme o sdělení, k čemu byly finanční prostředky z těchto úvěrů využity.

Ing. Jiří Honč: Tak to je bod, ke kterému jsem se vyjadřoval v předchozí odpovědi. Společnost čerpá revolvingový úvěr s rámcem 28 milionů korun. Další úvěry společnost nemá.

21. Jaká je struktura výdajů příštích období, jejichž navýšení o 600 tis. korun oproti minulému účetnímu období společnost předpokládá?

Ing. Jiří Honč: Jedná se především o energie a mzdové náklady. Mzdové náklady jsou hlavní nákladovou položkou, kterou společnost má. A potom jsou to energie, dodávka elektřiny, dodávka plynu.

22. Žádáme o sdělení, jaké opatření Společnost přijala a přijme, aby čelila konkurenci v podobě velkých řetězců, na jejichž přítomnost na trhu se odkazuje ve výroční zprávě a odůvodňuje jí prohloubení ztráty Společnosti.

Ing. Jiří Honč: Společnost zamýšlí rozšiřování vlastní maloobchodní sítě. Je to teď vidět na výsledcích, že vlastně maloobchodní síť je v zisku, kdežto velkoobchodní závody, velkoobchodní prodeje se nám propadají. Čili odběratelé odcházejí, mají problémy, ti, kteří nemají síť podobnou naší, tak často končí. Takže se musíme orientovat a maximálně preferovat maloobchodní síť.

Ing. Miroslav Frank: Dalo by se rozlišit třeba za rok 2024 kolik je ztráta z maloobchodní sítě a kolik je hospodářský výsledek z velkoobchodu? Postačí, pokud tento údaj bude sdělen do 15 dnů.

23. Žádáme o sdělení, jaké fotovoltaické elektrárny společnost instalovala v Olomouci a Opavě, jaký je jejich instalovaný příkon a na které budovy, popřípadě pozemky byly instalovány.

Ing. Jiří Honč: Na fotovoltaické elektrárně v Olomouci je instalovaný příkon 30 KW, bez bateriového úložiště, umístěný je zde na hale v Holici. Tady jsme nedělali bateriové úložiště, protože tady, co se vyrobí, tak se hned spotřebovává. Takže bateriové úložiště by tu fotovoltaickou elektrárnu v tomto místě prodražilo. V Opavě máme instalovaný výkon 40 KW s bateriovým úložištěm, které má 21,3 KW. V Opavě bylo takové řešení zvoleno, protože na tuto fotovoltaickou elektrárnu je napojena vedle velkoobchodu ještě maloobchodní prodejna, která

je otevřená i mimo provoz velkoobchodního závodu, takže se využívá energie uložená v bateriovém úložišti.

24. Jaká je předpokládaná návratnost investice do fotovoltaických elektráren?

Ing. Jiří Honč: Bylo předpokládáno, že návratnost bude do deseti let v závislosti na vývoji cen elektrické energie.

25. Plánuje společnost rozšířit fotovoltaické elektrárny o bateriové úložiště zvyšující efektivitu fotovoltaických elektráren a významně zlepšující návratnost?

Ing. Jiří Honč: V současné době nikoliv. Kdyžtak bychom postupovali stejně, jak postupuje třeba Lidl, který dělá fotovoltaické elektrárny bez bateriových úložišť, protože všechno, co potřebuje na provoz, tak hned spotřebuje.

26. Žádáme o sdělení, jak se společnost připravuje na přijetí nového zákona o kybernetické bezpečnosti, zejména v kontextu provozování fotovoltaických elektráren.

Ing. Jiří Honč: My nejsme obchodníky s elektřinou, takže tato otázka se nás víceméně netýká. Nás se týká to, že na obou velkoobchodních závodech jsme byli povinni uzavřít s dodavatelem smlouvu, protože přetoky nebo vlastně nadvýrobu dodáváme do sítě. Tuto smlouvu jsme uzavřeli na obou dvou závodech.

27. O kolik zaměstnanců plánuje společnost snížit počet zaměstnanců v roce 2025, pokud se ve výroční zprávě uvádí, že vyrovnané hospodaření si vyžádá další snížení počtu zaměstnanců.

Ing. Jiří Honč: Tak v tomto roce chceme počet zaměstnanců snížit o šest zaměstnanců a toto snížení již proběhlo. Hospodaření do tohoto data nám ovlivňuje odstupné, nicméně do konce roku dojde k úsporám na mzdových nákladech.

28. Bylo v rozhodném období učiněno jakékoli jednání na popud či v zájmu ovládající osoby, které nepřevyšuje 10 % vlastního kapitálu společnosti?

Ing. Jiří Honč: Žádné takové jednání nebylo v roce 2024 učiněno.

29. Akcionáři žádají předložení účetních závěrek a zpráv ve vztazích dceřiných společností za rok 2024.

Předseda VH konstatuje, že společnost má jen jednu dceřinou společnost MORAVEL OZP servis s.r.o.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Její účetní závěrka zatím není vložena do obchodního rejstříku?

Květoslava Čeplová: Do obchodního rejstříku zatím ne. Do sbírky listin obchodního rejstříku bude založena po valné hromadě.

Akcionářům byla na místě předána kopie účetní závěrky společnosti MORAVEL OZP servis s.r.o. za rok 2024 a kopie zprávy o vztazích vyhotovená touto společností za rok 2024.

30. Bylo vůči představenstvu nebo dozorčí radě společnosti v roce 2024 učiněno oznámení o možném střetu zájmů člena voleného orgánu se zájmem společnosti? Pokud ano, kterého člena voleného orgánu se toto oznámení týkalo? V čem tento možný střet zájmů spočíval a při jaké činnosti v rámci výkonu funkce člena voleného orgánu k němu mohlo dojít?

Ing. Jiří Honč: V roce 2024 nebylo učiněno žádné oznámení o možném střetu zájmů člena voleného orgánu se zájmy společnosti.

31. Došlo v roce 2024 k jednání člena voleného orgánu, při kterém mohlo dojít, popřípadě došlo ke střetu zájmů člena voleného orgánu a zájmu společnosti? Pokud ano, o jaké jednání šlo, co bylo jeho předmětem a který z členů voleného orgánu je učiněno?

Ing. Jiří Honč: Takové jednání není společnosti známo.

Předseda VH konstatoval, že k projednáváním bodům 2 až 5 pořadu jednání byly vyčerpány písemné žádosti o vysvětlení ze strany akcionářů pana Ing. Aleše Hodiny a společnosti Ergates CZ, a.s. a dotázal se přítomných akcionářů, zda mají další žádosti o vysvětlení.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Co se týká účetní závěrky, bylo řečeno, že nějaké zásoby byly postiženy povodní. O jaký objem zásob se jednalo?

Ing. Jiří Honč: Zásoby byly znehodnoceny hlavně na opavském závodě na skladě, kde to bylo zaplavené spodní vodou a škoda tam byla kolem 1,2 mil. Kč.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Potom jste hovořili o minimální mzdě, že díky tomu vyrostly mzdové náklady. Kolik pracovníků máme placeno za minimální mzdu?

Ing. Jiří Honč: Stanovena je minimální a zaručená mzda. Na úrovni minimální mzdy jsou odměňovány pouze pracovníci úklidu, tam máme čtyři pracovníky. Ale výše minimální mzdy ovlivňuje také výši zaručených mezd a to je pro nás významné a ovlivňuje to odměňování personálu prodejen a skladů.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Hovořil jste o přetocích fotovoltaik. Jaké příjmy z těch přetoků byly v roce 2024?

Ing. Jiří Honč: Ty příjmy jsou kolem 30 tisíc na fotovoltaické elektrárny. Za celý rok za každou.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Hovořil jste, že středisko Riviera ve Frýdku-Místku bylo pořízeno za 15 milionů korun a dnes máte nabídky za 20 až 25 milionů.

Ing. Jiří Honč: Já neříkám, že máme nabídky. Žádnou jsme neměli, ale předpokládaná cena se pohybuje v tomto rozmezí.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Mně se líbí ta otázka, jaká je zůstatková hodnota střediska Riviera ve Frýdku-Místku k 31. 12. 2024? Postačí, pokud tento údaj bude sdělen do 15 dnů.

Ing. Miroslav Frank: Mám pár drobných dotazů, které vyplynuly z té předchozí debaty nebo ze zpráv, které tady byly předneseny. Chtěl jsem se zeptat v obecné rovině, jestli jsou nějaké pozitivní výhledy obchodní činnosti, jestli je něco, čím se jako oproti uplynulým dvěma letům dostáváme do lepších čísel?

Ing. Jiří Honč: Tahounem jsou školní a kancelářské potřeby. Na druhém místě je papírenský sortiment. Hračky nám evidentně začínají pokulhávat. Je miň dětí a víc si hrají s mobily než s hračkami.

Ing. Miroslav Frank: Jaký je výhled dividendové politiky společnosti? Jakou plánujete v příštím (za rok 2025), resp. asi ne v příštím roce, předpokládám, ale ve výhledu pěti let, jakou plánuje dividendovou politiku?

Ing. Jiří Honč: Domnívám se, že tak po těch pěti letech bychom se o tom mohli začít bavit, protože si myslím, že se bude v letech 2025 a 2026 konsolidovat hospodářský výsledek, a potom bychom se mohly dostávat do zisku.

Ing. Miroslav Frank: A nějaké konkrétní finanční plány?

Ing. Jiří Honč: Konkrétní finanční plány tohoto druhu nejsou vypracovány.

Ing. Miroslav Frank: Takže z čeho tak usuzujete, že to tak bude?

Ing. Jiří Honč: Snížíme v roce 2025 počet zaměstnanců, rozšíříme maloobchodní síť a budeme se o rozšíření maloobchodní sítě snažit i v dalších letech.

Ing. Miroslav Frank: Jak lze dosáhnout snížení počtu zaměstnanců při rozšíření maloobchodní sítě? To znamená automatizovat prodejny?

Ing. Jiří Honč: Automatizovat prodejny asi v našem sortimentu nepůjde, ale i na maloobchodě se snižují úvazky. Takže třeba ten, kdo měl šestihodinovou nebo osmihodinovou, jde na čtyřhodinovou. Takto ušetřené úvazky se použijí na novou prodejnu. Takže i na maloobchodě, kde je podstatná část zaměstnanců společnosti, se postupuje tímto úsporným způsobem.

Ing. Miroslav Frank: Jaké vnímáte existující rezervy k dalšímu snížení počtu zaměstnanců?

Ing. Jiří Honč: Na správě společnosti, to je účtárna, mzdové oddělení, nákup, jsme víceméně na hraně, zde pro další snižování počtu zaměstnanců prostor nevidím. Takže předpokládáme, že rozšiřováním vlastní sítě bychom tuto činnost zefektivnili. V určitém horizontu by byla možnost zrušit velkoobchodní závod v Opavě jako takový a veškeré zásobování provádět jen z Olomouce. To je výhled, ke kterému jsme nastoupili v roce 2025. Ale je to proces, který bude pokračovat v letech 2025 a 2026. Uvidíme podle toho, jak konkurence bude reagovat, jestli vydrží nebo ne, protože konkurence, která nemá maloobchodní síť a má jenom velkoobchodní, tak začíná mít problémy.

Ing. Miroslav Frank: Takže v příštích pětiletých letech se nepočítá s výplatou podílu na zisku.

Ing. Jiří Honč: Předpoklad horizontu pěti let je, že nikoli.

Předseda VH konstatoval, že byly vyčerpány otázky k tomuto bodům č. 2 až 5 pořadu jednání.

Ing. Miroslav Frank: Ale možná pro forma, ale z hlediska jaksi správného procesního postupu, tak těch otázek, na které odpovězeno nebylo a považuji tu odpověď za důležitou, v té písemné žádosti o vysvětlení, tak mám za to, že nebyla řádně zodpovězena otázka číslo dva, tři a čtyři, kde podle mě by nebylo v souladu s péčí řádného hospodáře, pokud by společnost tyto informace vůbec neměla nebo ani z iniciativy akcionáře si je nezjistila. A dále otázky číslo devět a deset. Ve zbytku těch otázek z bodu dva až pět mám za to, že buď byly zodpovězeny nebo byla přislíbena odpověď do patnácti dnů a nebo jsem spokojen s tím rozsahem té odpovědi, jak byla řečena, tak pouze u těch otázek dva, tři, čtyři, devět a deset bych rád požádal dozorčí radu, zda ve smyslu § 360 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích žádám o stanovisko dozorčí rady k neposkytnutí informací představenstvem v rozsahu žádosti o vysvětlení bodů dva, tři, čtyři, devět a deset dle žádosti o vysvětlení ze dne 17. 6. 2025.

Mgr. Marek Honč: Beru tuto žádost na vědomí a jednání valné hromady přerušuji, aby se mohla dozorčí rada poradit. Přerušuji valnou hromadu na 5 až 10 minut v čase 9.12 hodin.

Předseda VH oznámil pokračování jednání valné hromady v 9.25 hodin, přítomen je nezměněný počet akcionářů. Předseda VH konstatoval, že akcionář požádal dozorčí radu, aby určila, že podmínky pro odmítnutí poskytnutí vysvětlení nenastaly, a požádal dozorčí radu o její stanovisko.

Předseda dozorčí rady Jiří Honč ml. seznámil akcionáře se stanoviskem dozorčí rady: dozorčí rada posoudila žádost akcionáře o vysvětlení a důvody, které představenstvo vedly k neposkytnutí takového vysvětlení, a dozorčí rada se ztotožňuje se stanoviskem představenstva.

4. Poté předseda VH přistoupil k hlasování o schválení roční účetní závěrky za rok 2024, tak jak byla předložena akcionářům ke schválení. Přítomen je nezměněný počet hlasů přítomných akcionářů (58.791 hlasů).

Návrh usnesení: Valná hromada schvaluje řádnou účetní závěrku společnosti Moravel a.s. za rok 2024 sestavenou ke dni 31. 12. 2024 ve znění předloženém představenstvem, které bylo uveřejněno na internetových stránkách společnosti Moravel a.s. na adrese www.moravel.cz.

Pro:	39.465 hlasů	67,13 % přítomných hlasů
Proti:	18 hlasů	0,03 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	19.308 hlasů	32,84 % přítomných hlasů

5. Předseda VH přistoupil k hlasování o návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za účetní období roku 2024 tak, jak byl předložen akcionářům ke schválení. Jiný návrh ze strany akcionářů nebyl předložen. Přítomen je nezměněný počet hlasů přítomných akcionářů (58.791 hlasů).

Návrh usnesení: Valná hromada schvaluje úhradu ztráty za rok 2024 dle řádné účetní závěrky společnosti Moravel a.s. za rok 2024 sestavené ke dni 31. 12. 2024 ve výši 4.779.773,65 Kč tak, že:

a) ztráta ve výši 4.779.773,65 Kč bude uhrazena proti nerozděleného zisku minulých let

Pro:	39.465 hlasů	67,13 % přítomných hlasů
Proti:	18 hlasů	0,03 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	19.308 hlasů	32,84 % přítomných hlasů

6. Předseda VH pokračoval uvedením dalšího bodu pořadu jednání valné hromady, který je odvolání a volba člena dozorčí rady společnosti s následujícími usneseními:

- valná hromada odvolává z funkce člena dozorčí rady Ing. Janu Bretzovou, nar. 18. 10. 1968, bytem Pod Hanuší 448, 747 41 Hradec nad Moravicí
- valná hromada volí do funkce člena dozorčí rady pro období od 28. 6. 2025 paní Radmilu Tejkalovou, nar. 20. 9. 1965, bytem Voskovcova 6, 779 00 Olomouc

Předseda VH se dotázal přítomných akcionářů, zda k tomuto bodu mají žádosti o vysvětlení nebo návrhy s tím, že vede v patrnosti žádosti o vysvětlení ze dne 17. 6. 2025 podané akcionáři panem

Ing. Alešem Hodinou a společností Ergates CZ, a.s. Nejprve bylo přistoupeno k zodpovězení žádostí o vysvětlení podaných uvedenými akcionáři podáním ze dne 17. 6. 2025 k bodu 6 pořadu jednání valné hromady.

32. Mají členové dozorčí rady i jiné právní vztahy se společností. Pokud ano, jaké?

Předseda VH upozornil, že takto formulovaná žádost, je-li vztažena na všechny členy dozorčí rady, zjevně překračuje rozsah projednávaného bodu, přesto na ni bude v plném rozsahu odpovězeno.

Ing. Jiří Honč: Současní členové dozorčí rady společnosti jsou mimo výkon funkce člena dozorčí rady v pracovněprávním vztahu ke společnosti, jsou to její zaměstnanci.

33. Jaká plnění a protiplnění je předmětem jiných právních vztahů členů dozorčí rady a společnosti a jaké je výše takového plnění a protiplnění.

Ing. Jiří Honč: Popis pracovněprávního vztahu společnosti a Jiřího Honce ml. včetně vyplacené mzdy z titulu tohoto pracovněprávního vztahu je uveden ve zprávě o vztazích za účetní období roku 2024, na kterou se představenstvo odkazuje. Další současní členové dozorčí rady obdrželi z titulu svého pracovněprávního vztahu ke společnosti v roce 2024 plnění (mzdy) ve výši: Jitka Brablíková Ševčíková 412.994 Kč a Ing. Jana Bretzová 465.607 Kč.

34. Jakým způsobem jsou vybírání kandidáti na členy dozorčí rady a jaká kritéria musí tyto osoby splňovat?

Ing. Jiří Honč: Volba osob za členy voleného orgánu společnosti je výsostným právem akcionářů společnosti a představenstvu nepřísluší tuto volbu hodnotit. Obdobně nepřísluší představenstvu dovozovat a hodnotit, na základě jakých kritérií akcionáři nominují kandidáty na volbu členů voleného orgánu společnosti. Pokud dochází k návrhu na nominaci představenstvem společnosti, děje se tak na základě odbornosti a zkušenosti kandidáta a jeho praxe.

35. Žádáme o sdělení, jaké „závažné nedostatky při řízení velkoobchodního závodu Opava“ vedou představenstvo k návrhu na odvolání Ing. Jany Bretzové z dozorčí rady společnosti.

Ing. Jiří Honč: V letošním roce proběhla organizační změna, která se dotkla zejména velkoobchodního závodu v Opavě a vedla ke snížení počtu pracovníků na tomto závodě. Jedním z důvodů těchto opatření byla klesající aktivita závodu a nedostatky při řízení. V rámci organizační změny došlo také k rozvázání pracovního poměru s Ing. Janou Bretzovou, která tak do budoucna ztrácí kontakt se společností. Z toho důvodu je také navrhováno její odvolání z funkce člena dozorčí rady.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: O tom, že tam jsou nedostatky při řízení nebo byly nedostatky při řízení dokonce závažné, jsme se dozvěděli už z pozvánky, ale toto vysvětlení bylo jenom zopakováním skutečnosti, že tam byly nedostatky při řízení. V čem spočívaly ty nedostatky při řízení? Špatná komunikace s podřízenými nebo špatné finanční hospodaření?

Ing. Jiří Honč: Zmínil jste to v jednom z těch bodů, byla to špatná komunikace s podřízenými, kdy nám z velkoobchodního závodu Opava začali odcházet klíčoví zaměstnanci z důvodu osobních vztahů s Ing. Bretzovou. A dále to bylo nepochopení toho, že velkoobchodní závod v Opavě nemůže mít tolik personálu, jak mívá, když měl obrat řádově ve vyšších číslech. A toto nepochopení a nedotažení toho, co představenstvo chtělo po Ing. Bretzové, vedlo návrhu na její odvolání.

36. Žádáme o vysvětlení, z jakého důvodu je odvolání členky dozorčí rady Ing. Jany Bretzové navázáno na údajné nedostatky nesouvisející s činností členky dozorčí rady.

Předseda VH konstatoval, že na tuto žádost bylo odpovězeno v rámci předchozího bodu.

Předseda VH se následně dotázal přítomných akcionářů, zda mají další žádosti o vysvětlení k projednávanému bodu pořadu jednání.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Mám dotaz v vztahu k nominaci paní Radmily Tejkalové. Bude nějakým způsobem provázána se závodem v Opavě?

Ing. Jiří Honč: Ne, paní Radmila Tejkalová je šéfka maloobchodu.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: A jak dlouho už ve firmě pracuje?

Ing. Jiří Honč: 29 let.

Další dotazy ze strany akcionářů vzneseny nebyly. Bylo přistoupeno k hlasování. Přítomen je nezměněný počet hlasů přítomných akcionářů (58.791 hlasů).

Návrh usnesení: Valná hromada odvolává z funkce člena dozorčí rady Ing. Janu Bretzovou, nar. 18. 10. 1968, bytem Pod Hanuší 448, 747 41 Hradec nad Moravicí

Pro:	58.791 hlasů	100 % přítomných hlasů
Proti:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů

Předseda VH konstatoval, že odvolání Ing. Jany Bretzové bylo uvolněno jedno místo v dozorčí radě společnosti. Představenstvo navrhuje, aby do této funkce byla zvolena paní Radmila Tejkalová. Předseda VH se dotázal, zda je ze strany akcionářů jiný návrh na nominaci na volbu za člena dozorčí rady. Žádný další návrh podán nebyl.

Návrh usnesení: Valná hromada volí do funkce člena dozorčí rady pro období od 28. 6. 2025 paní Radmilu Tejkalovou, nar. 20. 9. 1965, bytem Voskovcova 6, 779 00 Olomouc

Pro:	39.465 hlasů	67,13 % přítomných hlasů
Proti:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	19.326 hlasů	32,87 % přítomných hlasů

7. Předseda VH konstatoval, že s účinností od 28. 6. 2025 je volné místo člena dozorčí rady společnosti obsazeno a že je třeba upravit vztah nové členky dozorčí rady ke společnosti. Na pořadu jednání je schválení smlouvy o výkonu funkce pro novou členku dozorčí rady. Návrh smlouvy o výkonu funkce byl akcionářům dán k dispozici před konáním dnešní valné hromady včetně navrhované výše odměny a její obsah je shodný se smlouvami, které mají uzavřeny ostatní členové dozorčí rady a které byly schvalovány na předcházející valné hromadě. Účinnost smlouvy

nastává zítřejším dnem 28. 6. 2025 za předpokladu, že bude schválena. K uvedenému bodu nebyly vzneseny žádné dotazy ani další návrhy. Bylo přistoupeno k hlasování. Přítomen je nezměněný počet hlasů přítomných akcionářů (58.791 hlasů).

Návrh usnesení: Valná hromada schvaluje:

- a) smlouvu o výkonu funkce člena dozorčí rady s paní Radmilou Tejkalovou, nar. 20. 9. 1965, bytem Voskovcova 6, 779 00 Olomouc

ve znění předloženém představenstvem, které bylo uveřejněno na internetových stránkách společnosti Moravel a.s. na adrese www.moravel.cz, přičemž smlouva o výkonu funkce nabude účinnosti ke dni 28. 6. 2025.

Poté co předseda VH přednesl návrh usnesení, byla vznesena žádost o vysvětlení:

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Přece jenom je ještě jeden dotaz, podobný jako v tom předchozím bodě. Jestli paní Tejkalová má nějaké jiné právní vztahy ke společnosti. Pochopil jsem, že její pracovněprávní vztah ke společnosti je dlouhodobý. Jaká je suma odměn například za rok 2024 z těch dalších právních vztahů? Postačí, pokud tento údaj bude sdělen do 15 dnů.

Předseda VH konstatoval, že návrh usnesení byl přednesen. Bylo přistoupeno k hlasování.

Pro:	39.465 hlasů	67,13 % přítomných hlasů
Proti:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	19.326 hlasů	32,87 % přítomných hlasů

8. Předseda VH konstatoval, že bod č. 7 pořadu jednání byl projednán a valné hromadě zbývá k projednání poslední bod pořadu jednání, kterým je rozhodnutí o záměru uzavřít nájemní smlouvu.

Předseda VH konstatoval zdůvodnění obsažené v pozvánce na valnou hromadu: představenstvu a rozhodčí radě společnosti byl oznámen záměr uzavřít nájemní smlouvu mezi společností Rodinná majetková správa s.r.o. jako pronajímatelem a společností Moravel a.s. jako nájemcem, jejímž předmětem by byl nájem obchodních prostor, které se nacházejí v Hlučíně v budově číslo popisné 35, v katastrálním území Hlučín, obci Hlučín. Jedná se o ucelenou samostatnou provozní jednotku o celkové výměře 285 m² za nájemné ve výši 150,- Kč za m² měsíčně s účinností od 1. července 2025 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou. Navrhovaná nájemní smlouva byla akcionářům dána k dispozici a byla zveřejněna na webových stránkách. Vzhledem k tomu, že společnost Rodinná majetková správa s.r.o. je ovládána členy volených orgánů společnosti Moravel a.s., je valná hromada oprávněna uzavření smlouvy zakázat, pokud by nebyla v zájmu společnosti Moravel a.s. Valné hromadě je tak předkládán návrh usnesení v podobě, která uzavření nájemní smlouvy zakazuje. Stanovisko představenstva je takové, že uzavření smlouvy není v rozporu se zájmy společnosti a není tedy důvod k vyslovení zákazu. Pokud je mi známo stanovisko dozorčí rady, tak ani dozorčí rada důvod k zákazu uzavření uvedené nájemní smlouvy neshledala. K tomuto bodu pořadu jednání již byly vzneseny dotazy předem podáním ze dne 17. 6. 2025 ze strany akcionářů pana Ing. Aleše Hodiny a společnosti Ergates CZ, a.s. Nejprve budou zodpovězeny tyto žádosti o vysvětlení.

37. Z jakého důvodu byly zvoleny prostory, které jsou ve vlastnictví společnosti Rodinná majetková správa s.r.o., která je ovládána členy představenstva společnosti a nikoli prostory ve vlastnictví jiné neprovázané osoby?

Ing. Jiří Honč: V případě nové provozovny v Hlučíně se jedná o dlouhodobě zavedenou provozovnu v centru města na exponované lokalitě s nepřetržitou obchodní činností v našem sortimentu více než padesát let. Společnost nemá poznatky, že by provozovna s obdobnou tradicí v našem sortimentu na obdobné lokalitě a velikosti obchodní plochy byla v Hlučíně k dispozici. Byla to výjimečná příležitost, provozovnu před rokem 1989 vlastnilo Drobné zboží Olomouc, které tam provozovalo papírnictví a hračky. V malé privatizaci to koupil nový vlastník, který zemřel a prostory i ten dům zdědila dcera, která již prodejnu nechce provozovat a, nemovitost dala k prodeji. Proto byla tato provozovna zvolena, protože tam nebude problém s nějakým náběhem nebo dlouhou návratností vložených investic.

Ing. Miroslav Frank: A kdy to bylo prodáno nebo koupeno?

Ing. Jiří Honč: V lednu tohoto roku.

Ing. Miroslav Frank: A proč to nekoupil Moravel a.s.?

Ing. Jiří Honč: Společnost nedisponuje prostředky k nákupu nemovitosti, protože by vyčerpala celý úvěrový rámec.

Ing. Miroslav Frank: Ale ten problém podle mě není v uzavření nebo neuzavření smlouvy o nájmu, ale v tom rozhodnutí, že v lednu 2025 naše společnost nekoupila tento dům, přestože jejímu statutárnímu orgánu to bylo známo a tam byli ve střetu zájmů nebo možná jsou teda i v tom nájmu, ale to už je sekundární věc. Ale primární věc, že jste nás měli seznámit s tím a konat opatření proti střetu zájmů v okamžiku, kdy se rozhodovalo o koupi té nemovitosti.

Mgr. Marek Honč: To si nemyslím, že bychom byli ve střetu zájmů. V okamžiku, kdy se rozhodují jako soukromá osoba o nákupu nemovitosti, tak přece nemohu být automaticky ve střetu zájmů s právnickou osobou, jejímž jsem členem.

Ing. Miroslav Frank: Ale tu nemovitost koupila společnost Rodinná majetková správa s.r.o., nikoliv soukromá osoba. To je první postřeh. Kde je průnik statutárních orgánů s naší společností, a tudíž členům představenstva ta obchodní příležitost byla známa a nekonali v rozporu se zájmy společnosti. Tam je ten střet zájmů, možná i porušení zákazu konkurence.

Mgr. Marek Honč: Porušení zákazu konkurence tam podle mého názoru není v žádném případě, protože se nejedná o podnikání, jedná se o správu vlastního majetku, nejedná se o podnikatelskou činnost. Nerozumím důvodům, na jejichž základě je tvrzeno jednání v rozporu se zákazem konkurence. Ten se podle mého názoru na správu majetku nevztahuje. Pokud jde o to, proč to nekoupila společnost, v zásadě nebyly dány ekonomické možnosti, aby společnost mohla takovou investici realizovat. Pokud bychom vůbec připustili, že tady nějaký střet zájmů byl, což si nemyslím.

Ing. Jiří Honč: Společnost na začátku roku, dá se říct v první polovině roku, nemá volné finanční prostředky na to, aby čerpala z úvěru takové prostředky, takže společnost na to neměla peníze.

Ing. Miroslav Frank: A kolik je kupní cena nemovitosti?

Ing. Jiří Honč: Kupní cena nemovitosti byla 15 milionů Kč. Návratnost této nemovitosti, když to tak rozpočítáme, vychází na více než třicet let.

Mgr. Marek Honč: Z našeho pohledu to bylo spíše vnímáno, jako že zainvestujeme něco, co společnost využije. Nikoli to, že bychom společnost nějakým způsobem poškozovali.

Ing. Miroslav Frank: No ale ty varianty jsou přece obě dvě na stole. A vy jste v pozici, že musíte hájit zájmy společnosti. A i když jste ve střetu zájmů, tak nemůžete upřednostnit zájmy jiné osoby před zájmy společnosti.

Mgr. Marek Honč: Já si myslím, že takhle, jak to vykládáte, je příliš široký výklad střetu zájmů. To bychom nemohli de facto nakupovat vůbec nic jako soukromé osoby nebo pro jiné společnosti.

Ing. Jiří Honč: Pro Moravel a.s. bych to takhle nekoupil. Řeknu vám to otevřeně, vzhledem k dotazům, který tady vlastně zaznívají na valné hromadě, tak bych neobhájil to, že návratnost bude delší než třicet let.

Ing. Miroslav Frank: No ale to vycházíte z toho, že za třicet let bude ta nemovitost mít hodnotu stejnou jako nyní. To je asi nelegitimní, nekorektní předpoklad, že cena nemovitostí za třicet let bude stejná jako teď.

Ing. Jiří Honč: To je hypotetický předpoklad.

Ing. Miroslav Frank: No dobře, tak máme nějakou historickou řadu, máme nějaké predikce toho, jak se bude vyvíjet trh s nemovitostmi. To všechno jsou objektivně známé skutečnosti. Samozřejmě nikdo neví přesně cenu za třicet let, ale řekněme nějakou pravděpodobnou hodnotu té nemovitosti za třicet let s nějakou odchylkou od střední hodnoty asi určit lze a shodneme se v tom, že nebude stejná, jako je dnes. Dá se předpokládat spíše nárůst ceny té nemovitosti. Takže návratnost třicet let můžu počítat u stroje, který se za třicet let opotřebuje, ale ne u nemovitosti. Vy vlastně při té třicetileté návratnosti naopak nevycházíte z toho, že ta cena nemovitosti bude stejná, ale že za třicet let bude nulová cena té nemovitosti. To není korektní předpoklad. Z tohoto předpokladu – to je dočasná stavba, která se za třicet let zlikviduje?

Ing. Jiří Honč: To jistě ne. Ale během třiceti let do té nemovitosti se bude muset začít investovat. To je jedna věc. Druhá věc je, že nastupují obchodní centra, která mohou vytlačit tyhle typy provozoven, a bude se třeba muset hledat nový nájemce. To člověk jako neví. V současné době pokládáme pro společnost za výhodné tuto prodejnu provozovat, protože ta provozovna tam je zavedená, a předpokládáme, že společnost tato prodejna bude zisková.

Ing. Miroslav Frank: Tomu rozumím, ale to už je sekundární věc. Tam asi máte pravdu. Nebo z toho, co říkáte, to zní logicky. Ale já vyslovuji závažnou výhradu k té první části, a to sice k té koupi. Vy na jedné straně říkáte, že to pro Moravel není vhodné, že jste se asi teda rozhodli podle vašeho názoru a vnitřního přesvědčení správně, že to Moravel nekoupí, ale zas tak nevýhodné to není, když si to koupila společnost Rodinná majetková správa s.r.o. Kdyby to byl takový jako odpad, který není dobrou investicí, tak tu investici asi ta společnost neudělá. Cítíte tam ten střet zájmů?

Ing. Jiří Honč: Já teda rozhodně necítím, já bych to jako statutární orgán pro Moravel a.s. nekoupil.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: A tak jste uvažovali v tom lednu?

Ing. Jiří Honč: Ano, já bych toto rozhodně pro Moravel a.s. nekoupil, protože návratnost by tam byla jako strašně dlouhá a byl bych na valné hromadě tepaný za to, že kupuji nemovitosti, které mají víc než třicetiletou návratnost.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: To znamená, vy jste v tom lednu teda zvažovali, jestli by to Moravel měl koupit, nebo ne?

Ing. Jiří Honč: Ne, to jsme nezvažovali, protože by to Moravel a.s. nekupoval. Nechalo by se to plavat.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Tomu nerozumím, v souvislosti s těmi vyjádřeními, které tu zazněly před tím.

Ing. Jiří Honč: Jedná se o peníze, o financování nákupu.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Protože na jednu stranu říkáte, že to je nevýhodné a na druhou stranu jako pro Moravel teď, ale napřed jste to jako koupili jako společnost tak, jak to tu zaznělo, protože by to bylo pro Moravel nevýhodné a nenávratné.

Mgr. Marek Honč: Omlouvám se, bylo řečeno, že pro Moravel je výhodné z našeho pohledu tam pokračovat v provozování prodejny a mít ji v nájmu, užívat ji.

Ing. Jiří Honč: Je to běžný model: Tesco, Lidl, Kaufland, všichni jsou v nájmu.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Vy nejste Tesco ani Lidl.

Ing. Jiří Honč: No, ale je to podobný systém.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Není to ani podobný systém.

Ing. Miroslav Frank: No, v Tescu nejsou, nebo nevím o tom, že by tam byli, minoritní akcionáři, kteří by nebyli zároveň minoritními akcionáři ve společnosti, která kupuje ty nemovitosti. Tak pokud tedy počítáte s tím, že se akcionáři Moravelu a.s. stanou rovnocennými akcionáři ve společnosti Rodinná majetková správa s.r.o., tak já v tom nevidím problém. Ale jinak asi ten problém cítíte, že vy si kupujete na svou hromádku věci, které dopředu a priori odmítáte posoudit a koupit pro Moravel.

Mgr. Marek Honč: Já si myslím, že my nejsme omezeni v tom, abychom svoje vlastní majetkové záležitosti spravovali podle svého uvážení a dali přednost zájmům Moravelu, protože my máme péči řádného hospodáře i ve společnosti Rodinná majetková správa s.r.o.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Ale to je právě ten střet zájmů.

Mgr. Marek Honč: Tomu já rozumím, ale tady jde podle mého o tu šířku toho, kde ten střet zájmů shledáváte. Já ho v téhle úrovni už nevidím.

Ing. Miroslav Frank: Z mé strany v každém případě uplatním protest na valné hromadě, a to protest k tomu, že společnosti podle sdělení nebo poskytnutých vysvětlení na dnešní valné hromadě je zřejmé, že představenstvo společnosti Moravel a.s. v okamžiku, kdy byla v lednu 2025 kupována společností Rodinná majetková správa s.r.o. nemovitost v Hlučíně, o jejímž nájmu nyní jednáme, tak členům představenstva byla známa tato obchodní příležitost, tedy koupit onu nemovitost, kterou si nyní pronajímáme, a přesto ve střetu zájmů upřednostnilo,

aby tuto nemovitost koupila společnost Rodinná majetková správa s.r.o., nikoliv společnost Moravel a.s. Vidím v tom porušení péče řádného hospodáře členy představenstva a zřejmě i členy dozorčí rady společnosti Moravel a.s. Vidím v tom porušení povinností souvisejících se střetem zájmů členů představenstva a zřejmě i členů dozorčí rady Moravel a.s. A spatřuji v tom i porušení zákazu konkurence, kdy obchod, který byl k dispozici, a mohla jej uzavřít společnost Moravel a.s., uzavřela jiná osoba. A avizuji, že se budu zabývat i hypotézou, zda nedošlo ke zneužití informací v obchodním styku v této věci. Ale to jsem nebyl schopen zatím vyhodnotit. Žádám tedy, aby to bylo zaprotokolováno do zápisu.

A ještě se tedy zeptám, zda členům dozorčí rady byla tato obchodní příležitost známa, tedy že v lednu 2025 lze koupit tuto nemovitost v Hlučíně?

Mgr. Marek Honč: Byla známa Jiřímu Honči ml.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Já se k tomu protestu připojuji.

Ing. Miroslav Frank: A ještě se zeptám, zda někdo z členů představenstva nebo členů dozorčí rady v souvislosti s touto transakcí oznámil příslušnému orgánu svůj střet zájmů, nebo ne.

Ing. Jiří Honč: Tam jsme necítili žádný střet zájmů, takže nebylo co oznamovat.

Ing. Miroslav Frank: Dobře, takže žádné oznámení v této souvislosti nebylo.

Mgr. Marek Honč: V souvislosti s nákupem ne.

Ing. Miroslav Frank: Ano, pořád se bavíme o souvislosti s nákupem oné nemovitosti.

38. Jaké jsou předpoklady pana Osucha k vypracování odhadu tržního nájemného?

Ing. Jiří Honč: Pan Osuch je realitním makléřem ve společnosti GN Holding CZ, a.s. se znalostí místních poměrů a zkušeností v dané lokalitě, realizovaných prodejů a pronájmu. Je to člověk, který se v této lokalitě pohybuje dlouhodobě a je schopen posoudit a vyhodnotit danou nemovitost.

39. Byl odhad tržního nájemného vypracován pro společnost (Moravel a.s.) nebo pro společnost Rodinná majetková správa s.r.o. a kdo jej uhradil?

Ing. Jiří Honč: Odhad byl vypracován pro společnost Rodinná majetková správa s.r.o. a ta jej uhradila.

40. Pokud byl odhad vypracován pro společnost Rodinná majetková správa s.r.o., pořídila si společnost (Moravel a.s.) vlastní odhad tržního nájemného daného prostoru?

Ing. Jiří Honč: Společnost si následně provedla z veřejně dostupných zdrojů vlastní porovnání s nabízenými nájemnými v dané lokalitě a posoudila si ekonomické výhodnosti tohoto pronájmu.

41. Jsou prostory, se kterými je předmětný prostor v odhadu srovnáván, srovnatelné i z pohledu společnosti?

Ing. Jiří Honč: Částečně ano. Odhad ukazuje hladinu, ve které se nájemní v dané lokalitě pohybují. Srovnání si společnost provádí sama na základě svých vlastních poznatků z trhu.

42. Brala by společnost prostory, se kterými je předmětný prostor v odhadu, srovnáván v úvahu v případě uvažování o otevření nových prodejen jako možné nové lokality?

Ing. Jiří Honč: Tento prostor je jedinečný vzhledem k velikosti a dané lokalitě a nepřetržité obchodní činnosti v našem sortimentu.

43. Sporovala společnost odhad tržního nájemného, který byl proveden panem Osuchem? Pan Osuch v odhadu srovnává nájemné v nemovitosti společnosti Rodinná majetková správa s.r.o. pouze s jinou nemovitostí v Hlučíně, která mimo jiné se ani nejedná o obchodní prostor, ale o kancelář, a dále s prostory v Ostravě, která se oproti Hlučínu vykazuje vyššími cenami nájemného.

Ing. Jiří Honč: Společnost i na základě vlastního šetření vychází z předpokladu, že v Hlučíně je obchodních nabídek poskromnu, proto je porovnávána i s blízkou Ostravou.

44. Na základě jakých skutečností došla společnost k závěru, že je odhad pana Osucha relevantní a správný?

Ing. Jiří Honč: Společnost nevycházela při zvažování provozovny v Hlučíně jen z odhadu pana Osucha, ale z celkového hodnocení zahrnující uvedený odhad, vlastní porovnání s nabídkami dostupnými z veřejných zdrojů a výše uvedeným hodnocením charakteru a historie samotné provozovny. Všechny tyto aspekty měly v úvaze společnost své místo a opodstatnění.

Předseda VH konstatoval, že písemně předem zaslané žádosti o vysvětlení k tomuto bodu pořadu jednání byly zodpovězeny, a dotázal se přítomných akcionářů, zda k tomuto bodu mají další žádosti o vysvětlení.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Mám dotaz, protože se tam hovoří o poskytnuté informaci s tímto záměrem. Kdy byla tato informace představenstvu sdělena, jakým způsobem a kdy o tom představenstvo rozhodovalo? Byl oznámen záměr uzavřít smlouvu představenstvu a dozorčí radě, takže se ptám, kdy byl představenstvu oznámen záměr uzavřít smlouvu. Kdy to bylo? Kdy to představenstvo projednalo? A jak členové představenstva na tom jednání hlasovali?

Mgr. Marek Honč: Záměr byl oznámen na začátku května 2025.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Takže představenstvo o tom jednalo kdy? Tak řekněte ten den. Víte, kdy to oznámení přišlo, kdy o tom představenstvo jednalo a jak hlasovali jednotliví členové?

Mgr. Marek Honč: Můžu se zeptat, o čem mělo představenstvo hlasovat?

Mgr. Ing. Antonín Továrek: No, o tom záměru.

Mgr. Marek Honč: Představenstvo je pouze příjemcem informace.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Když tu je člen představenstva, který má podepisovat, tak zcela nepochybně tam přišla informace související s ustanovením § 51 zákona o obchodních korporacích.

Mgr. Marek Honč: Ano, představenstvo bylo o záměru informováno. Prosím však o specifikaci, o čem mělo představenstvo hlasovat.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: O tom, jestli je to tedy ve střetu zájmu, nebo ne. Jestli zakazuje, nebo nezakazuje.

Mgr. Marek Honč: To není v pravomoci představenstva.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: V pravomoci představenstva. Člen představenstva oznámí podle zákona o obchodních korporacích případný střet zájmů.

Mgr. Marek Honč: To se stalo.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Představenstvo to má projednat a může rozhodnout.

Mgr. Marek Honč: Představenstvo přijalo tu informaci, ale nemá právo zakazovat ani schvalovat.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Já neříkám, že má právo zakazovat. Já se ptám, jak to projednalo a jaký závěr učinilo. To znamená doporučuje, nedoporučuje.

Mgr. Marek Honč: Představenstvo tu informaci vzalo na vědomí. Vyslechlo si ji, protože o střetu zájmu je příjemcem informace. A tuto věc postoupilo dozorčí radě.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: To znamená, že dozorčí radě to bylo oznámeno představenstvem, ne tou osobou.

Mgr. Marek Honč: Dozorčí rada byla jednak samostatným příjemcem této informace a potom samozřejmě tu informaci, kterou dostalo představenstvo, postoupilo dozorčí radě. Dozorčí rada má pravomoc zakázat uzavření smlouvy.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Tak dozorčí rada to projednala kdy?

Ing. Jiří Honč: Informaci o záměru 12. 5. projednalo představenstvo a postoupila ji dozorčí radě.

Mgr. Marek Honč: 19. 5. byla přijata zpráva dozorčí rady k této věci.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: A dozorčí rada teda doporučuje tento záměr.

Mgr. Marek Honč: Dozorčí rada má negativní pravomoc zakázat uzavření smlouvy, a to neučinila.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Já nemluvím o zakázu, já říkám doporučila ten záměr.

Mgr. Marek Honč: To není v pravomoci dozorčí rady.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Doporučit může. Vy jste to tu říkal, že to projednala a doporučovala.

Mgr. Marek Honč: Ano v pořádku. Řekněme, že nebyla proti a nevyslovila zákaz.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Vyhotovila o tom nějakou zprávu nebo zápis?

Mgr. Marek Honč: Zpráva o tom vyhotovena byla a byla přístupná akcionářům dopředu.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Zeptám se na jednu věc. Ten váš realitní makléř, pan Osuch, vyhotovil a dohodil cenu, jak se uvádí, 167 Kč na m² (měsíčně).

Mgr. Marek Honč: Ano.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: V této smlouvě se objevuje 150 Kč za m².

Mgr. Marek Honč: Ano.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Co je důvodem tohoto rozdílu, když teda obvyklá cena byla vaším makléřem stanovena na 167,- Kč a vy navrhuje, aby byla podepsána cena za 150 Kč/ m²?

Mgr. Marek Honč: Jít mírně pod úrovní obvyklého nájemného.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Důvody, mě zajímá proč?

Ing. Jiří Honč: Aby byl Moravel v zisku.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: To nemá logiku.

Mgr. Marek Honč: Kam míříte tím dotazem, jestli se můžu dotázat, v čem spatřujete jakoukoliv problematičnost?

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Ceny mají být za stavu obvyklém v místě a čase. Vy jste tady hovořili o péči řádného hospodáře, kterou upřednostňujete ve společnosti Rodinná majetková správa s.r.o. A teď více méně jako z tohoto hlediska jste se rozhodli, že Rodinná majetková správa tuto nemovitost nějakým způsobem si pořídí. Tak jak tu jsou postavené dvě péče řádného hospodáře, tak to samé platí i pro vaši Rodinnou majetkovou správu. To znamená, dejme tomu jako péče řádného hospodáře odpovídá v obou dvou případech vzájemnému vztahu, který by měl být v čase a místě obvyklý. Toto je z takto navržené smlouvy neobvyklé. Tudíž celá ta predikce tohoto záměru zcela jednoznačně prokazuje, že záměr byl vlastně koupit pro vlastní společnost nemovitost, která je dlouhodobě využívána s vaším sortimentem. Vy jste tuto společnost sledovali, vyhodnocovali, a tudíž tato cena je v místě a čase neobvyklá. A důvod otázky zisku, proč najednou má mít přednost péče řádného hospodáře naší společnosti před péčí řádného hospodáře Rodinné majetkové? Můžete mi to vysvětlit?

Mgr. Marek Honč: Spojení „společnost jsme dlouhodobě vyhodnocovali a sledovali“, nerozumím tomu dotazu, co jsme měli vyhodnocovat a sledovat?

Mgr. Ing. Antonín Továrek: No, vy sledujete svoji konkurenci, mluvíte o ní ve výročních zprávách.

Mgr. Marek Honč: Omlouvám se, samozřejmě můžete sledovat obecný trend, ale jak můžete sledovat a vyhodnocovat konkrétní výnosy provozoven někoho jiného?

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Já nemluvím, že jste sledovali výnosy nějaké provozovny, to tu vůbec nepadlo. Já mluvím o tom, co jste říkali vy, že dlouhodobě tohle to máte odpozorováno. Víte, jak je to výhodné a jaké výsledky tam pravděpodobně budete dosahovat. A víte, že společnost Moravel bude nepochybně v zisku, když si to tak levně pronajme. Takže jsou to buď teoretické ideje anebo kalkulované závěry.

Mgr. Marek Honč: Myslím si, že toto fórum valné hromady Moravel a.s. není určeno k tomu, aby se zde rozebíraly, jaké jsou vztahy mezi společnostmi Rodinná majetková správa. Ptal jste se, zda nižší, než obvyklé nájemné je v pořádku s péčí řádného hospodáře, což je jakoby věc, která podle mého názoru se společnostmi Moravel, a.s. netýká.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Pane Honč, vy jste zde řekl, že jste upřednostnil péči řádného hospodáře pro Rodinnou majetkovou správu.

Mgr. Marek Honč: Nic takového jsem neřekl.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Pod bodem číslo 8 je to na zvukovém záznamu, takže si to potom dohledáme.

Mgr. Marek Honč: Dobře, v tom případě se omlouvám, pokud je to tak zaznamenáno, tak necht' je tam v zápise uvedeno, že nic takového si nemyslím ani netvrdím.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Vy jste tvrdil, tak že budete muset prokazovat nejenom to, že tvrdím něco jiného. Mě zajímá vlastně ta otázka ne v tomhle případě Rodinné majetkové správy, ale vyloženě na to, na co jsem se ptal, se týká naší společnosti. Vy tvrdíte, že Moravel tam bude v zisku. To znamená, musíte takovéto tvrzení mít založené buď na ideách anebo na kalkulacích. Proto jste zvolili nájem 150 Kč/ m². Když nemám informace, nemůžu tvrdit, že to bude v zisku. Vaše tvrzení jako 150 Kč/ m² je, protože Moravel bude v zisku. Díky tomu. Takže ten zisk jste dovedli na základě čeho? Buď je to vaše idea, nebo je to váš nějaký empirický kalkulační přístup nebo vyhodnocení toho trhu. Jak jste k tomu dospěli?

Mgr. Marek Honč: Jak jsme dospěli, prosím, k čemu?

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Že bude Moravel v zisku na této provozovně. Když bude 150 Kč/ m², a když bude 167 Kč/ m², tak v zisku nebude.

Ing. Jiří Honč: To jsem neřekl, že nebude v zisku, když bude 167 Kč/ m². Já jsem neřekl ani, že když bude mít 200 Kč/ m², že nebude v zisku.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Ještě jednou, jako bylo to už řečeno a je to zase na zvukovém záznamu. 150 Kč/ m² bylo zvoleno proto, protože bude Moravel v zisku.

Ing. Jiří Honč: No 167 Kč/ m² může být zvoleno taky a Moravel tam bude taky v zisku.

Mgr. Marek Honč: Jestli mohu, asi jsme nebyli vedeni tak složitou úvahou, jestli 150 Kč nebo 167 Kč povede nebo nepovede k zisku. Jenom jsme nastavili tu hladinu (nájmu) níže, abychom se vyhnuli debatám, jestli to nájemné není příliš vysoké.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Jenom jsem se zeptal, jestli to je idea, anebo jestli jste k tomu dospěli na základě nějakých empirických údajů a hodnot. Na to jsem se ptal. Nic vám nepodsouvám. Takže vy tvrdíte, že jste dospěli k tomu, že to je kvůli zisku. A já se ptám, jestli ten zisk jste si dovedli v rámci idejí jakonebo empirickým způsobem.

Ing. Jiří Honč: Je to porovnání s ostatními prodejny v předpokladu, jaký obrat tam bude dosahován.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Ale teď jsme zase u toho, že vy jste říkali, že obrat jste nevěděli a teď zase jste posuzovali.

Ing. Jiří Honč: Opakuji, je to předpokladu obratu.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Ten předpokládaný, to máte podle velikosti města – obce jako rozlohy, počtu prodejen?

Ing. Jiří Honč: Přesně jak říkal, tak včetně konkurence.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: A tu jste tam posuzoval.

Ing. Jiří Honč: Jistě.

Ing. Miroslav Frank: Jenom já ještě přidám k tomu protestu, co jsem uplatnil, výzvu představenstvu a dozorčí radě, aby převedli prospěch, který ušel společnosti a který získala společnost Rodinná majetková správa koupí nemovitosti namísto společnosti Moravel, tak aby částku odpovídající tomuto prospěchu a odpovídající zároveň i způsobené škodě převedli ve prospěch společnosti Moravel a.s. Tu částku nyní neumím vyčíslit, předpokládám ale, že představenstvo a dozorčí rada má veškeré podklady k tomu, aby byla schopna tuto částku vyčíslit a seznámit s tím akcionáře. Takže součástí tohoto protestu je i tato výzva.

Mgr. Marek Honč: Bude zaprotokolováno.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Ještě se zeptám, celková výměra užitých ploch té nemovitosti je jaká?

Mgr. Marek Honč: Je větší než 285 m².

Mgr. Ing. Antonín Továrek: No to mně je jasné, ale jestliže má někdo posuzovat ekonomickou výnosnost tohoto nákupu, tak nemůže vycházet jenom z ekonomické výnosnosti těch prodejních ploch, ale i z výnosnosti dalších. Takže jaká je celková plocha té nemovitosti?

Mgr. Marek Honč: Dobře, v tomhle okamžiku nejsem schopen odpovědět, jaká je celková plocha nemovitosti.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Postačí, pokud tento údaj bude sdělen do 15 dnů.

Ing. Miroslav Frank: Já se k ní připojuji k této žádosti o vysvětlení.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Protože bude to potřebné při posuzování toho střetu zájmů a jako takového. Jak dlouho společnost usilovala o pronájem ploch v Hlučíně? Od kdy? Kdy byl tento záměr plochy v Hlučíně získat?

Ing. Jiří Honč: Myslím, že jsme na to odpovídali už v předchozích bodech, nemáme vytipovaná konkrétní místa, ale postupujeme podle příležitostí, které se naskytou. To už zaznělo.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: To znamená, společnost nehledala plochy v Hlučíně nikdy předtím?

Ing. Jiří Honč: Konkrétně v Hlučíně plochu nehledala.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: A hledá někdy společnost nějaké plochy k pronájmu? Nebo vždy čeká jenom na výzvu?

Ing. Jiří Honč: Společnost aktivně hledá plochy k pronájmu. Pokud jsou pro společnost výhodné.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: A proč nehledala v Hlučíně?

Ing. Jiří Honč: Protože tam k pronájmu nic nebylo. Já říkám obecně, že hledáme, ale pokud není nabídka, tak já nemůžu chodit po náměstí něco hledat.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Ale to nekoresponduje souvislosti z předešlou odpovědí, takže v Hlučíně jste nikdy nehledali, ale aktivně nehledáte, čekáte až na nabídky. Ale před chvílí jste říkal, že nečekáte jenom na nabídky. Mě zajímá dnes jenom jedna záležitost, jakým způsobem postupuje naše společnost. Nemáte žádný strategický plán, ani finanční plán, ani nic takového nebudujete. Ale tady se hovoří o novém prostoru, který nějakým způsobem tady funguje. A mně zajímá, zdali společnost hledá prostory, konkrétně v tom Hlučíně. Když jste mi odpověděli, že nehledala, tak jsem se ptal na to další širší okolí, to znamená budoucí vývoj, budoucí aktivity

společnosti. Tak, jak zde bylo řešeno, rozšiřování maloobchodní sítě a všechny tyhle souvislosti. Na to hledání mi bylo řečeno, že hledáte. Hledáte aktivně nebo neaktivně, ale nakonec z toho vyplynulo, že to nehledáte a čekáte na nabídky.

Ing. Jiří Honč: Ne, že čekáme na nabídky. Aktivně se hledá na portálech, které tyhle ty nabídky zprostředkovávají.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: V tom Hlučíně jste to nehledali?

Ing. Jiří Honč: Říkám a už jsem na to odpověděl, že hledáme prostory, které jsou v zásobovací oblasti Olomouce a Opavy.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Já se ptám, jestli jste teda hledali na těch serverech v Hlučíně, či Hlučínsko, či nehledali?

Ing. Jiří Honč: Pokud vám nevyskočí nabídka, tak ho tam nemůžete najít. Této otázce nerozumím,

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Když hledám, tak jako i když mi tam něco nevyskočí, tak jsem hledal. To znamená, vy máte nastaveného nějakého hlídacího psa, jak to obvykle bývá na serverech, že vás upozorňuje na nabídky k pronájmu.

Ing. Jiří Honč: Máme na kontaktované realitní makléře, kteří nás upozorňují na případné nabídky.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: A tím je i pan Osuch, tím nakontaktovaným realitním makléřem?

Ing. Jiří Honč: Ne.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: A kdo je nakontaktovaný pro oblast Opavska, tedy Hlučina, například, protože ten je jenom pár kilometrů vedle?

Ing. Jiří Honč: To je realitní kancelář. Konkrétně máme pana Ing. Petroše, který dělá Ostravu, Frýdek-Místek, Opavu, Krnov.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: On je soudní znalec ...

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Tak tedy důležitými důvody pro uzavření této smlouvy. Jaký má přinést v budoucnu zisky? Co plánuje společnost? Konkrétně tato provozovna.

Ing. Jiří Honč: Tato provozovna by měla dělat obrát cca 4 miliony korun, takže by měla být v zisku po odečtení všech nákladů cca 150 až 200 tisíc korun.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Takový je zisk, který vám vychází z těch všech našich maloobchodních provozoven?

Ing. Jiří Honč: To se nedá paušalizovat.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Když říkáte, že ze 4 milionů bude 150 až 200 tis. (zisku), když to vezmu jakoby procentuálně, asi jste to odhadli na základě zkušeností ze svých vlastních provozoven.

Ing. Jiří Honč: To jistě ano. Nicméně na každé provozovně se prodává určitý sortiment ve větším procentuálním objemu, takže to ovlivňuje potom marži, která ovlivňuje zisk provozovny.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Ekonomickou návratnost jste počítali těch x let, které tu zazněly, jako jenom z této provozovny nebo v rámci toho celkového objemu? Protože v tom domě asi se nacházejí další byty a nějaké možná nebytové prostory k pronájmu. Tvrdíte, že to by to bylo pro společnost nevýhodné od samého počátku.

Ing. Jiří Honč: V Hlučíně je vlastně tato provozovna. Možnost pronajmout si v této nemovitosti další část tam není, snad s výjimkou garáže.

Mgr. Ing. Antonín Továrek: Tam už nejsou další prostory?

Ing. Jiří Honč: Je tam garáž a půda.

Tím byly žádosti akcionářů o vysvětlení k tomuto bodu pořadu jednání vyčerpány. Přítomen je nezměněný počet hlasů přítomných akcionářů (58.791 hlasů). Bylo přistoupeno k hlasování.

Návrh usnesení: Valná hromada zakazuje uzavření nájemní smlouvy mezi společností RODINNÁ MAJETKOVÁ SPRÁVA s.r.o. jako pronajímatelem a společností Moravel a.s. jako nájemcem, jejímž předmětem je nájem obchodních prostor nacházejících se v budově Hlučín, č.p. 35, objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. 434, zastavěná plocha a nádvoří, vše v kat. území Hlučín, obci Hlučín, tvořících ucelenou samostatnou provozní jednotku o celkové výměře 285 m² za nájemné ve výši 150,00 Kč/m²/měsíčně, s účinností od 1. 7. 2025 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou jejíž znění bylo uveřejněno na internetových stránkách společnosti Moravel a.s. na adrese www.moravel.cz.

Pro:	0 hlasů	0 % přítomných hlasů
Proti:	39.483 hlasů	67,16 % přítomných hlasů
Zdržel se hlasování:	19.308 hlasů	32,84 % přítomných hlasů

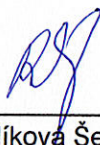
Předseda VH konstatoval, že valná hromada uzavření smlouvy nezakázala, když pro její zákaz nehlasoval žádný z přítomných akcionářů.

Mgr. Ing. Antonín Továrek a Ing. Miroslav Frank zažádali o zaslání zápisu z valné hromady.

Tím byl program valné hromady uzavřen. Předseda VH poděkoval akcionářům za jejich účast.

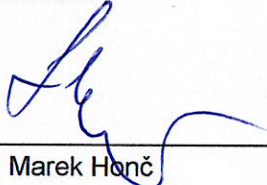
Valná hromada byla ukončena v 10.25 hodin.

Zapisovatel:



Jitka Brablíková Ševčíková

Předseda VH:



Mgr. Marek Honč

Ověřovatel zápisu:



Radim Šrámek

Příloha:

1. pozvánka na valnou hromadu
2. listina přítomných
3. jednací řád valné hromady
4. výroční zpráva společnosti za rok 2024 zahrnující:
 - zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku za rok 2024
 - účetní závěrku za rok 2024
 - zprávu o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2024
 - zprávu auditora
 - zprávu dozorčí rady
5. návrh smlouvy o výkonu funkce pro nově zvolenou členku dozorčí rady
6. žádost o vysvětlení akcionářů Ing. Aleše Hodiny a Ergates CZ, a.s. ze dne 17. 6. 2025
7. Příloha I. – přehled nemovitostí a/nebo jejich částí, který si společnost pronajímá jako nájemce
8. Příloha II – přehled nemovitostí a/nebo jejich částí, které společnost pronajímá jako pronajímatel
9. účetní závěrka společnosti MORAVEL OZP servis s.r.o. za rok 2024
10. zpráva o vztazích společnosti MORAVEL OZP servis s.r.o. zpracovaná za rok 2024
11. návrh nájemní smlouvy na provozovnu v Hlučíně
12. zpráva dozorčí rady ze dne 19. 5. 2025 včetně jejích příloh