

SPOLEČNÁ ZPRÁVA O PŘEMĚNĚ PŘEVZETÍ JMĚNÍ SPOLEČNÍKEM

vyhotovená příslušnými orgány

Statutárního města Jablonec nad Nisou

&

společnosti **Ubytovna Jablonec, s.r.o.**

VYHOTOVENÁ DNE 17. dubna 2026

Tato zpráva o přeměně (dále jen „Zpráva“) je vypracovaná podle § 24 a násl. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o přeměnách“) příslušnými orgány následujících osob zúčastněných na přeměně:

Statutární město Jablonec nad Nisou

IČO 002 62 340, se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou

právní forma: obec podle práva České republiky

(dále jen „Přejímající společník“)

-a-

Ubytovna Jablonec, s.r.o.

IČO 092 79 806, se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou

právní forma: společnost s ručením omezeným podle práva České republiky

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, v oddíle C, vložka 45524

(dále jen „Zanikající společnost“)

(Přejímající společník a Zanikající společnost společně také jako „Zúčastněné osoby“)

1. PREAMBULE

- 1.1. Zúčastněné osoby vypracovaly dnešního dne, tj. 17. dubna 2026 projekt přeměny ve formě převzetí jmění společníkem, na základě kterého Zanikající společnost zanikne a všechno její jmění přejde na Přejímajícího společníka (dále jen „Převod jmění“).
- 1.2. Podle ustanovení § 24 zákona o přeměnách se po statutárních orgánech osob zúčastněných na přeměnách vyžaduje zpracování zprávy o přeměně, jejímž cílem je vysvětlit projekt přeměny.
- 1.3. Zúčastněné osoby mají za to, že z § 27 zákona o přeměnách neplyne v souvislosti s Převodem jmění žádná výjimka, pro kterou by nebylo vypracování této Zprávy vyžadováno.

2. CÍLE A EKONOMICKÉ ZDŮVODNĚNÍ PŘEVODU JMĚNÍ

- 2.1. Cílem zamýšleného Převodu jmění je především nabytí klíčových aktiv Zanikající společnosti do majetku Přejímajícího společníka, který jejich prostřednictvím bude prosazovat veřejný zájem na dostupném bydlení formou tzv. sociální mixu, tj. bydlení, které bude napomáhat sociálnímu začlenění znevýhodněných obyvatel města. Podíl na Zanikající společnosti byl Přejímajícím společníkem nabyt v rámci akviziční transakce typu share deal, přičemž klíčovým majetkem Zanikající společnosti jsou nemovitě věci – pozemky tvořící funkční celek Hotelu Neptun. Již v okamžiku akvizice bylo zřejmé, že bude nezbytné pořídit celou Zanikající společnost tak, aby bylo možné efektivně vypořádat všechny případné poměry související s nemovitostmi a aby byly připraveny řádně a včas k zařazení do projektů dostupného bydlení a mohly na ně být efektivně čerpány veřejné podpory.
- 2.2. Navrhovaný Převod jmění tak představuje logické završení původního záměru, kdy dojde k „narovnání“ vlastnických vztahů a přímému vlastnictví nemovitých věcí Přejímajícím společníkem. Tento krok přinese vyšší transparentnost, zjednodušení rozhodovacích procesů a odstranění nadbytečné mezičlánkové entity, jejíž existence nepřináší žádnou přidanou hodnotu pro Přejímajícího společníka.
- 2.3. Z ekonomického hlediska lze přeměnu odůvodnit rovněž očekávanými úsporami nákladů. Zanikající společnost plnila nad úlohu SPV (*Special Purpose Vehicle*) nástroje pro financování, výlučně funkci vlastníka nemovitostí, aniž by vykonávala vlastní podnikatelskou činnost. Její další existence je tak spojena zejména s administrativními a účetními náklady, které neodpovídají jejímu omezenému účelu. Odstraněním

Zanikající společnosti dojde ke snížení fixních nákladů a ke zefektivnění celkové správy majetku Přejímajícího společníka.

- 2.4. Dalším významným aspektem je posílení pozice Přejímajícího společníka v oblasti dotačních a investičních příležitostí. Přímé vlastnictví nemovitostí umožňuje flexibilnější nakládání s majetkem, jednodušší strukturování projektů a potenciálně výhodnější postavení při žádostech o veřejnou podporu či financování.
- 2.5. Celkově lze tedy konstatovat, že navrhovaný Převod jmění sleduje legitimní ekonomické cíle spočívající ve zjednodušení struktury, snížení nákladové zátěže, zvýšení transparentnosti a posílení investičního potenciálu Přejímajícího společníka. Podíl na Zanikající společnosti byl Přejímajícím společníkem od počátku pořízován s vidinou provedení Převodu jmění.

3. PODSTATA PROJEKTU PŘEMĚNY A JEHO VÝZNAM PŘI PŘEVODU JMĚNÍ

- 3.1. Projekt přeměny představuje stěžejní dokument celého procesu Převodu jmění. V tomto dokumentu jsou komplexně vymezeny veškeré právní, účetní a ekonomické aspekty Převodu jmění – zejména jsou identifikovány Zúčastněné osoby, určena Zanikající společnost a Přejímající společník, stanoven rozhodný den, od něhož se jednání Zanikající společnosti považuje z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet Přejímajícího společníka, a dále popsány veškeré relevantní dopady přeměny na majetkovou a organizační strukturu.
- 3.2. Po vyhotovení projektu a splnění dalších zákonných předpokladů dochází k jeho zveřejnění v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o přeměnách, zejména § 33 a násl. Projekt přeměny je zveřejněn založením do sbírky listin obchodního rejstříku (u těch osob, které jsou v něm zapsány, tj. v případě Převodu jmění pouze u Zanikající společnosti) vedeného příslušným rejstříkovým soudem, a to spolu s upozorněním pro věřitele a případné další dotčené osoby na jejich zákonná práva. Tímto způsobem je zajištěna dostatečná informovanost všech relevantních subjektů a transparentnost celého procesu přeměny.
- 3.3. Po uplynutí zákonem stanovené lhůty od zveřejnění projektu může dojít k jeho schválení ze strany Přejímajícího společníka a jeho orgánů, resp. příslušného orgánu Zanikající společnosti. Následně, po splnění všech zákonných podmínek, dojde k podání návrhu na zápis přeměny do obchodního rejstříku. Okamžikem zápisu do obchodního rejstříku nabývá Převod jmění účinnosti, přičemž Zanikající společnost zaniká bez likvidace a její jmění přechází na Přejímajícího společníka, který vstupuje do všech jejích práv a povinností.

4. ZMĚNY EKONOMICKÉHO A PRÁVNÍHO POSTAVENÍ SPOLEČNÍKŮ

- 4.1. S ohledem na to, že Zanikající společnost má pouze jediného společníka, kterým je Přejímající společník, mění se ekonomické a právní postavení pouze tohoto Přejímajícího společníka.
- 4.2. Provedením Převodu jmění se Přejímající společník stává univerzálním právním nástupcem Zanikající společnosti a přechází na něho všechna její práva a povinnosti. Ekonomické postavení Přejímajícího společníka se tak fakticky nemění co do hodnoty vlastněného majetku, dochází však k jeho transformaci z nepřímé účasti prostřednictvím podílu na přímé vlastnictví jednotlivých aktiv, zejména nemovitostí tvořících funkční celek Hotelu Neptun.
- 4.3. S ohledem na to, že Zanikající společnosti v důsledku Převodu jmění zaniká bez likvidace, dochází tím pádem rovněž k zániku 100% podílu Přejímajícího společníka na Zanikající společnosti, který k dnešnímu dni vlastní.

5. DOPADY PŘEVODU NA VĚŘITELE ZÚČASTNĚNÝCH OSOB

- 5.1. Převod jmění nebude mít negativní dopady na věřitele Zúčastněných osob, zejména z hlediska dobytosti jejich pohledávek. Převodem jmění dochází k univerzální sukcesi, kdy Přejímající společník vstupuje do veškerých práv a povinností Zanikající společnosti, včetně jejích závazků.
- 5.2. V tomto směru je třeba zdůraznit, že Přejímající společník je veřejnoprávní korporací, která disponuje stabilním ekonomickým zázemím, dostatečnými finančními zdroji a dlouhodobou schopností plnit své závazky. Z tohoto důvodu lze důvodně předpokládat, že dobytost pohledávek věřitelů nebude Převodem jmění nijak ohrožena, naopak může dojít k jejímu posílení v důsledku vyšší ekonomické stability Přejímajícího společníka.
- 5.3. Zúčastněným osobám nejsou ke dni vyhotovení této Zprávy známi věřitelé (či jiné osoby s obdobnými právy) Zanikající společnosti či Přejímajícího společníka, kteří by mohli být Převodem jmění podstatným způsobem dotčeni na svých pohledávkách a/nebo jiných právech.
- 5.4. Věřitelé Zúčastněných osob mají mimo jiné zvláštní práva podle zákona o přeměnách, konkrétně se mohou za podmínek ust. § 35 a násl. zákona o přeměnách domáhat dodatečného zajištění jejich pohledávek, pokud osvědčí skutečnosti nasvědčující tomu, že Převod jmění zhorší dobytost jejich pohledávek.

6. ZÁVĚREČNÉ POZNÁMKY

- 6.1. Tato Zpráva neobsahuje údaje podle § 24 odst. 2 písm. a) a písm. b) zákona o přeměnách, jelikož v rámci Převodu jmění nedochází k žádné výměně podílů ani jiné situaci, ve které by mělo vzniknout právo na doplatek.
- 6.2. Tato Zpráva neobsahuje údaje podle § 24 odst. 2 písm. c) zákona o přeměnách, jelikož Zúčastněné osoby nebudou v rámci Převodu jmění uplatňovat jakákoliv opatření ve prospěch vlastníků cenných papírů, které byly Zúčastněnými osobami vydány.
- 6.3. Tato Zpráva neobsahuje údaje podle § 24 odst. 2 písm. d) zákona o přeměnách, jelikož v rámci Převodu jmění nebylo prováděno ocenění jmění Zanikající společnosti ani jiné znalecké oceňování.
- 6.4. Tato Zpráva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž po jednom (1) obdrží Zanikající společnost a Přejímající společník.

7. PODPISY

Přejímající společník
za Statutární město Jablonec nad Nisou
Místo: *Liberec*
Datum: *16.4.2026*

X

Jméno: *Ing. Miloš Vele*
Funkce: Primátor

Zanikající společnost
za Ubytovna Jablonec, s.r.o.
Místo: *Liberec*
Datum: *17.4.2026*

X

Jméno: *Robert Musil*
na základě plné moci, která je přílohou této Zprávy

Tato Zpráva byla schválena radou Přejímajícího společníka, tj. radou Statutárního města Jablonec nad Nisou dne 13. dubna 2026 usnesením číslo RM/193/2026.

PLNÁ MOC

Společnost **Ubytovna Jablonec, s.r.o.**, IČO 092 79 806, se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 45524, zastoupena jednatelkou Ing. Renatou Vítovou (dále jen „**Zmocnitel**“), tímto zmocňuje

Roberta Musila, advokáta, ev. č. ČAK 15961,
vykonávajícího advokacii jako společník advokátní kanceláře
CLA Law s.r.o., advokátní kancelář, IČO 074 55 836,
se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8,

aby za Zmocnitele činil veškeré úkony a zastupoval ho ve všech právních věcech a právních jednáních souvisejících, nezbytných či vhodných v souvislosti s přeměnou, a to:

- Zmocnitele, tj. společnosti **Ubytovna Jablonec, s.r.o.**, IČO 092 79 806, se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou, a jejího společníka **Statutární město Jablonec nad Nisou**, IČO 002 62 340, se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou (dále jen „**Město**“), ve formě převodu jmění na Město jako společníka, v jejímž důsledku Zmocnitel zanikne a veškeré jeho jmění přejde na Město, jakožto jeho společníka (dále jen „**Přeměna**“),

tedy aby za Zmocnitele vykonával veškerá právní jednání a úkony s tím související, zejména přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tato plná moc je dále udělena v rozsahu práv a povinností podle občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích, zákona o přeměnách obchodních společností a družstev, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních, zákona o veřejných rejstřících fyzických a právnických osob, a to konkrétně:

- i. ke všem úkonům a právním jednáním spojeným s vyhotovením a podpisem projektu Přeměny, jenž stanoví podmínky Přeměny (dále jen „**Projekt Přeměny**“);
- ii. ke všem úkonům a právním jednáním spojeným se zveřejněním, anebo uveřejněním, Projektu Přeměny;
- iii. ke všem úkonům a právním jednáním spojeným s vyhotovením a podpisem zprávy o Přeměně, pokud takovou zprávu zákon anebo zakladatelská listina vyžadují;
- iv. ke všem úkonům a právním jednáním spojeným se zveřejněním anebo uveřejněním zprávy o Přeměně, pokud takovou zprávu zákon anebo zakladatelská listina vyžadují;
- v. ke zrušení Projektu Přeměny vypracovaného na základě této plné moci, nebo ke zrušení všech případných předchozích neschválených projektů přeměny, které nechal vyhotovit a podepsal jednatel, tj. Zmocnitel;
- vi. ke všem úkonům a právním jednáním spojeným se zveřejněním, případně i vyhotovením a podpisem upozornění pro věřitele, zaměstnance a společníky ve smyslu ust. § 33 odst. 1 písm. b) zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev;
- vii. k podání žádosti rejstříkovému soudu o informaci o trestním stíhání Zmocnitele podle zákona upravujícího trestní odpovědnost právnických osob a řízení proti nim ve

smyslu ust. § 16 odst. 2 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů;


- viii. ke všem úkonům a právním jednáním spojeným s povinností oznámit zahájení přípravy Přeměny, a to zejména poskytovateli veřejné podpory v souladu s ustanovením § 39a zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev;
- ix. ke všem ostatním úkonům a právním jednáním spojeným s Přeměnou.

Se shora uvedenými úkony a právním jednáním tímto vyslovuje Zmocnitel svůj souhlas, přičemž udělením zmocnění advokátovi vydává příkaz k jejich provedení a k jejich zápisu do obchodního rejstříku. Za tím účelem je shora označený advokát zmocněn k tomu, aby před notářem, anebo v řízení před soudem, podal návrh na zápis změny zapisovaných údajů do obchodního rejstříku u Zmocnitele a návrh na jeho výmaz, přičemž součástí tohoto zmocnění je zmocnění pro všechny úkony činěné v řízení o takovém návrhu před notářem, anebo soudem, včetně úkonů v odvolacím řízení a případného vzdání se práva odvolání proti rozhodnutí vydanému v řízení o návrhu na výmaz zanikající společnosti, anebo o návrhu na zápis změny zapisovaných údajů u Zmocnitele.

Podpisem připojeným pod tuto plnou moc Zmocnitel potvrzuje, že zmocněný advokát je oprávněn si za sebe, při právních jednáních činěných podle hmotného práva, ustanovit zástupce, a pokud jich ustanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

Zmocnitel
za **Ubytovna Jablonec, s.r.o.**
Datum: 17. dubna 2026
Místo: Jablonec nad Nisou

X



Jméno: **Ing. Renata Vítová**
Funkce: **Jednatel**
[úředně ověřený podpis]

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **23637/422/2026**

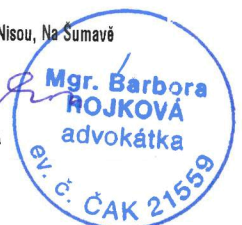
Mgr. Barbora Rojková, advokát zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 21559, se sídlem v Liberci, Ke Střešnici 322/6

Prohlašuji, že Ing. Renata VÍTOVÁ, nar. 08.04.1968, Jičín, trvale bytem Jablonec nad Nisou, Na Šumavě 5043/11, jehož/jejíž totožnost byla prokázána dokladem č.219107628 (OP),

tuto listinu v 3 vyhotovení(ích) přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Jablonci nad Nisou 17.04.2026


Mgr. Barbora ROJKOVÁ



Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 178911583-252021-260417143720.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **178911583-252021-260417143720**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **6**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: ROBERT MUSIL, advokát, IČ: 03535592

Pracoviště: ROBERT MUSIL, advokát

Datum vyhotovení: **17.04.2026**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: ROBERT MUSIL

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.



178911583-252021-260417143720