



PROJEKT ROZDĚLENÍ ODŠTĚPENÍM SE VZNIKEM NOVÉ SPOLEČNOSTI

vyhotovený ve smyslu § 174, § 179 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“) ve spojení s § 14, § 243 a násl., § 280 a souvisejícími ustanoveními zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (dále jen „**zákon o přeměnách**“)

I. Preambule

Na základě tohoto projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti dochází podle § 243 odst. 1 písm. b) bod 1. k rozdělení rozdělované společnosti formou odštěpení se vznikem nové nástupnické společnosti ke dni účinnosti zápisu tohoto rozdělení do obchodního rejstříku, a tedy k odštěpení části jmění rozdělované společnosti (dále jen „**odštěpovaná část jmění**“), jak je tato specifikovaná níže a přechodu odštěpované části jmění na nově vznikající nástupnickou společnost. Odštěpením a přechodem odštěpované části jmění na nově vznikající nástupnickou společnost nedochází ke zrušení a zániku rozdělované společnosti. Předmětem tohoto projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti je vymezení podmínek a úprava práv a povinností při realizaci tohoto projektu, za kterých dojde k odštěpení a přechodu odštěpované části jmění na nově vznikající nástupnickou společnost, resp. za kterých dojde ke vzniku nové nástupnické společnosti a jejího vstupu do práv a povinností vztahujících se k odštěpované části jmění.

II. Zúčastněné společnosti

Rozdělovaná společnost: **AREÁL VRATIMOV, a.s.**
IČ: 081 94 394
sídlem Frýdecká 819/44, 739 32 Vratimov
zapsaná u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. B 11121
právní forma: akciová společnost

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

Při rozdělení rozdělované společnosti odštěpením se vznikem nové společnosti dojde ke vzniku následující nové společnosti:

Nástupnická společnost: **AV Pozemková a.s.**
sídlem Frýdecká 819/44, 739 32 Vratimov
právní forma: akciová společnost

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

III. Výměnný poměr

Výměnný poměr podílů ve smyslu § 250 odst. 1 písm. c) zákona o přeměnách je stanoven rovnoměrně, když jediný akcionář rozdělované společnosti, tj. SPAREX Property s.r.o., IČ: 171 63 757, sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, se stane jediným akcionářem nástupnické společnosti, tedy jeho účast na nástupnické společnosti bude ve stejném poměru jako je jeho účast na rozdělované společnosti. Akcionáři tak nevzniká právo na dorovnání či doplatek.

Rozdělovaná společnost:

Akcionář rozdělované společnosti: **SPAREX Property s.r.o.**
IČ: 171 63 757
sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4

Vklad: 22.581.000,- Kč

Splaceno: 100 %

Akcie:

22 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč

2 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč

8 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč

2 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500,- Kč

4 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč

Základní kapitál rozdělované společnosti činí 22.581.000,- Kč a je zcela splacen. V důsledku rozdělení nedochází ke změně výše základního kapitálu rozdělované společnosti ani ke změně výše vkladů a podílů akcionáře rozdělované společnosti.

Nástupnická společnost:

Akcionář nástupnické společnosti: **SPAREX Property s.r.o.**
IČ: 171 63 757
sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4

Vklad: 70.000.000,- Kč

Splaceno: 100 %

Akcie: 7 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč

Základní kapitál nástupnické společnosti bude činit 70.000.000,- Kč a bude zcela splacen.

IV. Rozhodný den

Rozhodný den se ve smyslu § 176 občanského zákoníku a § 250 odst. 1 písm. d) zákona o přeměnách stanoví ke dni 1.1.2026 (dále jen „**rozhodný den**“).

V souladu s § 176 odst. 2 občanského zákoníku byla k rozhodnému dni sestavena zahajovací rozvaha rozdělované společnosti a nástupnické společnosti.

Mezitímní účetní závěrka rozdělované společnosti se v souladu s § 11 odst. 2 zákona o přeměnách nesestavuje.

Od rozhodného dne se veškerá jednání rozdělované společnosti týkající se odštěpované části jmění považují z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet nástupnické společnosti.

K zápisu nástupnické společnosti do obchodního rejstříku dojde ke dni zápisu rozdělení odštěpením v souladu s tímto projektem do obchodního rejstříku.

V.

Práva a opatření ve vztahu k vlastníkům emitovaných dluhopisů

Rozdělovaná společnost nevydala žádné dluhopisy a žádné dluhopisy tak nebyly nikým upsány. Z toho důvodu nejsou v tomto projektu stanovena ve smyslu § 250 odst. 1 písm. e) zákona o přeměnách žádná práva, která by nástupnická společnost poskytovala vlastníkům emitovaných dluhopisů, ani žádná opatření, která by pro ně byla navrhována.

VI.

Poskytované zvláštní výhody

Rozdělovaná ani nástupnická společnost neposkytuje členům statutárního, kontrolního ani jiného orgánu, ani znalci přezkoumávajícímu projekt rozdělení, žádné zvláštní výhody ve smyslu § 250 odst. 1 písm. g) zákona o přeměnách.

VII.

Zaměstnanci

Žádní zaměstnanci rozdělované společnosti se ve smyslu § 250 odst. 1 písm. h) zákona o přeměnách nestávají zaměstnanci nástupnické společnosti.

VIII.

Odštěpovaná část jmění

Na základě tohoto projektu dochází k odštěpení následující části jmění (majetku a dluhů) rozdělované společnosti a přechodu tohoto jmění ve smyslu § 250 odst. 1 písm. i) zákona o přeměnách na nástupnickou společnost.

Odštěpovanou část jmění tvoří:

- pozemek – **parcelní číslo 91/91** (ostatní plocha), o výměře 31064 m²
- pozemek – **parcelní číslo 91/92** (ostatní plocha), o výměře 3686 m²
- pozemek – **parcelní číslo 91/49** (ostatní plocha), o výměře 7076 m²
- pozemek – **parcelní číslo 3234/2** (ostatní plocha), o výměře 1903 m²

vše ve vlastnictví rozdělované společnosti a zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2111 pro katastrální území Vratimov, obec Vratimov

IX.

Zakladatelské právní jednání nástupnické společnosti

Zakladatelské právní jednání nástupnické společnosti ve smyslu § 250 odst. 1 písm. k) bod 1. zákona o přeměnách tvoří přílohu č. 1 tohoto projektu a je jeho nedílnou součástí.

X.

Předseda správní rady nástupnické společnosti

Předsedou správní rady nástupnické společnosti ve smyslu § 250 odst. 1 písm. k) bod 2. zákona o přeměnách bude Ing. Petr Gremlica, nar. 1. 1. 1966, bytem Oveňecká 381/19, Holešovice, 170 00 Praha 7.

XI.

Změny zakladatelského právního jednání rozdělované společnosti

Zakladatelské právní jednání rozdělované společnosti se ve smyslu § 250 odst. 1 písm. m) zákona o přeměnách nemění.

XII.

Zpráva o přeměně

S ohledem na skutečnost, že jsou naplněny podmínky dle § 27 písm. d) zákona o přeměnách, nebude zpracovávána zpráva o přeměně ve smyslu § 24 a násl. zákona o přeměnách.

XIII.

Ocenění odštěpované části jmění znalecm

Odštěpovaná část jmění rozdělované společnosti, která má v souladu s tímto projektem přejít na nástupnickou společnost, podléhá dle § 253 odst. 2 a násl. zákona o přeměnách ocenění znaleckým posudkem.

Odštěpovaná část jmění byla na základě objednávky ze dne 12. 5. 2026 učiněné ze strany rozdělované společnosti oceněna znaleckým posudkem ALFA znalecká s.r.o. ze dne 22. 5. 2026, ev. č. 155 - 26.

V souladu s § 265 odst. 1 zákona o přeměnách není součet vkladů nebo jmenovitých nebo účetních hodnot akcií akcionářů rozdělované společnosti v nástupnické společnosti vyšší než částka, na kterou byla odštěpovaná část jmění znaleckým posudkem oceněna.

V souladu s § 266 odst. 1 zákona o přeměnách není vlastní kapitál rozdělované společnosti vykázán v její zahajovací rozvaze nižší než její základní kapitál.

XIV.

Souhlas správních orgánů

K realizaci tohoto projektu rozdělení není ve smyslu § 15a zákona o přeměnách vyžadován souhlas žádného správního orgánu podle zvláštních zákonů nebo podle přímo použitelných předpisů Evropské unie.

XV. Oznamovací povinnost

V souladu s § 33 odst. 1 a násl. zákona o přeměnách

- a) rozdělovaná společnost uloží do sbírky listin obchodního rejstříku rozdělované společnosti vedeného u Krajského soudu v Ostravě:
 - a. tento projekt rozdělení;
 - b. upozornění pro věřitele, zástupce zaměstnanců, popřípadě zaměstnance a akcionáře nebo členy na jejich práva podle zákona o přeměnách;
- b) rozdělovaná společnost zveřejní na svých internetových stránkách www.arealvratimov.cz upozornění pro věřitele, zástupce zaměstnanců, popřípadě zaměstnance a akcionáře nebo členy na jejich práva podle zákona o přeměnách.

XVI. Závěrečná ustanovení


Tento projekt a další záležitosti tímto projektem výslovně neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem a zákonem o přeměnách.

Tento projekt nabývá platnosti a účinnosti v souladu s § 15 odst. 4 a § 286 zákona o přeměnách schválením projektu rozdělení valnou hromadou (rozhodnutím jediného akcionáře v působnosti valné hromady) rozdělované společnosti.

Právní účinky tohoto projektu nastávají v souladu s § 59 zákona o přeměnách dnem zápisu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti do obchodního rejstříku.

Tento projekt se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 10. 6. 2026



za **AREÁL VRATIMOV, a.s.**
Ing. Petr Gremlica, předseda správní rady

Přílohy:

- příloha č. 1 – zakladatelské právní jednání nástupnické společnosti

Příloha č. 1 k projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti

Stanovy akciové společnosti AV Pozemková a.s.

1. *Firma a sídlo společnosti*-----

1.1. Obchodní firma společnosti zní: **AV Pozemková a.s.**-----
(dále jen „společnost“)-----

1.2. Sídlem společnosti je: **Vratimov**-----

2. *Internetová stránka*-----

2.1. Na adrese www.avpozemkova.cz jsou umístěny internetové stránky společnosti, kde jsou uveřejňovány pozvánky na valnou hromadu a uváděny další údaje pro akcionáře.-----

3. *Předmět podnikání*-----

3.1. Předmětem podnikání společnosti je:-----

- **pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor**,-----

4. *Výše základního kapitálu a akcie*-----

4.1. Základní kapitál společnosti činí 70.000.000,--Kč, slovy: sedmdesát-milionů korun českých, a je rozdělen na:-----

- 7 (sedm) kusů kmenových akcií společnosti v listinné podobě znějících na jméno v nominální hodnotě každé z těchto akcií ve výši 10.000.000,--Kč, slovy: deset-milionů korun českých,-----

4.2. Akcie společnosti jsou cennými papíry na řad.-----

4.3. Akcie na jméno jsou neomezeně převoditelné.-----

4.4. Společnost vede seznam akcionářů ve smyslu ustanovení § 264 a následující zákona o obchodních korporacích.-----

4.5. S každou jednou akcií o jmenovité hodnotě 10.000.000,-- Kč, slovy: deset-milionů korun českých, je spojen 1 hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti je 7.-----

5. *Orgány společnosti*-----

5.1. Společnost zvolila monistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou:-----

- (a) valná hromada (případně jediný akcionář vykonávající její působnost),-----
- (b) správní rada.-----

5.2. V případě, že má společnost jediného akcionáře, nekoná se valná hromada a její působnost v rozsahu stanoveném v čl. 6.6. vykonává tento akcionář. Rozhodnutí přijaté v působnosti valné hromady doručí akcionář buď k rukám jakéhokoliv člena správní rady, nebo na adresu sídla společnosti. Členové orgánů jsou povinni předkládat návrhy rozhodnutí jedinému akcionáři s dostatečným časovým předstihem. Jediný akcionář může určit lhůtu, v níž mu má být návrh konkrétního rozhodnutí předložen.-----

6. *Valná hromada*-----

6.1. Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti.-----

6.2. Valná hromada je schopná usnášení, jsou-li přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje padesát procent (50%) základního kapitálu.-----

6.3. Na valné hromadě se hlasuje zvednutím ruky.-----

6.4. Pokud s tím budou souhlasit všichni akcionáři, může se valná hromada konat i bez splnění požadavků stanovených zákonem pro svolání valné hromady.-----

- 6.5. Připouští se rozhodování per rollam podle § 418 až 420 zákona o obchodních korporacích.-----
- 6.6. Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti valné hromady. Do působnosti valné hromady náleží též: -
(a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřenou správní radou (ve smyslu ustanovení § 511 a násl. ZOK) nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,-----
(b) rozhodování o pachtu závodu společnosti nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku,-----
(c) udělování pokynů správní radě a schvalování zásad činnosti správní rady, nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat členovi statutárního orgánu určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti, a-----
(d) jmenování a odvolávání likvidátora, schvalování smlouvy o výkonu funkce a plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích,-----

7. **Správní rada**-----

- 7.1. Správní rada je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti, přísluší jí obchodní vedení společnosti a dohled nad činností společnosti a jedná za společnost navenek. Předseda správní rady zastupuje společnost v plném rozsahu samostatně.-----
- 7.2. Správní rada zejména:-----
(a) zabezpečuje obchodní vedení společnosti,-----
(b) vykonává zaměstnavatelská práva,-----
(c) vede seznam akcionářů,-----
(d) svolává valnou hromadu, organizačně ji zabezpečuje, zpracovává a předkládá valné hromadě návrhy na usnesení,-----
(e) předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou příp. i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami společnosti a jiné návrhy usnesení valné hromady, popř. vyjádření k záležitostem navrženým na pořad jednání valné hromady,-----
(f) rozhoduje o vyplacení podílu na zisku včetně dividendy a tantiémy v souladu s rozhodnutím valné hromady o rozdělení zisku,-----
(g) jednou za účetní období, a to na valné hromadě konané nejpozději do šesti měsíců od posledního dne účetního období, předkládá valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku, která je vždy součástí výroční zprávy zpracovávané podle zvláštního právního předpisu,-----
(h) rozhoduje o udělení prokury, jmenuje a odvolává prokuristu a stanovuje výši jeho odměny,-----
(i) zajišťuje řádné vedení účetnictví společnosti, předepsané evidence, obchodních knih a ostatních dokladů společnosti,-----
(j) rozhoduje o zakládání společností, nákupu a prodeji akcií, obchodních podílů a jiného majetku při splnění příslušných ustanovení zákona,-----
(k) rozhoduje o vydání řádů jako vnitřních předpisů společnosti,-----
(l) rozhoduje o použití fondů společnosti vytvořených na základě rozhodnutí valné hromady,-----
(m) podává návrhy na zápis změn údajů společnosti do obchodního rejstříku,-----
(n) vykonává další působnost vyplývající ze zákona nebo těchto stanov,-----
(o) do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se společnosti, ledaže ji zákon nebo tyto stanovy svěřují do působnosti valné hromady.-----
- 7.3. Nejméně 30 dnů přede dnem konání valné hromady správní rada zašle akcionářům na adresy uvedené v seznamu akcionářů, případně za tímto účelem sdělené e-mailové adresy účetní závěrku a výroční zprávu společnosti. Účetní závěrka a výroční zpráva budou akcionářům přístupné rovněž v sídle společnosti alespoň po dobu 30 dnů přede dnem konání valné hromady a po dobu 30 dnů od schválení nebo neschválení účetní závěrky.

- Ustanovení § 456 odst. 7 a 8 ZOK se nepoužije. -----
- 7.4. Správní rada se při své činnosti řídí obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami, jakož i zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou. Členové správní rady se vždy účastní valné hromady. -----
- 7.5. Správní rada je jednočlenná. Člen správní rady je volen a odvoláván valnou hromadou. Pokud je správní rada jednočlenná, plní její člen současně funkci předsedy správní rady. --
- 7.6. Funkční období člena správní rady je 20 (dvacet) let. Funkční období člena správní rady však neskončí dříve, než je zvolen nový člen správní rady. Opětovná volba je možná. Členem správní rady může být pouze fyzická osoba splňující podmínky ZOK pro členství v představenstvu.-----
- 7.7. Člen správní rady je povinen vykonávat svou působnost s náležitou péčí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společnosti způsobit újmu. Člen správní rady odpovídá společnosti za podmínky a v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy za újmu, kterou jí způsobí zaviněným porušením povinností při výkonu své funkce. -----
- 7.8. Člen správní rady může z této funkce odstoupit písemným prohlášením doručeným správní radě. Nesmí však tak učinit v době, která je pro obchodní korporaci nevhodná. Výkon funkce odstupujícího člena správní rady končí uplynutím 1 (jednoho) měsíce od doručení oznámení o odstoupení z funkce správní radě, neschválí-li správní rada na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce.-----
- 7.9. Pokud člen správní rady zemře, vzdá se funkce, je odvolán nebo skončí jeho funkční období, musí valná hromada do dvou měsíců jmenovat nového člena správní rady. -----
- 7.10. Náklady spojené s jednáním i s další činností správní rady nese společnost. Členovi správní rady náleží náhrada nákladů spojených s výkonem jeho funkce. - -----
- 7.11. Člen správní rady může podle své potřeby přizvat k rozhodování i členy jiných orgánů společnosti, její zaměstnance nebo akcionáře. -----
- 7.12. Členovi správní rady přísluší za výkon funkce odměna, jejíž všechny složky a výše včetně pravidel pro výplatu jsou sjednány ve smlouvě o výkonu funkce, kterou schvaluje valná hromada. Člen správní rady má právo na tantiému, pokud tak valná hromada rozhodne při rozhodování o rozdělení zisku. -----
- 7.13. Pro člena správní rady platí ustanovení o zákazu konkurence podle ust. § 459 a násl. ZOK. -----
- 7.14. S ohledem na to, že je správní rada jednočlenná, není třeba její zasedání svolávat. Zasedání správní rady se koná v termínu určeném členem správní rady. O zasedání ----- správní rady sepiše člen správní rady zápis, který obsahuje datum, místo konání zasedání, označení přítomných osob, pořad jednání, texty přijatých usnesení, datum vyhotovení a podpis člena správní rady. -----
8. **Změny základního kapitálu, finanční asistence a rozdělování zisku**-----
- 8.1. Na postup při zvyšování a snižování základního kapitálu se, není-li stanoveno jinak, použijí příslušná ustanovení zákona o obchodních korporacích.-----
- 8.2. Připouští se snížení základního kapitálu vzetím akcií z oběhu včetně losování akcií. -----
- 8.3. Společnost je oprávněna poskytovat finanční asistenci za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích.-----
- 8.4. Podíl na zisku lze rozdělit ve prospěch členů orgánů společnosti, zaměstnanců, tichého společníka.-----
9. **Závěrečná ustanovení**-----
- 9.1. Záležitosti v těchto stanovách výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.-----
-

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 7

poř.č. legalizace **384/6/2026**

~~vlastnoručně podepsal² - uznal podpis na listině za vlastní¹ - uznal elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní²~~

Petr Gremlica, 1.1.1966, Přerov

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha 7 - Holešovice, Ovenecká 381/19

adresa místa trvalého pobytu¹ - ~~adresa místa pobytu na území České republiky² -
adresa bydliště mimo území České republiky²~~

Občanský průkaz 213352465

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce

V Praze 7 dne 12.6.2026

Ing. Jana Vostárková

Jméno/a a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby¹ - ~~Kvalifikovaný elektronický podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko²~~



¹ Nehodící se škrtněte

