

---

# PROJEKT FÚZE SLOUČENÍM

---

vyhotovený dne 29. dubna 2025

společnostmi

**Zámecký park Čakovice s.r.o.**

(jako zanikající společností)

a

**V TOWER Prague, a.s.**

(jako nástupnickou společností)

# PROJEKT FÚZE SLOUČENÍM

Tento projekt fúze sloučením (dále jen "**Projekt**") je vyhotovený dne **29. dubna 2025** společnostmi:

(1) **Zámecký park Čakovice s.r.o.**, se sídlem Rybalkova 194/35, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČO: 143 60 616, společnost zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 364520 vedenou u Městského soudu v Praze (dále též "**Zanikající společnost**")

a

(2) **V TOWER Prague, a.s.**, se sídlem Milevská 2095/5, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 274 15 171, společnost zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 10448 vedenou u Městského soudu v Praze (dále též "**Nástupnická společnost**")

(Zanikající společnost a Nástupnická společnost dále též společně jen "**Zúčastněné společnosti**")

## 1. DEFINICE A VÝKLAD

### 1.1 Definice

Není-li uvedeno v tomto Projektu jinak nebo nevyplývá-li to z jeho kontextu, mají níže uvedené pojmy, jsou-li uvedené velkým písmenem, v tomto Projektu následující význam:

"**Byty Čakovice s.r.o.**" znamená obchodní společnost Byty Čakovice s.r.o., IČO: 144 41 519, se sídlem Rybalkova 194/35, Vršovice, 101 00 Praha 10, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 365610 vedenou u Městského soudu v Praze;

"**Den zápisu Přeměny do obchodního rejstříku**" znamená den, kdy dojde k zápisu Přeměny do obchodního rejstříku na základě pravomocného rozhodnutí příslušného rejstříkového soudu v souladu s návrhem na zápis Přeměny do obchodního rejstříku nebo na základě zápisu do obchodního rejstříku provedeného notářem a kdy dojde k zániku Zanikající společnosti a Nástupnická společnost vstoupí do právního postavení Zanikající společnosti;

"**Nástupnická společnost**" znamená V TOWER Prague, a.s., jak je uvedeno v záhlaví Projektu;

"**Nemovitý majetek**" znamená veškerý nemovitý majetek Zanikající společnosti, jak je uvedeno v čl. 7.2 Projektu;

"**NEW INVEST HOLDING, a.s.**" znamená obchodní společnost NEW INVEST HOLDING, a.s., se sídlem Milevská 2095/5, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 264 80 107, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 7348 vedenou u Městského soudu v Praze;

"**Občanský zákoník**" znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

"**Projekt**" znamená tento projekt pro provedení Přeměny;

"**Přeměna**" znamená přeměnu ve formě fúze sloučením, jak je definováno v článku 4.1 Projektu;

"Rozhodný den" je 1. leden 2025, jak je uvedeno v článku 5.1 Projektu;

"Zákon o přeměnách" znamená zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů;

"Zákoník práce" znamená zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů;

"Zanikající společnost" znamená Zámecký park Čakovice s.r.o., jak je uvedeno v záhlaví Projektu;

"Zúčastněné společnosti" znamená společně Zanikající společnost a Nástupnickou společnost, jak je uvedeno v záhlaví Projektu.

## 1.2 Výklad

V tomto Projektu:

- (a) pokud není výslovně uvedeno jinak, odkazy na články a odstavce odkazují na články a odstavce tohoto Projektu;
- (b) obsah, nadpisy a dílčí nadpisy jsou vkládány pouze pro usnadnění orientace a nebudou ovlivňovat výklad tohoto Projektu;
- (c) pokud se v tomto Projektu používá výraz "včetně" nebo "zejména" následuje demonstrativní výčet, nikoliv taxativní výčet;
- (d) definice uvedené v článku 1.1 Projektu se použijí obdobně pro jednotná i množná čísla definovaných pojmů.

## 2. ZANIKAJÍCÍ SPOLEČNOST

2.1 Zanikající společnost: Zámecký park Čakovice s.r.o., se sídlem Rybalkova 194/35, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČO: 143 60 616, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 364520 vedenou u Městského soudu v Praze, právní forma: společnost s ručením omezeným. Základní kapitál Zanikající společnosti činí 1.000,- Kč.

2.2 Zanikající společnost má před zápisem Přeměny do obchodního rejstříku dva společníky, a to:

- (i) společnost NEW INVEST HOLDING, a.s., vlastní (i) základní podíl ve výši 50 % (padesát procent), kterému odpovídá vklad do základního kapitálu ve výši 500 Kč (pět set korun českých); tento základní podíl je označen jako základní podíl číslo 1 a (ii) základní podíl ve výši 35 % (třicet pět procent), kterému odpovídá vklad do základního kapitálu ve výši 350 Kč (tři sta padesát korun českých); tento základní podíl je označen jako základní podíl číslo 2;
- (ii) společnost Byty Čakovice s.r.o., vlastní základní podíl základní podíl ve výši 15 % (patnáct procent), kterému odpovídá vklad do základního kapitálu ve výši 150 Kč (sto padesát korun českých); tento základní podíl je označen jako základní podíl číslo 3.

2.3 Základní podíly obou společníků v Zanikající společnosti jsou plně splaceny.

2.4 Podíly v Zanikající společnosti nejsou zastaveny, a proto se § 40 Zákona o přeměnách nepoužije.

### 3. NÁSTUPNICKÁ SPOLEČNOST

- 3.1 Nástupnická společnost: V TOWER Prague, a.s., se sídlem Milevská 2095/5, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 274 15 171, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 10448 vedenou u Městského soudu v Praze, právní forma: akciová společnost. Základní kapitál Nástupnické společnosti činí 95.600.000,- Kč.
- 3.2 Nástupnická společnost má před zápisem Přeměny do obchodního rejstříku dva akcionáře, a to:
- (i) společnost NEW INVEST HOLDING, a.s., vlastníci 4.063 ks kmenových akcií Nástupnické společnosti na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě každé akcie ve výši 20.000,- Kč, č. 001 až 4.063, které představují podíl na základním kapitálu Nástupnické společnosti ve výši 85 %; a
  - (ii) společnost Byty Čakovice s.r.o., vlastníci 717 ks kmenových akcií Nástupnické společnosti na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě každé akcie ve výši 20.000,- Kč, č. 4.064 až 4.780, které představují podíl na základním kapitálu Nástupnické společnosti ve výši 15 %.
- 3.3 Vklady společníků Nástupnické společnosti jsou plně splaceny.
- 3.4 Akcie Nástupnické společnosti nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

### 4. PŘEDMĚT PROJEKTU

- 4.1 Předmětem tohoto Projektu je fúze sloučením Zanikající společnosti do Nástupnické společnosti ve smyslu § 61 odst. 1 a 3 Zákona o přeměnách, na základě které Zanikající společnost zanikne a její jmění v souladu se Zákonem o přeměnách a s tímto Projektem přejde na Nástupnickou společnost. Nástupnická společnost vstoupí do právního postavení Zanikající společnosti, nestanoví-li zákon něco jiného, s účinností ke Dni zápisu Přeměny do obchodního rejstříku (dále jen "**Přeměna**").
- 4.2 Zúčastněné společnosti tímto výslovně ve smyslu § 61 a násl. Zákona o přeměnách projevují svou vůli provést Přeměnu, tj. fúzi sloučením Zanikající společnosti do Nástupnické společnosti v souladu se Zákonem o přeměnách a tímto Projektem.

### 5. ROZHODNÝ DEN PŘEMĚNY A ÚČETNICTVÍ

- 5.1 Rozhodným dnem Přeměny je 1. leden 2025 (dále jen "**Rozhodný den**"). Od Rozhodného dne se jednání Zanikající společnosti z účetního hlediska považují za jednání uskutečněná na účet Nástupnické společnosti.
- 5.2 Konečná účetní závěrka Zanikající společnosti a Nástupnické společnosti bude sestavena ke dni předcházejícímu Rozhodnému dni jako řádná účetní závěrka a bude ověřena auditorem.
- 5.3 Nástupnická společnost sestaví k Rozhodnému dni zahajovací účetní rozvahu, která bude ověřena auditorem.
- 5.4 Zúčastněné společnosti s ohledem na § 5a Zákona o přeměnách prohlašují, že celková ztráta Nástupnické společnosti nedosáhne následkem Přeměny takové výše, že by při jejím uhrazení z disponibilních zdrojů neuhrazená ztráta dosáhla nejméně poloviny základního kapitálu Nástupnické společnosti, ani to nelze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat.

## **6. VÝMĚNA PODÍLU ZA AKCIE, DOPLATKY, ÚDAJ O VLIVU FÚZE SLOUČENÍM NA AKCIE DOSAVADNÍCH AKCIONÁŘŮ NÁSTUPNICKÉ SPOLEČNOSTI**

6.1 Vzhledem k tomu, že ke dni podpisu Projektu vlastní:

- (i) 85% podíl v Zanikající společnosti společnost NEW INVEST HOLDING, a.s., představovaný (i) základním podílem ve výši 50 % (padesát procent), kterému odpovídá vklad do základního kapitálu ve výši 500 Kč (pět set korun českých); tento základní podíl je označen jako základní podíl číslo 1 a (ii) základním podílem ve výši 35 % (třicet pět procent), kterému odpovídá vklad do základního kapitálu ve výši 350 Kč (tři sta padesát korun českých); tento základní podíl je označen jako základní podíl číslo 2; a
- (ii) 15% podíl v Zanikající společnosti společnost Byty Čakovice s.r.o., představovaný základním podílem ve výši základním podílem ve výši 15 % (patnáct procent), kterému odpovídá vklad do základního kapitálu ve výši 150 Kč (sto padesát korun českých); tento základní podíl je označen jako základní podíl číslo 3;

přičemž stejně tak:

- (iii) 85 % podíl v Nástupnické společnosti, představovaný 4.063 ks kmenových akcií Nástupnické společnosti na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě každé akcie ve výši 20.000,- Kč, č. 001 až 4.063, vlastní společnost NEW INVEST HOLDING, a.s.; a
- (iv) 15 % podíl v Nástupnické společnosti, představovaný 717 ks kmenových akcií Nástupnické společnosti na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě každé akcie ve výši 20.000,- Kč, č. 4.064 až 4.780, vlastní společnost Byty Čakovice s.r.o.;

nevymění Nástupnická společnost podíly Zanikající společnosti za své akcie v souladu s § 155 odst. 5 ve spojení s § 98, respektive §135 Zákona o přeměnách, neboť společnost NEW INVEST HOLDING, a.s. a společnost Byty Čakovice s.r.o., se podílejí ve stejném poměru jak na Nástupnické společnosti, tak na Zanikající společnosti. Vklady obou společníků jak v Nástupnické společnosti, tak v Zanikající společnosti jsou plně splaceny.

- 6.2 Vzhledem k tomu, že nedochází k výměně podílu v Zanikající společnosti za akcie v Nástupnické společnosti v souladu s čl. 6.1 Projektu, není uveden údaj o počtu, druhu, formě a jmenovité hodnotě akcií, které by nabýval společník Zanikající společnosti v Nástupnické společnosti, jakož i další náležitosti dle § 155 odst. 1 Zákona o přeměnách.
- 6.3 Jelikož nedochází k výměně podílu v Zanikající společnosti za akcie Nástupnické společnosti, respektive stanovení výměnného poměru podílů, neobsahuje Projekt v souladu s § 88 odst. 2 a § 100 odst. 2 Zákona o přeměnách ve spojení s § 155 odst. 5 náležitosti podle § 88 odst. 1, § 100 odst. 1 písm. a), b) a e) a dále § 70 odst. 1 písm. b) a e) Zákona o přeměnách.
- 6.4 Podle § 100 odst. 1 písm. c) Zákona o přeměnách, s ohledem na uvedené v čl. 6.1, lze konstatovat, že Přeměna nebude mít žádný vliv na akcie dosavadních akcionářů Nástupnické společnosti, tj. na akcie vlastněné společností NEW INVEST HOLDING, a.s. a společností Byty Čakovice s.r.o.

6.5 Projekt neobsahuje údaj podle § 100 odst. 1 písm. f), neboť členové dozorčí rady Nástupnické společnosti nejsou v souladu s platnými předpisy voleni zaměstnanci.

6.6 Společnosti NEW INVEST HOLDING, a.s. ani společnosti Byty Čakovice s.r.o. nevznikne právo na vyplacení doplatku ani právo na dorovnání.

## **7. PŘECHOD A SPECIFIKACE JMĚNÍ ZANIKAJÍCÍ SPOLEČNOSTI**

7.1 V důsledku Přeměny dochází ve smyslu § 61 odst. 1 Zákona o přeměnách k zániku Zanikající společnosti a **přechodu veškerého jmění Zanikající společnosti** na Nástupnickou společnost.

7.2 Aniž by byla dotčena obecná povaha článku 7.1 Projektu, součástí jmění Zanikající společnosti, které přechází na Nástupnickou společnost, je i veškerý nemovitý majetek Zanikající společnosti. Zanikající společnost je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí, včetně veškerých součástí a příslušenství:

- pozemku p. č. 1271/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 869, jiná stavba; a
- pozemek p. č. 1271/5, ostatní plocha;

vše zapsáno na LV č. 1531, vedeném úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kat. území Čakovice.

(dále jen "**Nemovitý majetek**").

7.3 Stav Nemovitého majetku ke dni podpisu tohoto Projektu je uveden na výpisu z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu 1 tohoto Projektu.

7.4 Společně s Nemovitým majetkem na Nástupnickou společnost přecházejí i veškerá práva, závazky (dluhy) a jiné povinnosti vyplývající ze zástavních práv, zákazů zcizení či zatížení, služebností (jak opravňujících, tak zavazujících) a jiných věcných práv a zatížení (včetně práv a povinností ze smluv na zřízení těchto věcných práv), které byly zřízeny ve prospěch či k tíži Nemovitého majetku k Rozhodnému dni, případně vznikly v období mezi Rozhodným dnem a Dnem zápisu Přeměny do obchodního rejstříku.

## **8. PŘECHOD ZAMĚSTNANCŮ ZANIKAJÍCÍ SPOLEČNOSTI**

8.1 Zanikající společnost nemá zaměstnance.

## **9. ZÁKLADNÍ KAPITÁL NÁSTUPNICKÉ SPOLEČNOSTI, OCENĚNÍ JMĚNÍ**

9.1 Jelikož při Přeměně nedochází ke zvýšení základního kapitálu Nástupnické společnosti ze jmění Zanikající společnosti, nebylo v souladu s § 73 odst. 1 Zákona o přeměnách jmění Zanikající společnosti oceněno posudkem znalce.

9.2 Struktura, v jaké Nástupnická společnost přebírá složky vlastního kapitálu Zanikající společnosti, je popsána v zahajovací rozvaze Nástupnické společnosti.

## **10. ZMĚNY ZAKLADATELSKÉHO PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ NÁSTUPNICKÉ SPOLEČNOSTI**

10.1 Zakladatelské právní jednání Nástupnické společnosti se v důsledku Přeměny nemění (§ 70 odst. 1 písm. g) Zákona o přeměnách).

## 11. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

- 11.1 Zúčastněné společnosti prohlašují, že k Přeměně není třeba souhlasu jednoho nebo více správních orgánů podle zvláštních zákonů nebo podle přímo použitelných předpisů Evropské unie ve smyslu § 15a odst. 1 Zákona o přeměnách.
- 11.2 Vzhledem k tomu, že žádná ze Zúčastněných společností nevydala dluhopisy, neobsahuje Projekt Přeměny úpravu práv vlastníků dluhopisů dle § 70 odst. 1 písm. d) Zákona o přeměnách. Obdobně, podle § 100 odst. 1 písm. d) Zákona o přeměnách se konstatuje, že Nástupnická společnost neposkytne žádná práva ani nepřijme opatření, když nejsou žádné jiné účastnické cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry, nebo zatímní listy, ke kterým by se taková práva nebo opatření mohla vázat.
- 11.3 V souvislosti s Přeměnou nebudou statutárním orgánům Zúčastněných společností, členům dozorčí rady Nástupnické společnosti, ani žádným jiným osobám přiznány žádné zvláštní výhody ve smyslu § 70 odst. 1 písm. f) Zákona o přeměnách.
- 11.4 Znalec pro přezkoumání Projektu nebyl ustanoven, s ohledem na to, že všichni akcionáři Nástupnické společnosti a všichni společníci Zanikající společnosti souhlasili s tím, že znalecká zpráva o fúzi se nevyžaduje.
- 11.5 Zanikající společnost není příjemcem veřejné podpory. Nástupnická společnost není příjemcem veřejné podpory. Zúčastněné společnosti tedy nemají povinnost splnit svou oznamovací povinnost vůči poskytovateli veřejné podpory ve smyslu § 39a Zákona o přeměnách.
- 11.6 V důsledku Přeměny přejdou na Nástupnickou společnost všechna práva k dokumentům vztahujícím se ke smlouvám, které přecházejí na Nástupnickou společnost podle článku 7.1 Projektu.
- 11.7 Zúčastněné společnosti jsou povinny poskytovat si vzájemně součinnost tak, aby veškeré jejich povinnosti plynoucí z tohoto Projektu nebo s Projektem související, případně jiné povinnosti, které jim v souvislosti s tímto Projektem vzniknou, zejména na základě právních předpisů, mohly být řádně a včas splněny tak, aby došlo k úplnému naplnění podmínek Přeměny uvedených v tomto Projektu.
- 11.8 Právní účinky Přeměny nastávají ke Dni zápisu Přeměny do obchodního rejstříku, a to k počátku dne.
- 11.9 Projekt se řídí právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními Zákona o přeměnách.
- 11.10 Projekt je vyhotoven ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každá Zúčastněná společnost obdrží dvě (2) vyhotovení.

PODPISY NÁSLEDUJÍ NA POSLEDNÍ STRANĚ ZA PŘÍLOHOU

## **PŘÍLOHA 1**

### **VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – NEMOVITÝ MAJETEK**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2025 08:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 731561 Čakovice List vlastnictví: 1531

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Zámecký park Čakovice s.r.o., Rybalkova 194/35, Vršovice, 10100 Praha 10	14360616	

**B Nemovitosti**

<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
<b>P</b> 1271/3	1306	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Čakovice, č.p. 869, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1271/3					
1271/5	116	ostatní plocha	jiná plocha		

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

*Plomby a upozornění*

Číslo řízení	Vztah k
<b>o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou</b> V-21508/2025-101	

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022 09:10:12.  
Zápis proveden dne 21.07.2022.

Pro: Zámecký park Čakovice s.r.o., Rybalkova 194/35, Vršovice,  
10100 Praha 10

V-39963/2022-101  
RČ/IČO: 14360616

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2025 08:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731561 Čakovice

List vlastnictví: 1531

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.04.2025 08:41:18

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

## PODPISOVÁ STRANA

V Praze dne 29. dubna 2025

**Zámecký park Čakovice s.r.o.**

Podpis:

Jméno: Ing. Pavel Háječek

Funkce: jednatel

[úředně ověřený podpis]

V Praze dne 29. dubna 2025

**V TOWER Prague, a.s.**

Podpis:

Jméno: Ing. Pavel Háječek

Funkce: člen představenstva

[úředně ověřený podpis]

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 019374/222/2025

JUDr. Jan Teska, advokát, evidenční číslo 10078, se sídlem Praha 1, Na Poříčí 1071/17, PSČ 110 00

Prohlašuji, že Ing. Pavel Háječek, narozen dne 14.06.1978 v Praze 4, s místem trvalého pobytu Saturnova 1204/15, Praha, Uhřetěves, Praha 10,

jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č.207534482,

tuto listinu v 4 vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 29.dubna 2025

JUDr. Jan Teska  
advokát  
Na Poříčí 1071/17, 110 00 Praha 1  
ČAK 10078, IČ: 66237636

JUDr. Jan Teska, advokát

JUDr. Jan Teska  
advokát  
Na Poříčí 1071/17, 110 00 Praha 1  
ČAK 10078, IČ: 66257634