Ambit

www.ambit.law

PŘÍPADOVÁ STUDIE

M&A A JOINT VENTURE

Salutem Group

Akvizice Ústí Towers: od joint venture po akvizici celého projektu.

Právní poradenství při vstupu do projektu s obchodním partnerem a při jeho odchodu.

Ambit nastavil joint venture a vyjednal podmínky úvěru, který do projektu poskytl partner. Po akvizici hlídal smluvní povinnosti a později vedl odkup podílu partnera.

SEKTOR	SLUŽBA	OBDOBÍ	ODPOVĚDNÝ PARTNER
Realitní investice	M&A a joint venture	2025 až 2026	Jaroslav Schwarz

01 Přehled spolupráce

KLIENT

SKUPINA	Salutem Group
PROJEKT	Ústí Towers, Trmice u Ústí nad Labem
SPOLUZAKLADATELÉ	Ing. Jaroslav Ton, Ing. Petr Jiříček

SPOLUPRÁCE

OBDOBÍ	2025 až 2026
STRUKTURA	Joint venture Salutem Group a partnera s podíly 50/50
FINANCOVÁNÍ	Úvěr od partnera joint venture
TÝM AMBIT	Tomáš Ditrych, řídící partner; Jaroslav Schwarz, partner; Štěpán Kvapil, advokát

Jeden tým Ambit pro celý cyklus:

01 Nastavení joint venture a jeho struktury

02 Dohoda společníků na úrovni HoldCo

03 Vyjednání podmínek úvěru od partnera

04 Zastupování ve správních řízeních a kontrola smluvních povinností

05 Vedení odkupu zbývajícího podílu v HoldCo

3 společnosti vlastní nemovitosti projektu	**100 % podílů** v každé ze tří společností získal joint venture	**Téměř 300 jednotek** po dokončení rekonstrukce obou věží

02 Salutem Group a projekt Ústí Towers

Salutem Group je česká realitní investiční skupina spravující přes 3 mld. Kč. Kupuje zanedbané budovy v regionech a rekonstruuje je na bydlení. V Ústeckém kraji v červnu 2026 nabízela nebo připravovala přes 630 nájemních bytů.

PROJEKT ÚSTÍ TOWERS

- Dvě panelové věže bývalé ubytovny, které skupina přestavuje na nájemní bydlení
- První věž se 143 jednotkami je zrekonstruovaná, ve druhé probíhá rekonstrukce
- Investice do projektu v řádu stovek milionů korun

VÝCHOZÍ BOD

Ústí Towers rozsahem výrazně převyšoval projekty, které Salutem Group do té doby realizovala. Zároveň to byla první velká transakce, na které skupina s Ambit spolupracovala.

„Pro realitní projekt se dvěma výškovými budovami a téměř 300 jednotkami jsme si vybrali právníky z Ambit. Zastupovali nás v celém projektu, od nastavení joint venture až po odkup podílu partnera.“

Salutem Group

Petr Jiříček
spoluzakladatel, Salutem Group

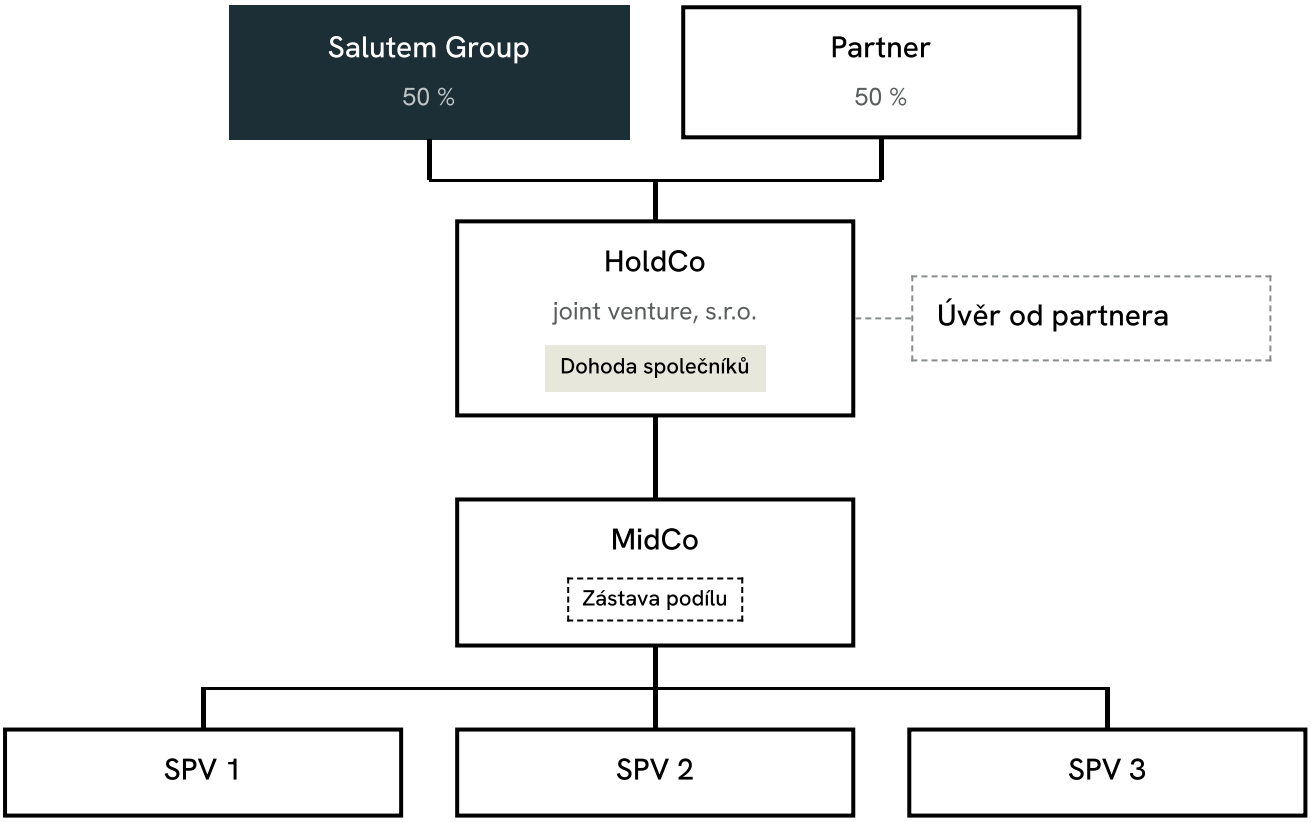
03 Průběh transakce

01 Květen 2025: vznik HoldCo, holdingové společnosti joint venture.

02 Léto 2025: akvizice projektu.

03 Po akvizici: plnění dohody společníků.

04 Červenec 2026: odkup podílu partnera; projekt je celý ve vlastnictví skupiny.



Ilustrační organigram před odkupem podílu partnera. Skutečná struktura byla rozsáhlejší.

> Když do realitního projektu vstupujeme s partnerem, potřebujeme jasná pravidla rozhodování a rozdělení povinností. Proto jsme právníkům z Ambit svěřili nastavení struktury joint venture a přípravu dohody společníků.

Jaroslav Ton
spoluzakladatel, Salutem Group

04 Od akvizice k odkupu podílu partnera

Vztahy mezi zainteresovanými stranami je nutné vyjednat s ohledem na komplexní strukturu a ambici projektu. Změnou jednoho vztahu se následně mění všechny ostatní.

01 Vstup do projektu s partnerem

SITUACE

Salutem Group vstupovala do projektu přes joint venture s partnerem. Joint venture kupoval 100 % podílů ve třech společnostech, které vlastnily nemovitosti projektu.

ŘEŠENÍ AMBIT

Ambit nastavil joint venture a jeho korporátní strukturu: HoldCo, MidCo a pod nimi tři projektové společnosti.

02 Správní řízení k projektu

SITUACE

K projektu se vázalo 35 správních řízení s nejasným stavem.

ŘEŠENÍ AMBIT

Ambit řízení prověřil. Spolupráce se pak rozšířila o zastupování ve správních řízeních.

03 Dohoda společníků

SITUACE

Pravidla joint venture upravovala jedna dohoda společníků na úrovni HoldCo.

ŘEŠENÍ AMBIT

Ambit nastavil dohodu společníků: společné řízení projektu, rozdělení povinností a další závazky partnerů.

04 Úvěr od partnera

SITUACE

Druhý společník joint venture poskytl do projektu také úvěr.

ŘEŠENÍ AMBIT

Ambit zastupoval Salutem Group při vyjednávání podmínek úvěru.

05 Plnění dohody společníků

SITUACE

Po podpisu dohody se spolupráce partnerů začíná řídit sjednanými pravidly. Při realizaci projektu je třeba sledovat plnění jednotlivých závazků.

ŘEŠENÍ AMBIT

Ambit průběžně sledoval právní stránku realizace projektu. Hlídal povinnosti a termíny ze smluv s partnerem a z dohody společníků.

06 Odkup podílu partnera

SITUACE

Při odkupu podílu je vedle převodu vlastnictví třeba posoudit také stávající financování projektu.

ŘEŠENÍ AMBIT

Ambit vedl odkup podílu partnera v HoldCo. S odkupem se pojila úprava dosavadního financování.

> Právníkům z Ambit jsme svěřili odkup podílu našeho partnera v joint venture. Vedli transakci, díky níž jsme získali plnou kontrolu nad projektem.

Jaroslav Ton
spoluzakladatel, Salutem Group

Připravujete komplexní M&A transakci?

Tomáš Ditrych
tomas.ditrych@ambit.law
www.ambit.law
Ambit advokáti s.r.o., Na Příkopě 1047/17, 110 00 Praha 1

05 Odpovědný partner



Jaroslav Schwarz

Mgr. Jaroslav Schwarz, LL.M.

Partner, vedoucí týmu Special Situations

Jaroslav má více než 15 let zkušeností s financováním a restrukturalizacemi. Podílel se na transakcích v hodnotě miliard eur ve střední a východní Evropě.

V mezinárodních advokátních kancelářích se léta věnoval financování, M&A včetně distressed M&A, korporátní agendě a insolvencím. V Ambit vede tým Special Situations, který poskytuje komplexní právní podporu ambiciózním projektům.

Více než 15 let praxe	Český advokát a anglický solicitor
Dříve vedoucí právního oddělení investiční skupiny	LL.M., University of London

KONTAKT jaroslav.schwarz@ambit.law →

Profil na ambit.law →

O ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘI AMBIT

Advokátní kancelář Ambit se specializuje na komplexní právní služby s vysokou přidanou hodnotou pro startupy, scaleupy, velké korporace, investiční fondy a banky. Je doporučovanou advokátní kanceláří pro venture kapitálové a private equity transakce, duševní vlastnictví, digitální ekonomiku a informační technologie. Opakovaně ji oceňují žebříčky PitchBook, IFLR1000, Legal500 a Právnická firma roku.

The Legal 500 — Firm to Watch

PitchBook a Morningstar company — Most Active VC Law Firm

IP STARS — Notable Firm

2026 IFLR1000 Recommended Firm — Recommended Firm

Czech Law Firm of The Year 2025 Recommended — Recommended Law Firm

Where Ambition Meets Execution

© Ambit. Všechna práva vyhrazena.

Tento materiál je připraven výlučně pro marketingové účely a nepředstavuje právní poradenství. Informace o skupině Salutem Group a projektu Ústí Towers jsou převzaty z veřejně dostupných zdrojů (www.salutemgroup.cz, www.ustitowers.cz).

Ambit advokáti s.r.o. nezveřejňuje bez souhlasu klientů důvěrné informace o obsahu poskytovaného právního poradenství.

Pro více informací nás kontaktujte na info@ambit.law.

www.ambit.law