



Projekt rozdělení vyčleněním sloučením

dle zákona č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění jeho změn,
(dále jen „**zákon o přeměnách**“)

vyhotovený statutárními orgány společností

Property Mall a.s.

a

Náměstí svobody Úvaly s.r.o.

vypracovaný ve smyslu ust. § 250, 290, 312 a násl. a dalších ustanovení zákona o přeměnách níže
uvedeného dne, měsíce a roku, statutárním orgánem rozdělované společnosti,
(dále jen „**Projekt**“).

I. Označení subjektů rozdělení vyčleněním sloučením

1. Rozdělovaná společnost:

obchodní firma: **Property Mall a.s.**

sídlo: Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4

IČO: 27085414

právní forma: akciová společnost

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8888

(dále jen „**Rozdělovaná společnost**“)

2. Nástupnická společnost:

obchodní firma: **Náměstí svobody Úvaly s.r.o.**

sídlo: Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha 4

IČO: 05518725

právní forma: společnost s ručením omezeným

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 265020

(dále jen „**Nástupnická společnost**“)

(Rozdělovaná společnost a Nástupnická společnost dále také jen „**Zúčastněné společnosti**“)

II. Úvodní ustanovení

1. Společnost **Property Mall a.s.** je v procesu rozdělení vyčleněním sloučením realizovaným mezi Zúčastněnými společnostmi (dále jen jako „**Vyčlenění**“) v postavení společnosti rozdělované.
2. Společnost **Náměstí svobody Úvaly s.r.o.** je v procesu Vyčlenění v postavení společnosti nástupnické.

3. V souladu s ust. § 243 odst. 1, písm. c) bod. 2. zákona o přeměnách a za splnění dalších zákonem o přeměnách stanovených podmínek dochází v důsledku procesu Vyčlenění ke dni jeho zápisu do obchodního rejstříku k rozdělení Rozdělované společnosti a k přechodu vyčleněné části jmění Rozdělované společnosti, jak je identifikována níže v tomto projektu (dále jen „**Vyčleněná část jmění**“), na Nástupnickou společnost. V důsledku přechodu Vyčleněné části jmění na Nástupnickou společnost nedochází ke zrušení ani k zániku Rozdělované společnosti a Nástupnická společnost se ve vztahu k Vyčleněné části jmění stane univerzálním právním nástupcem Rozdělované společnosti, nestanoví-li zvláštní zákon něco jiného.
4. Předmětem tohoto Projektu je vymezení podmínek a pravidel procesu Vyčlenění a úprava práv a povinností Zúčastněných společností v průběhu realizace procesu Vyčlenění, včetně postavení akcionářů, společníků a věřitelů Zúčastněných společností.

III. Rozhodný den Vyčlenění

Ve smyslu ust. § 176 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“) a ust. § 10 odst. 1 a 3 zákona o přeměnách je rozhodným dnem Vyčlenění den **1. září 2025** (dále jako „**Rozhodný den**“).

IV. Nové podíly na Nástupnické společnosti – důvody jejich nestanovení

Údaj o vlivu Vyčlenění na akcie dosavadního akcionáře Rozdělované společnosti

Údaj o tom, zda se mění výše vkladu nebo podílu společníka Nástupnické společnosti

1. Rozdělovaná společnost má základní kapitál ve výši 2.000.000,- Kč (dva miliony korun českých), který je rozdělen na 20 (dvacet) kusů kmenových listinných akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých) každá. Základní kapitál je plně splacen.
2. Jediným akcionářem Rozdělované společnosti je Robert Schneider, dat. nar. 21.8.1968, pobyt Praha 1, V kolkovně 910/8.
3. Nástupnická společnost má základní kapitál ve výši 500.000,- Kč (pět set tisíc korun českých).
4. Jediným společníkem Nástupnické společnosti, který je vlastníkem základního podílu ve výši 100 % (jedno sto procent), na který připadá zcela splacený vklad do základního kapitálu společnosti ve výši 500.000,- Kč (pět set tisíc korun českých), je Rozdělovaná společnost.
5. S ohledem na skutečnost, že Rozdělovaná společnost je jediným společníkem Nástupnické společnosti, tento Projekt nabytí podílu Rozdělovanou společností v Nástupnické společnosti při Vyčlenění ve smyslu ust. § 244 odst. 4 zákona o přeměnách vylučuje a Rozdělovaná společnost žádné nové podíly na Nástupnické společnosti při Vyčlenění nenabývá. Z tohoto důvodu není v souladu s ust. § 250 odst. 1 písm. n) a ust. § 314 odst. 1 písm. d) zákona o přeměnách uveden údaj o tom, kolik a jakých podílů s jakou výší vkladu nabude Rozdělovaná společnost na Nástupnické společnosti.
6. Výše základního kapitálu Rozdělované společnosti se v souvislosti s Vyčleněním nezmění. V důsledku Vyčlenění se nebude měnit druh, podoba, jmenovitá hodnota a ani forma akcií Rozdělované společnosti, ani práva s nimi spojená. Vyčlenění tedy nebude mít žádný vliv na stávající akcie Rozdělované společnosti, tyto akcie nebudou podléhat výměně, nedojde k jejich štěpení, spojení ani ke změně jejich jmenovité hodnoty, druhu nebo formy, nedojde k výměně akcií vydaných jako cenné papíry za zaknihované nebo imobilizované cenné papíry, nemění se práva spojená s těmito akciemi, a rovněž se neomezuje jejich převoditelnost.

7. Výše základního kapitálu Nástupnické společnosti se v souvislosti s Vyčleněním nezmění. V důsledku Vyčlenění nedochází ke snížení ani zvýšení podílu nebo vkladu jediného společníka.
8. Rozdělovaná společnost má jediného akcionáře, bez jehož souhlasu nelze Vyčlenění realizovat.
9. Na základě výše uvedeného:
 - a) není stanoven výměnný poměr a akcie Rozdělované společnosti nepodléhají výměně za podíl či podíly v Nástupnické společnosti;
 - b) nebylo provedeno ocenění jmění, resp. Vyčleněné části jmění Rozdělované společnosti dle ust. § 253 odst. 3 zákona o přeměnách;
 - c) není stanoven den, od kterého vzniká podíl na zisku z vyměněných podílů;
 - d) Projekt neobsahuje upozornění pro akcionáře na práva dle § 49a, § 308 a § 318a;
 - e) jediný akcionář Rozdělované společnosti nemá nárok na doplatek ve smyslu ust. § 250 zákona o přeměnách a nevznikne mu právo odprodat akcie.

V. Změna zakladatelského právního jednání Rozdělované společnosti

Zakladatelské právní jednání Rozdělované společnosti se v důsledku Vyčlenění nemění.

VI. Zakladatelské právní jednání Nástupnické společnosti

Zakladatelské právní jednání Nástupnické společnosti se v důsledku Vyčlenění nemění.

VII. Práva poskytnutá vlastníků emitovaných dluhopisů

Vzhledem k tomu, že Rozdělovaná společnost ani Nástupnická společnost nevydaly dluhopisy, nejsou v tomto Projektu stanovena ve smyslu ust. § 250 odst. 1, písm. e) zákona o přeměnách práva, jež Zúčastněné společnosti poskytnou majitelům emitovaných dluhopisů, ani zde nejsou uvedena opatření, jež jsou pro ně navrhována.

VIII. Práva, jež poskytnou Zúčastněné společnosti vlastníků jednotlivých druhů akcií, opčních listů nebo jiných cenných papírů

Zúčastněné společnosti nevydaly žádné zatímní listy, opční listy, poukázky na akcie, jiné účastnické cenné papíry nebo zaknihované účastnické cenné papíry než kmenové listinné akcie na jméno vydané Rozdělovanou společností. Z tohoto důvodu nejsou navrhována žádná opatření.

IX. Všechny zvláštní výhody, které poskytují Zúčastněné společnosti

Žádná ze Zúčastněných společností neposkytuje v souvislosti s Vyčleněním podle tohoto Projektu svému statutárnímu orgánu, ani případným jiným osobám, žádné zvláštní výhody ve smyslu ust. § 250 odst. 1, písm. g) zákona o přeměnách.

X. Určení, kteří zaměstnanci Rozdělované společnosti se stávají zaměstnanci Nástupnické společnosti

Na Nástupnickou společnost nepřecházejí následkem realizace procesu Vyčlenění žádní zaměstnanci Rozdělované společnosti.

XI. Údaj o vlivu obsazení míst v dozorčí radě Nástupnické společnosti

V souvislosti s Vyčleněním se nebude obsazovat žádné místo v dozorčí radě Nástupnické společnosti osobami volenými zaměstnanci Nástupnické společnosti.

XII. Určení, jaký majetek a jaké dluhy přecházejí na Nástupnickou společnost

A. Nástupnická společnost

Na Nástupnickou společnost přechází ke dni zápisu Vyčlenění do obchodního rejstříku následující majetek a práva a povinnosti ze smluv (Vyčleněná část jmění).

Majetek a práva a povinnosti ze smluv:

Na Nástupnickou společnost přechází následující **nemovitě věci**:

- pozemek p.č. 2153/2 o výměře 4378 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek p.č. 2153/3 o výměře 32 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr,
- pozemek p.č. 2153/4 o výměře 1094 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Úvaly, č.p. 1452, obchod, stavba stojí na pozemku p.č. 2153/4

vše zapsáno na LV č. 2060 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly.

Spolu se shora uvedenými nemovitými věcmi přecházejí na Nástupnickou společnost i součásti a příslušenství těchto nemovitých věcí – pozemky a stavby, ať již jde o stavby movité či nemovité, zapsané či nezapsané v katastru nemovitostí, jakož i zpevněné plochy, vybavení, jakož i veškerá věcná práva váznoucí na shora uvedených nemovitých věcech. Na shora uvedených nemovitých věcech nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena či jakákoli jiná práva ve prospěch třetích osob s výjimkou práv třetích osob zapsaných na LV č. 2060 ke dni vyhotovení tohoto Projektu, tj.

- Zástavní právo smluvní zřízené pro Město Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, 25082 Úvaly, zajišťující dluh ve výši 37.500.000,- Kč, které bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.4.2023, řízením pod sp. zn. V-4169/2023-209.
- Zákaz zcizení a zatížení zřízené pro Město Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, 25082 Úvaly, které bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.4.2023, řízením pod sp. zn. V-4169/2023-209.

Na Nástupnickou společnost přechází následující **nehmotné movité věci a práva**:

Veškerá technická, projektová a obchodní dokumentace týkající se shora uvedených nemovitých věcí, včetně projektové dokumentace vypracované v rámci stavebního řízení zahájeného v návaznosti na vydané rozhodnutí o umístění stavby ze dne 13.10.2021 vydaného Městským úřadem Úvaly pod sp. zn. K/11189/2020/SU/Hoz, č.j. MEUV 9137/2021 STU (dále jen „**Územní rozhodnutí**“) pod podáním č.j. 25036/2024 vedeného před Městským úřadem Brandýs nad Labem, Odborem stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče (dále jen „**Stavební řízení**“) společností basepoint s.r.o., IČO: 27646793, se sídlem Všenory, Květoslava Mašity 251, okres Praha-západ, PSČ 252 31 (dále jen „**Projektanti**“) (každá projektová dokumentace vypracovaná za účelem realizace projektu „Soubor staveb Náměstí Svobody Úvaly“, jehož součástí je realizace novostavby bytových domů - polyfunkčních objektů s bytovou funkcí o 3 NP a 4 NP s celkem 46 bytovými jednotkami na shora uvedených nemovitých věcech o celkové hrubé podlahové ploše 5459,2 m², včetně souvisejících komunikací a inženýrských sítí (dále jen „**Projekt**“), a to ve všech jejich verzích a fázích, včetně studie či jiných výstupů z architektonické či projekční činnosti (zejména případné architektonické studie či jiné projektové dokumentace) k Projektu a/nebo shora uvedeným nemovitým věcem, dále jen vše společně „**Projektová dokumentace**“) včetně veškerých práv k nim náležejících,

zejména oprávnění k výkonu majetkových autorských práv ke všem autorským dílům vyjádřeným či rozmnoženým v Projektové dokumentaci a jiných práv souvisejících s Projektovou dokumentací, a to v nejširším možném rozsahu, zejména výhradní oprávnění (i) k výkonu autorských práv užit v neomezeném rozsahu, všemi způsoby užití a po celou dobu trvání autorských majetkových práv Projektovou dokumentací a všechna autorská díla vyjádřená či rozmnožená v Projektové dokumentaci, (ii) bez omezení Projektovou dokumentací a autorská díla v ní vyjádřená či rozmnožená změnit, upravit, zveřejnit, spojit s jiným dílem, vytvořit odvozené autorské dílo a autorská díla v Projektové dokumentaci vyjádřená či rozmnožená jinak zpracovat či do nich zasáhnout, a takto je užit, a (iii) oprávnění všechna tato práva a oprávnění bez omezení a potřeby jakýchkoli souhlasů postupovat či udělit k nim podlicenci přechází z Rozdělované společnosti na Nástupnickou společnost s tím, že Rozdělovaná společnost má právo požadovat po Nástupnické společnosti vyhotovení kopie takové technické, projektové a obchodní dokumentace. Na Nástupnickou společnost také přecházejí veškerá práva a povinnosti, které pro Rozdělovanou společnost jako stavebníka vyplývají z Územního rozhodnutí a dále práva a povinnosti ze Stavebního řízení.

Na Nástupnickou společnost přechází práva a povinnosti z obchodně právních vztahů souvisejících se shora uvedenými nemovitými věcmi, a to:

- Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 0010/2024, uzavřené dne 31.10.2024, s obchodní firmou Juicy orange s.r.o., IČ: 09414151, se sídlem Na Folimance 2155/15, Vinohrady, Praha 2, PSČ 120 00, ve znění jejich dodatků,
- Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 0001/2023, nedatováno, účinné ode dne 1.2.2023, s obchodní firmou Lucie Kalová, IČ: 07991045, se sídlem Nerudova 1195, Úvaly, PSČ 250 82, ve znění jejich dodatků,
- Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 0010/2023, uzavřené dne 4.4.2023, s obchodní firmou Monika Novotná, IČ: 87560305, se sídlem Rašínova 685, Úvaly, PSČ 250 82 a Eliška Voňavková, RČ: 965708/0829, bytem Radim 46, Radim, PSČ 281 03, ve znění jejich dodatků,
- Smlouvy o nájmu pozemku č. 0012/2020, uzavřené dne 3.6.2020, s obchodní firmou Alza.cz, a.s., IČ: 27082440, se sídlem Jankovcova 1522/53, Praha 7 Holešovice, PSČ 170 00, ve znění jejich dodatků,
- Smlouvy o nájmu pozemku, uzavřené dne 23.3.2010, s obchodní firmou Město Úvaly, IČ: 00240931, se sídlem Arnošta z Pardubic 95, Úvaly, PSČ 250 82, ve znění jejich dodatků.

B. Rozdělovaná společnost

1. V Rozdělované společnosti zůstávají veškerý majetek a dluhy, ze kterých je Rozdělovaná společnost zavázána, s výjimkou těch, které přecházejí na Nástupnickou společnost dle výčtu uvedeného v bodě A tohoto článku.

C. Další ujednání

1. Pravidla pro přechod majetku nabytého a práv a povinností ze smluv vzniklých v době od Rozhodného dne do dne zápisu Vyčlenění do obchodního rejstříku jsou taková, že z majetku, který nabude Rozdělovaná společnost a z práv a povinností ze smluv, které vzniknou Rozdělované společnosti v tomto období, přejdou na Nástupnickou společnost ten majetek a ty práva a povinnosti ze smluv, které se týkají majetku a práv a povinností ze smluv určeného k přechodu na Nástupnickou společnost dle výše uvedených ustanovení tohoto Projektu.

2. Majetek určený k přechodu na Nástupnickou společnost přechází na Nástupnickou společnost se vším jeho příslušenstvím, součástmi, právy a povinnostmi k němu se vázícími.
3. Bez zbytečného odkladu po zápisu Vyčlenění do obchodního rejstříku provedou Rozdělovaná společnost a Nástupnická společnost vzájemné písemné vyúčtování majetku a práv a povinností ze smluv (aktiv a pasiv a jiných složek) přešlých na Nástupnickou společnost a následně provedou i vzájemné vypořádání.

XIII. Konečná účetní závěrka Rozdělované společnosti a Nástupnické společnosti

V souladu s ust. § 176 odst. 2 občanského zákoníku a ust. § 11 odst. 4 zákona o přeměnách, budou konečné účetní závěrky Rozdělované společnosti a Nástupnické společnosti sestaveny ke dni předcházejícímu Rozhodnému dni, tj. ke dni 31. srpna 2025. Konečná účetní závěrka Rozdělované společnosti podléhá ověření auditorem ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších právních předpisů, a z toho důvodu podléhá dle ust. § 12 odst. 1 zákona o přeměnách takovému ověření auditorem i konečná účetní závěrka Nástupnické společnosti.

XIV. Mezitímní účetní závěrka Rozdělované společnosti

Zúčastněným společností nevznikne z povahy věci povinnost sestavit mezitímní účetní závěrku ve smyslu ust. § 11 odst. 2 zákona o přeměnách.

XV. Zahajovací rozvahy Rozdělované společnosti a Nástupnické společnosti

V souladu s ust. 176 odst. 2 občanského zákoníku budou zahajovací rozvahy Rozdělované společnosti a Nástupnické společnosti sestaveny k Rozhodnému dni, tj. ke dni 1. září 2025. Zahajovací rozvahy podléhají ověření auditorem ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších právních předpisů.

XVI. Souhlas orgánů veřejné moci

Statutární orgány Rozdělované společnosti a Nástupnické společností shodně prohlašují, že se k realizaci procesu Vyčlenění nevyžaduje povolení žádného orgánu veřejné moci, tj. zejména

- a) nevyžaduje rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže o povolení spojení dle zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, neboť Zúčastněné společnosti nejsou samostatně působícími soutěžiteli ve smyslu § 12 odst. 1 tohoto zákona,
- b) není vyžadován souhlas orgánů veřejné moci podle zvláštních zákonů nebo podle přímo použitelných předpisů Evropské unie ve smyslu ust. § 15a odst. 1 zákona o přeměnách.

XVII. Další skutečnosti ovlivňující postup při Vyčlenění a ochrana věřitelů

1. Zpráva statutárního orgánu o Vyčlenění ani znalecká zpráva o přezkoumání Projektu se při Vyčlenění podle tohoto Projektu ve smyslu ust. § 27 písm. e) a ust. § 284 odst. 5 zákona o přeměnách nevyžadují a nebudou požítovány.
2. Žádná z práv věřitelů, která pro ně vyplývají z příslušných ustanovení zákona o přeměnách, nejsou tímto Projektem dotčena.
3. Rozdělovaná společnost a Nástupnická společnost shodně prohlašují, že:
 - a) nejsou v úpadku a že proti nim nebylo zahájeno insolvenční řízení,
 - b) proti nim nebylo zahájeno trestní stíhání, ani není proti nim vedeno trestní stíhání podle

zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim,

- c) žádná z nich není příjemcem veřejné podpory ve smyslu ust. § 39a zákona o přeměnách,
 - d) následkem Vyčlenění nepřecházejí na Nástupnickou společnost žádní zaměstnanci Rozdělované společnosti.
- 4. Tento Projekt bude uložen do sbírky listin obchodního rejstříku vedené pro příslušnou Zúčastněnou společnost. Upozornění pro věřitele, zaměstnance, akcionáře a společníky na jejich práva podle zákona o přeměnách bude uloženo ve sbírce listin obchodního rejstříku pro každou Zúčastněnou společnost a zveřejněno na internetové stránce www.fisolta.cz
 - 5. Další práva a povinnosti Zúčastněných společností se řídí příslušnými ustanoveními zákona o přeměnách či občanského zákoníku.
 - 6. Právní účinky Vyčlenění nastávají dnem zápisu Vyčlenění do obchodního rejstříku, a to k počátku tohoto dne.

Tento Projekt ve shora uvedeném znění byl vypracován členem představenstva Rozdělované společnosti a jednatelem Nástupnické společnosti.

V Praze 28.8.2025

Za Rozdělovanou společnost:



Property Mall a.s.
David Polanecký, člen představenstva

Za Nástupnickou společnost:



Náměstí svobody Úvaly s.r.o.
David Polanecký, jednatel

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 21162/103,104/2025

Já, níže podepsaný, **Mgr. David Mikula, advokát** se sídlem Praha 4, Antala Staška 1670/80, PSČ 140 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 13845, prohlašuji, že:

1. **David Polanecký**, datum narození 20. března 1968, místo narození Praha 4, trvale bytem Čiklova 1135/23, Nusle, 140 00 Praha 4, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 214487687.
2. **David Polanecký**, datum narození 20. března 1968, místo narození Praha 4, trvale bytem Čiklova 1135/23, Nusle, 140 00 Praha 4, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 214487687.

tuto listinu ve 4 vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsali.

V Praze dne 28.8. 2025

Mgr. David Mikula, advokát



