

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ

Procesní dopis

Prodej majetku ART PROSPERA, a.s. v rámci insolvenčního řízení – listinné kmenové akcie na jméno poř. č. 000001 až 000350 včetně

Prodej majetku Stavitelství Dubský s.r.o. v rámci insolvenčního řízení – listinné kmenové akcie na jméno poř. č. 000351 až 000700 včetně

Vážení,

v rámci probíhajícího insolvenčního řízení na majetek dlužníka ART PROSPERA, a.s., IČO: 27805077, se sídlem č.p. 413, 739 61 Ropice, společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 3261 (dále též jen „**ART PROSPERA, a.s.**“), vedeného u Krajského soudu v Ostravě pod sp.zn. KSOS 37 INS 16425/2023 a v rámci probíhajícího insolvenčního řízení na majetek dlužníka Stavitelství Dubský s.r.o., IČO: 27766829, se sídlem Štefánikova 20/21, 737 01 Český Těšín, společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 41338 (dále též jen „**Stavitelství Dubský s.r.o.**“), vedeného u Krajského soudu v Ostravě pod sp.zn. KSOS 34 INS 18399/2023, bychom Vás tímto rádi pozvali k účasti ve výběrovém řízení na prodej 100 % podílu ve společnosti SENIOR DOMY POHODA a.s., IČO: 28568877, se sídlem Palackého 1331, Lyžbice, 739 61 Třinec, společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 4447 (blíže vymezeného v článku 2) (dále též jen „**Výběrové řízení**“) a k podání závazné nabídky na koupi Předmětu prodeje v souladu s tímto procesním dopisem.

Pro zaslání podkladů k Výběrovému řízení zašlete, prosím, písemnou žádost na emailovou adresu: marketa.jezova@tpinsolvence.cz.

1. Úvod

1.A ART PROSPERA, a.s.

- 1.1 Vyhláškou Krajského soudu v Ostravě ze dne 19. října 2023 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka ART PROSPERA, a.s. Tato vyhláška byla zveřejněna v insolvenčním rejstříku dne 19. října 2023 08:42; tímto okamžikem nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení.
- 1.2 Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 21. května 2024, č.j. KSOS 37 INS 16425/2023-A24, insolvenční soud zjistil úpadek dlužníka ART PROSPERA, a.s., na majetek dlužníka ART PROSPERA, a.s. prohlásil konkurs, přičemž účinky usnesení o úpadku a prohlášení konkursu nastaly okamžikem zveřejnění tohoto usnesení v insolvenčním rejstříku dne 21. května 2024 v 10:31 hod. a insolvenční správkyni ustanovil Mgr. Ing. Michaelu Sýkorovou, IČO: 72930446, se sídlem Vítězslava Nováka 109, 539 73 Skuteč, která v projednávané věci vykonávala svou činnost v provozovně: Kojetínská 2436/59, 751 24 Přerov. Usnesení nabylo právní moci dne 5. září 2024.
- 1.3 Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. září 2024, č.j. KSOS 37 INS 16425/2023-B12, insolvenční soud potvrdil usnesení schůze věřitelů, kterým odvolal dosavadní insolvenční

TP Insolvence, v.o.s.

provozovna: Hradeckého 309/1, 720 00 Ostrava - Hrabová

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76770

Dobešová Gabriela – oddlužení - T: +420 724 508 535, E: gabriela.dobesova@tpinsolvence.cz

Ježová Markéta, Ing. – reorganizace, konkursy - T: +420 739 521 437, E: marketa.jezova@tpinsolvence.cz

Schreiberová Darja, Ing. – reorganizace, oddlužení - T: +420 739 521 064, E: darja.schreiberova@tpinsolvence.cz

správkyni Mgr. Ing. Michaelu Sýkorovou, IČO: 72930446, se sídlem Vítězslava Nováka 109, 539 73 Skuteč a do funkce insolvenčního správce ART PROSPERA, a.s. ustanovil společnost TP Insolvenční, v.o.s., IČO: 03296636, se sídlem Černokostelecká 281/7, Strašnice, 100 00 Praha 10, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76770 (dále též jen „**Insolvenční správce**“). Usnesení nabylo právní moci dne 17. září 2024.

1.4 Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. září 2024, č.j. KSOS 37 INS 16425/2023-B13, insolvenční soud rozhodl, že konkurs na majetek dlužníka ART PROSPERA, a.s. bude řešen jako nepatrný. Usnesení nabylo právní moci dne 17. září 2024.

1.5 Okamžikem prohlášení konkursu se Insolvenční správce stal v souladu s ustanovením § 246 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „**InsZ**“) osobou s dispozičními oprávněními, a tím na něho přešlo oprávnění nakládat s majetkovou podstatou ART PROSPERA, a.s.

1.B Stavitelství Dubský s.r.o.

1.6 Vyhláškou Krajského soudu v Ostravě ze dne 22. listopadu 2023 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka Stavitelství Dubský s.r.o. Tato vyhláška byla zveřejněna v insolvenčním rejstříku dne 22. listopadu 2023 10:35; tímto okamžikem nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení.

1.7 Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 27. června 2024, č.j. KSOS 34 INS 18399/2023-A23, insolvenční soud zjistil úpadek dlužníka Stavitelství Dubský s.r.o., na majetek dlužníka Stavitelství Dubský s.r.o. prohlásil konkurs, přičemž účinky usnesení o úpadku a prohlášení konkursu nastaly okamžikem zveřejnění tohoto usnesení v insolvenčním rejstříku dne 27. června 2024 v 08:21 hod. a insolvenčním správcem ustanovil společnost INS-SPRÁVCE v.o.s., IČO: 04539982, se sídlem Dlouhá 103/17, 500 03 Hradec Králové, který v projednávané věci vykonával svou činnost v provozovně: Náměstí 71, 757 01 Valašské Meziříčí. Usnesení nabylo právní moci dne 19. července 2024.

1.8 Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 26. září 2024, č.j. KSOS 34 INS 18399/2023-B8, insolvenční soud potvrdil usnesení schůze věřitelů, kterým odvolal dosavadního insolvenčního správce společnost INS-SPRÁVCE v.o.s., IČO: 04539982, se sídlem Dlouhá 103/17, 500 03 Hradec Králové a do funkce insolvenčního správce Stavitelství Dubský s.r.o. ustanovil Insolvenčního správce. Usnesení nabylo právní moci dne 26. září 2024.

1.9 Okamžikem prohlášení konkursu se Insolvenční správce stal v souladu s ustanovením § 246 InsZ osobou s dispozičními oprávněními, a tím na něho přešlo oprávnění nakládat s majetkovou podstatou Stavitelství Dubský s.r.o.

2. Vymezení Předmětu prodeje

2.1 Předmětem prodeje je 100 % podíl v následujícím rozložení dílčích podílů v majetkové podstatě obou dlužníků:

- tři sta padesát (350) kusů listinných kmenových akcií na jméno, které nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, emitovaných osobním dlužníkem – společností SENIOR DOMY POHODA a.s., IČO: 28568877, se sídlem Palackého 1331, Lyžbice, 739 61 Třinec, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 4447, ve jmenovité hodnotě 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) každá, pořadová čísla 000001 až 000350 včetně, které jsou ve vlastnictví dlužníka ART PROSPERA, a.s., IČO: 27805077, se sídlem č.p. 413, 739 61 Ropice, společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 3261 (dále též jen „**Akcie ART PROSPERA**“); a
- tři sta padesát (350) kusů listinných kmenových akcií na jméno, které nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, emitovaných osobním dlužníkem – společností

SENIOR DOMY POHODA a.s., IČO: 28568877, se sídlem Palackého 1331, Lyžbice, 739 61 Třinec, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 4447 (dále též jen „SENIOR DOMY POHODA a.s.“), ve jmenovité hodnotě 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) každá, pořadová čísla 000351 až 000700 včetně, které jsou ve vlastnictví dlužníka Stavitelství Dubský s.r.o., IČO: 27766829, se sídlem Štefánikova 20/21, 737 01 Český Těšín, společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 41338 (dále též jen „Akcie Stavitelství Dubský“).

- 2.2 Akcie ART PROSPERA a Akcie Stavitelství Dubský (dále též jen „**Předmět prodeje**“) budou Insolvenčním správcem zpeněžovány koordinovaně jako jeden celek (100 % podíl) jednomu zájemci.
- 2.3 Na Předmětu prodeje (Akcie ART PROSPERA a Akcie Stavitelství Dubský) vázne zástavní právo České spořitelny, a.s., IČO: 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále též jen „**Česká spořitelna, a.s.**“).
- 2.4 Česká spořitelna, a.s. dne 31. října 2024 udělila Insolvenčnímu správci pokyn ke zpeněžení Předmětu prodeje, který je v insolvenčním rejstříku v rámci insolvenčního řízení ART PROSPERA, a.s. zveřejněn pod č.l. KSOS 37 INS 16425/2023-B29 a v rámci insolvenčního řízení Stavitelství Dubský s.r.o. zveřejněn pod č.l. KSOS 34 INS 18399/2023-B21.
- 2.5 Předmět prodeje zůstává do ukončení procesu zpeněžení v úschově zajištěného věřitele Česká spořitelna, a.s. Jakákoliv manipulace s Předmětem prodeje, včetně jeho vyzvednutí či fyzického přemístění, např. za účelem převodu Předmětu prodeje na kupujícího dle Kupní smlouvy v aktualizovaném znění (jak je tento pojem definován níže), bude probíhat se souhlasem zajištěného věřitele České spořitelny, a.s. a o každé takové manipulaci bude sepsán protokol s uvedením důvodu vydání a dalšími náležitostmi.
- 2.6 Zástavní právo České spořitelny, a.s. v rámci zpeněžení v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 InsZ zanikne.
- 2.7 Za účelem Vašeho úvodního informativního seznámení se s Předmětem prodeje, je v **příloze č. 1** tohoto procesního dopisu přiložen informační profil (dále též jen „**Informační profil**“). Informační profil je Vám, jako potenciálnímu zájemci (jak je tento pojem definován níže), poskytován za podmínek uvedených v tomto procesním dopise. Poskytnutím Informačního profilu nečiní Insolvenční správce žádná prohlášení ani neposkytuje žádné záruky týkající se Předmětu prodeje a tento Informační profil je pouze indikativní a informativní. Je na Vás, jako potenciálním zájemci, abyste si sám posoudil Předmět prodeje a učinil vlastní prověrky Předmětu prodeje.
- 2.8 Pro ocenění 100 % podílu v rozložení dílčích podílů v majetkové podstatě ART PROSPERA, a.s. a Stavitelství Dubský s.r.o. byl vypracován znalecký posudek č. 016612/2025 na stanovení ceny obvyklé dle ustanovení § 219 odst. 4 a 5 InsZ, který zpracovala společnost ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., znalecká kancelář v oborech ekonomika a stavebnictví, IČO: 25577298, Foltýnova 1027/16, 635 00 Brno (dále též jen „**Znalecký posudek**“). Znalecký posudek bude Zájemci předložen v rámci Data room (jak jsou tyto pojmy definovány níže).

3. Podmínky účasti ve Výběrovém řízení

- 3.1 Tento procesní dopis, včetně jeho příloh, stanovuje jednotné závazné podmínky Výběrového řízení na prodej Předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení ART PROSPERA, a.s. (sp.zn. KSOS 37 INS 16425/2023) a v rámci insolvenčního řízení Stavitelství Dubský s.r.o. (sp.zn. KSOS 34 INS 18399/2023) a pro podávání závazných nabídek na koupi Předmětu prodeje (dále též jen „**Podmínky**“ a „**Transakce**“) ze strany potenciálního zájemce (dále též jen „**potenciální zájemce**“).

- 3.2 Výběrové řízení je organizováno za účelem výběru vhodného zájemce o koupi Předmětu prodeje, na kterého bude za podmínek uvedených v Kupní smlouvě (jak je tento pojem definován níže) a související dokumentaci převedeno vlastnické právo k Předmětu prodeje.
- 3.3 Pro umožnění účasti ve Výběrovém řízení je nutno (dále též jen „**Vyjádření zájmu o účast**“):
- (a) Insolvenčnímu správci doručit dále uvedené dokumenty vyplněné příslušnými údaji a podepsané osobami oprávněnými jednat ve věci Výběrového řízení za potenciálního zájemce:
- (i) Přihláška k účasti ve Výběrovém řízení, která tvoří **přílohu č. 2** tohoto procesního dopisu (dále též jen „**Přihláška do VR**“),
- (ii) Čestné prohlášení o splnění podmínek pro účast ve Výběrovém řízení, které tvoří **přílohu č. 3** tohoto procesního dopisu (dále též jen „**Čestné prohlášení**“),
- (iii) Dva originální stejnopisy Smlouvy o peněžité jistotě a smluvní pokutě, jejíž znění tvoří **přílohu č. 4** tohoto procesního dopisu (dále též jen „**Smlouva o jistotě**“),
- (iv) Dva originální stejnopisy Dohody o zachování mlčenlivosti, jejíž znění tvoří **přílohu č. 5** tohoto procesního dopisu (dále též jen „**Dohoda o mlčenlivosti**“),
- (v) potvrzení o úhradě Jistoty (jak je tento pojem definován níže) dle čl. 3.3 (b) níže,
- (b) **složit peněžní jistotu ve výši 125.000,- Kč (slovy: jedno sto dvacet pět tisíc korun českých) na účet jistoty ART PROSPERA, a.s. vedený u ČSOB, a.s. č. 355802379/0300 v měně CZK, IBAN: CZ87 0300 0000 0003 5580 2379, variabilní symbol: identifikační číslo organizace potenciálního zájemce / datum narození potenciálního zájemce ve formátu DDMMRRRR (dále též jen „Jistota AP“)** a **složit peněžní jistotu ve výši 125.000,- Kč (slovy: jedno sto dvacet pět tisíc korun českých) na účet jistoty Stavitelství Dubský s.r.o. vedený u ČSOB, a.s. č. 355805457/0300 v měně CZK, IBAN: CZ13 0300 0000 0003 5580 5457, variabilní symbol: identifikační číslo organizace potenciálního zájemce / datum narození potenciálního zájemce ve formátu DDMMRRRR (dále též jen „Jistota SD“)** v souladu s uzavřenou Smlouvou o jistotě; Jistota AP a Jistota SD budou společně též označovány jen „**Jistota**“. Pro vyloučení pochybností s bankovními účty uvedenými ve Smlouvě o jistotě, na které Jistotu složíte, disponuje výlučně Insolvenční správce.
- 3.4 Dokumenty dle čl. 3.3 (a) tohoto procesního dopisu zašlete Insolvenčnímu správci v tištěné písemné formě, v originálním vyhotovení, v případě dokumentů (i) až (iv) s úředně ověřenými podpisy, na adresu Insolvenčního správce: **TP Insolvence, v.o.s., Hradeckého 309/1, Ostrava - Hrabová, PSČ 720 00, Česká republika**; a uhradte Jistotou způsobem popsáním v čl. 3.3 (b) tohoto procesního dopisu, **a to nejpozději do 27. června 2025 do 24:00 hod. (SEČ)** (dále též jen „**Lhůta pro projevení zájmu**“). **Vyjádření zájmu o účast může být pouze v českém jazyce. Potenciální zájemce bere na vědomí, že jím doložené dokumenty dle čl. 3.3 (a), (i) až (iv) se nesmí odchylovat od znění dokumentů, které tvoří přílohu č. 2 až 5 procesního dopisu v jiném ohledu, než je doplnění údajů potenciálního zájemce a případě výlučně technických úprav (např. doplnění další osoby oprávněné jednat za potenciálního zájemce.**
- 3.5 Dokumenty dle čl. 3.3 (a) tohoto procesního dopisu budou vloženy do neprůhledné, uzavřené a neporušené obálky. Na obálce bude uvedeno označení obchodní firmy/jméno a příjmení a adresa potenciálního zájemce a pod touto identifikací bude výrazným způsobem uveden text „**ART PROSPERA, a.s., Stavitelství Dubský s.r.o. – Vyjádření zájmu o účast – AKCIE**“. Obálka bude na uzavření zapečetěna či obdobným způsobem upravena proti neoprávněné manipulaci (například lepícím štítkem a přes něj provedeným podpisem potenciálního zájemce). **Zároveň řádně a včas uhradte Jistotu a doložte potvrzení o úhradě Jistoty v souladu se Smlouvou o jistotě.**
- 3.6 Vyjádření zájmu o účast musí obsahovat jednoznačné projevení Vašeho zájmu o účast ve Výběrovém řízení dle tohoto procesního dopisu, což stvrdíte svým podpisem na Přihlášce

do VŘ (příloha č. 2 tohoto procesního dopisu): „*Projevují tímto zájem o účast ve výběrovém řízení na i) prodej majetku ART PROSPERA, a.s. v rámci insolvenčního řízení – listinné kmenové akcie na jméno poř. č. 000001 až 000350 včetně a ii) prodej majetku Stavitelství Dubský s.r.o. v rámci insolvenčního řízení – listinné kmenové akcie na jméno poř. č. 000351 až 000700 včetně.*“

- 3.7 Příhláška do VŘ **musí obsahovat Vaši e-mailovou adresu**, přičemž berete na vědomí, že tato e-mailová adresa bude používána pro veškerou komunikaci s Vámi dle tohoto procesního dopisu, ledaže tento procesní dopis stanovuje výslovně jinak.
- 3.8 Dokumenty dle čl. 3.3 (a), (i) až (iv) tohoto procesního dopisu musí být vlastnoručně podepsány potenciálním zájemcem-fyzickou osobou či osobou, resp. osobami oprávněnými jednat jménem potenciálního zájemce-právnícké osoby, přičemž podpis musí být úředně ověřen. Pokud oprávnění osob jednajících jménem potenciálního zájemce-právnícké osoby nevyplývá z českého obchodního rejstříku nebo obdobného českého veřejně přístupného registru/rejstříku, je potenciální zájemce-právnícká osoba povinen toto oprávnění prokázat jiným dokumentem, který musí být předložen v originále, případně v úředně ověřené kopii, společně s úředním překladem do českého jazyka, a nikoli starší než jeden měsíc, společně s Vyjádřením zájmu o účast.
- 3.9 V případě, že je potenciální zájemce (fyzická či právnícká osoba) zastoupen na základě plné moci, musí k Vyjádření zájmu o účast připojit také originál nebo úředně ověřenou kopii příslušné plné moci a prokázat, že osoby, které plnou moc podepsaly, jsou oprávněny jednat jménem potenciálního zájemce-právnícké osoby, a to příslušným výpisem z obchodního rejstříku nebo jiného registru/rejstříku, respektive obdobným dokumentem (který musí být předložen v originále, případně v úředně ověřené kopii, společně s úředním překladem do českého jazyka, a nikoli starší než jeden měsíc), ledaže je tento údaj veřejně dostupný z českého obchodního rejstříku či obdobného českého registru/rejstříku.
- 3.10 Insolvenční správce Vám potvrdí splnění Podmínek pro účast ve Výběrovém řízení dle tohoto procesního dopisu do pěti (5) pracovních dnů od uplynutí Lhůty pro projevení zájmu (dále též jen „**Potvrzení splnění podmínek**“), případně dle svého uvážení vznesе požadavky na vysvětlení a/nebo doplnění dodaných podkladů, dokumentů a informací. Pouze poté, co Vám Insolvenční správce potvrdí, že jste splnili podmínky pro účast ve Výběrovém řízení dle tohoto procesního dopisu, budete považováni za zájemce o koupi Předmětu prodeje za podmínek tohoto procesního dopisu (dále též jen „**Zájemce**“) a bude Vám umožněno ve Výběrovém řízení pokračovat postupem dle tohoto procesního dopisu, jak je upraven níže.

4. Data Room, Osobní prohlídka

- 4.1 Insolvenční správce je připraven umožnit Zájemcům v období od 7. července 2025 do 21. července 2025 přístup do elektronického Data Room Předmětu prodeje (dále též jen „**Data Room**“), ve kterém budou založeny listiny k Předmětu prodeje, jejichž výčet je uveden v **příloze č. 6**. Přístupové kódy k Data Room Zájemce obdrží do pěti (5) pracovních dnů od Potvrzení splnění podmínek dle čl. 3.10 tohoto procesního dopisu.
- 4.2 Insolvenční správce je připraven umožnit Zájemcům v termínech: dne 4. srpna 2025 v čase od 9 hod. do 11 hod. a dne 6. srpna 2025 v čase od 9 hod. do 11 hod. osobní prohlídku společnosti SENIOR DOMY POHODA a.s. (dále též jen „**Osobní prohlídka**“), přičemž Zájemce bude mít možnost si vybrat konkrétní datum a čas z předem nabídnutých termínů. Zájemce nemusí Osobní prohlídku Předmětu prodeje uskutečnit a záleží tak na jeho uvážení, zda této možnosti využije.
- 4.3 Osobní prohlídka je určena především pro klíčové zástupce a odborné poradce Zájemce. Zájemci jsou povinni limitovat seznam účastníků Osobní prohlídky maximálně na tři (3) osoby, přičemž seznam účastníků za daného Zájemce musí být zaslán Insolvenčnímu správci v elektronické podobě na e-mailovou adresu jiri.hanak@tpinsolvence.cz minimálně dva (2) pracovní dny před dnem osobní prohlídky společnosti SENIOR DOMY POHODA a.s., který

Insolvenční správce Zájemci potvrdil. Délka Osobní prohlídky bude určena Insolvenčním správcem dle časových možností a s ohledem na počet Zájemců. Dle časových možností a počtu zájemců je možno Osobní prohlídku opakovat.

- 4.4 Zájemci budou mít rovněž možnost v rámci Osobní prohlídky **položít případné relevantní otázky týkající se Předmětu prodeje a SENIOR DOMY POHODA a.s.**, které budou ze strany Insolvenčního správce, případně pověřené osoby, zodpovězeny, pokud budou položeny nejpozději do skončení Osobní prohlídky.
- 4.5 Zajištěný věřitel Česká spořitelna, a.s. umožní Zájemci na jeho žádost nahlédnutí na Předmět prodeje (Akcie ART PROSPERA, Akcie Stavitelství Dubský). Toto nahlédnutí bude Zájemci umožněno na základě předchozí dohody, na adrese: 28. října 3348/65, 702 00 Ostrava, v termínech: dne 9. července 2025 v čase od 09:00 hod. do 11:00 hod. a od 13:00 hod. do 15:00 hod. a dne 14. července 2025 v čase od 09:00 hod. do 11:00 hod. a od 13:00 hod. do 15:00 hod. Žádost o nahlédnutí na Předmět prodeje musí Zájemce zaslat na e-mailovou adresu zajištěného věřitele Česká spořitelna, a.s. pkocher@csas.cz (Pavel Köcher) minimálně tři (3) pracovní dny před vybraným termínem. Časový termín bude následně potvrzen ze strany zajištěného věřitele Česká spořitelna, a.s.
- 4.6 Informace o Předmětu prodeje a SENIOR DOMY POHODA a.s. budou Zájemcům zprostředkovány prostřednictvím následujících informačních zdrojů: (i) Informační profil; (ii) Data Room; (iii) sdělení poskytnutá Zájemcům během Osobní prohlídky SENIOR DOMY POHODA a.s., (iv) nahlédnutí na Předmět prodeje v úschově České spořitelny, a.s., a (v) veřejně dostupné zdroje (katastr nemovitostí či jiné veřejné seznamy, registry a evidence).
- 4.7 **Insolvenční správce nečiní a nebude v souvislosti s prodejem Předmětu prodeje činit či poskytovat žádná jiná prohlášení nebo záruky týkající se Předmětu prodeje, než která jsou uvedena v návrhu Kupní smlouvy přiloženém k tomuto procesnímu dopisu v příloze č. 7 a každý Zájemce je povinen si provést vlastní prověrku a šetření stavu Předmětu prodeje v rozsahu nezbytném pro jeho rozhodnutí o tom, zda podá Závaznou nabídku (jak je tento pojem definován níže).**

5. Návrh smluvní dokumentace

- 5.1 V **příloze č. 7** tohoto procesního dopisu je pro Zájemce přiloženo znění smlouvy o koupi Předmětu prodeje (dále též jen „**Kupní smlouva**“).
- 5.2 Zájemci jsou oprávněni vznášet případné relevantní dotazy ohledně Kupní smlouvy nejpozději do 21. července 2025, přičemž tyto dotazy budou zodpovězeny Insolvenčním správcem.
- 5.3 Zájemci berou na vědomí, že Upravené znění (jak je tento pojem definován níže), které budou předkládat jako součást své Závazné nabídky dle čl. 6 níže, se nesmí odchylovat od znění Kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. 7 tohoto procesního dopisu v jiném ohledu, než je doplnění údajů Zájemce, výše Kupní ceny a případně výlučně technických úprav.

6. Podávání závazných nabídek, podmínky uzavření a vypořádání Transakce

- 6.1 V případě, že si Zájemce vyhodnotí, že chce podat závaznou nabídku na koupi Předmětu prodeje, musí splnit podmínky pro podání závazné nabídky dle čl. 6 tohoto procesního dopisu (dále též jen „**Závazná nabídka**“).
- 6.2 V případě zájmu o koupi Předmětu prodeje je Zájemce povinen **nejpozději dne 5. září 2025:**
- (i) doručit svoji Závaznou nabídku v souladu s tímto procesním dopisem v tištěné písemné formě na adresu: TP Insolvence, v.o.s., Hradeckého 309/1, 720 00 Ostrava-Hrabová, Závazná nabídka může být pouze v českém jazyce;
 - (ii) zaplatit zálohu na kupní cenu Předmětu prodeje - Akcie ART PROSPERA ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionu korun českých) na účet jistoty ART PROSPERA, a.s.

vedený u ČSOB č. 355802379/0300 v měně CZK, IBAN: CZ87 0300 0000 0003 5580 2379, variabilní symbol: identifikační číslo organizace Zájemce / datum narození Zájemce ve formátu DDMMRRRR (dále též jen „Záloha na kupní cenu AP“).

(iii) zaplatit zálohu na kupní cenu Předmětu prodeje - Akcie Stavitelství Dubský ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionu korun českých) na účet jistoty Stavitelství Dubský s.r.o., vedený u ČSOB, a.s. č. 355805457/0300 v měně CZK, IBAN: CZ13 0300 0000 0003 5580 5457, variabilní symbol: identifikační číslo organizace Zájemce / datum narození Zájemce ve formátu DDMMRRRR (dále též jen „Záloha na kupní cenu SD“).

- 6.3 Závazná nabídka musí být doručena v jednom originálním vyhotovení, a to v neprůhledné, uzavřené a neporušené obálce. Na obálce bude uvedeno označení obchodní firmy/jméno a příjmení a adresa Zájemce a pod touto identifikací bude výrazným způsobem uveden text „**ART PROSPERA, a.s., Stavitelství Dubský s.r.o. – Závazná nabídka – AKCIE**“. Obálka bude na uzavření zapečetěna či obdobným způsobem upravena proti neoprávněné manipulaci (například lepícím štítkem a přes něj provedeným podpisem Zájemce).
- 6.4 Záloha na kupní cenu AP a Záloha na kupní cenu SD (dále též jen „Záloha na kupní cenu“) musí být uhrazena nejpozději v termínu uvedeném v čl. 6.2 do 24:00 hod. (SEČ)
- 6.5 Závazné nabídky doručené Insolvenčnímu správci po výše uvedeném termínu, Závazné nabídky, které nebudou odpovídat požadavkům tohoto procesního dopisu, a nezaplacení Zálohy na kupní cenu v termínu uvedeném v čl. 6.2 tohoto procesního dopisu, budou z Výběrového řízení bez dalšího vyloučeny a nemusí k nim být dle uvážení Insolvenčního správce přihlíženo.
- 6.6 Závazná nabídka musí obsahovat následující informace a dokumenty:

(a) **Označení Zájemce**

- (i) Identifikaci Zájemce a v případě Zájemce, který je právnickou osobou, uvedení jeho skutečného majitele.
- (ii) Prohlášení Zájemce, že není osobou, na kterou se vztahuje zákaz nabývání majetku náležejícího do majetkové podstaty ve smyslu ustanovení § 295 InsZ, či že mu byla povolena výjimka ze zákazu nabývání ve smyslu ustanovení § 295 odst. 3 InsZ.
- (iii) Uvedení kontaktní osoby Zájemce pro účely komunikace ve věci Závazné nabídky a kontaktních údajů (telefon a e-mailová adresa) této osoby, respektive uvedení kontaktních údajů (telefon a e-mailová adresa) Zájemce. Zájemce bere na vědomí, že veškerá komunikace s ním po podání Závazné nabídky bude zasílána na e-mailovou adresu Zájemce, kterou Zájemce uvede v Závazné nabídce, nestanoví-li tento procesní dopis výslovně jinak.

(b) **Kupní cena a její financování**

- (i) Výši kupní ceny uvedenou v českých korunách, kterou je Zájemce připraven za koupi Předmětu prodeje v souladu s Kupní smlouvou zaplatit (dále též jen „Kupní cena“). Kupní cena musí být nabídnuta za celý Předmět prodeje (Akcie ART PROSPERA a Akcie Stavitelství Dubský) jako jedna částka, a minimálně ve výši ceny obvyklé stanovené Znaleckým posudkem.
- (ii) Kupní cena musí být uvedena konkrétní částkou, Předmět prodeje je ve smyslu ustanovení § 54 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně z přidané hodnoty bez nároku na odpočet. Kupní cena nesmí být uvedena ve formě rozmezí určitých hodnot či jako výpočet na základě vzorce – takto určená Kupní cena nebude považována za dostatečnou pro splnění náležitostí Závazné nabídky.

- (iii) Potvrzení, že Zájemce je vlastníkem bankovního účtu, ze kterého budou hrazeny jakékoliv finanční prostředky dle tohoto procesního dopisu.
 - (iv) Potvrzení, že Zájemce má dostatečné prostředky k dokončení Transakce, včetně uvedení původu takových prostředků. Insolvenční správce může po Zájemcích požadovat prokázání původu finančních prostředků nezbytných pro dokončení Transakce.
- (c) **Podmínky uzavření a vypořádání Transakce**
- (i) Prohlášení, že (i) si zájemce-právnícká osoba zajistil a získal veškerá nezbytná interní a externí schválení a souhlasy nezbytné pro podání Závazné nabídky a uskutečnění Transakce, (ii) Zájemce je oprávněn a schopen uzavřít Kupní smlouvu ve znění, které předložil v souladu s čl. 6.6 (e) níže jako součást své Závazné nabídky.
- (d) **Časování Transakce**
- (i) Zájemce v rámci Závazné nabídky předloží prohlášení, že je schopen vypořádat Transakci, tj. uzavřít Kupní smlouvu a uhradit v jejím souladu Kupní cenu, a to následujícím způsobem:
 1. (i) první část Kupní ceny za **Akcie ART PROSPERA** bude kryta z Jistoty složené ve výši 125.000,- Kč (slovy: jedno sto dvacet pět tisíc korun českých), (ii) druhá část Kupní ceny **Akcie ART PROSPERA** bude kryta ze Zálohy na kupní cenu ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionu korun českých), (iii) zbylou část celkové Kupní ceny za **Akcie ART PROSPERA** ve výši stanovené Kupní smlouvou v aktualizovaném znění (jak je tento pojem definován níže) Zájemce uhradí za podmínek uvedených v čl. 7.6 tohoto procesního dopisu.
 2. (i) první část Kupní ceny za **Akcie Stavitelství Dubský** bude kryta z Jistoty složené ve výši 125.000,- Kč (slovy: jedno sto dvacet pět tisíc korun českých), (ii) druhá část Kupní ceny **Akcie Stavitelství Dubský** bude kryta ze Zálohy na kupní cenu ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionu korun českých), (iii) zbylou část celkové Kupní ceny za **Akcie Stavitelství Dubský** ve výši stanovené Kupní smlouvou v aktualizovaném znění (jak je tento pojem definován níže) Zájemce uhradí za podmínek uvedených v čl. 7.6 tohoto procesního dopisu.
- (e) **Návrh Kupní smlouvy**
- (i) **Kompletní doplněné znění návrhu Kupní smlouvy s ověřenými podpisy** osob oprávněných jednat za Zájemce v příslušném počtu stejnopisů (dále též jen „**Upravené znění**“). Upravené znění Kupní smlouvy musí odpovídat čl. 5.3 tohoto procesního dopisu a nesmí obsahovat žádná nedokončená ustanovení, texty v hranatých závorkách, komentáře či jiné poznámky a nelze odkazovat na jiný dokument.
- (f) **Ostatní**
- (i) Prohlášení, že na straně Zájemce neexistuje žádný konflikt zájmů, který by znemožnil vypořádání Transakce.
 - (ii) Prohlášení, že Zájemce jedná svým jménem a na svůj účet a nejedná jako zástupce či na účet jiné osoby.

- (iii) Jakékoli jiné důležité informace, které mohou být podstatné pro posouzení vhodnosti Zájemce jako kupujícího Předmětu prodeje a pro vyhodnocení Závazné nabídky.

6.7 Závazná nabídka musí být nepodmíněná, právně závazná a v souladu s ustanovením § 1736 Občanského zákoníku neodvolatelná po dobu alespoň devadesáti (90) kalendářních dnů ode dne jejího podání. Závazná nabídka musí být vlastnoručně podepsána osobou, resp. osobami oprávněnými jednat jménem Zájemce.

7. Vyhodnocení Závazných nabídek a elektronické výběrové řízení

7.1 Otevření obálek obsahujících Závazné nabídky bude provedeno Insolvenčním správcem, za účasti zástupce zajištěného věřitele Česká spořitelna, a.s. a notáře. Vyhodnocování Závazných nabídek proběhne do pěti (5) pracovních dnů po skončení lhůty k jejich předložení.

7.2 Závazné nabídky budou vyhodnoceny na základě kritéria přínosu pro majetkovou podstatu (výše nabízené Kupní ceny).

7.3 Zájemci, kteří podají Závaznou nabídku, budou Insolvenčním správcem vyrozuměni o výsledcích Výběrového řízení ve lhůtě nejpozději do jednoho (1) měsíce od okamžiku otevření obálek, a to s ohledem na interní schvalovací procesy v rámci zajištěného věřitele Česká spořitelna, a.s. („**Vyrozumění o výsledcích ZN**“).

7.4 Po Vyrozumění o výsledcích ZN zorganizuje Insolvenční správce obratem další (druhé) kolo Výběrového řízení, jehož cílem je navýšení nabídek. Toto proběhne formou elektronického výběrového řízení, bude organizovat GAUTE, a.s., IČO: 25543709, se sídlem Lidická 2006/26, Černá Pole, 602 00 Brno, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2794 (dále též jen „**Elektronické VŘ**“). K účasti v Elektronickém VŘ pozve Insolvenční správce maximálně pět (5) Zájemců, kteří předloží nejvyšší Závazné nabídky. Konkrétní podmínky průběhu druhého kola budou se Zájemci s dostatečným předstihem komunikovány. Zájemcům, kteří nepostoupili do Elektronického VŘ bude vrácena Jistota a Záloha na kupní cenu ve lhůtě do deseti (10) pracovních dnů od vyhodnocení nabídek dle bodu 7.1 tohoto procesního dopisu.

7.5 Insolvenční správce do pěti (5) pracovních dnů od ukončení Elektronického VŘ vyhodnotí výsledky Elektronického VŘ, přičemž v souladu s pokynem zajištěného věřitele Česká spořitelna, a.s. je oprávněn vybrat vítězného Zájemce, který předloží v rámci Elektronického VŘ nejvyšší nabídku kupní ceny („**Výběr VZ**“).

7.6 Vítězný Zájemce, který v Elektronickém VŘ učiní nejvyšší podání, bude Insolvenčním správcem do pěti (5) pracovních dnů od Výběru VZ vyzván k předložení aktualizovaného znění Kupní smlouvy reflektujícího jeho nejvyšší podání v Elektronickém VŘ s ověřenými podpisy osob oprávněných jednat za Zájemce v příslušném počtu stejnopisů (dále též jen „**Kupní smlouva v aktualizovaném znění**“); pro jeho vyplnění platí pravidla čl. 6.6 (e). Kupní smlouvu v aktualizovaném znění bude mít vítězný Zájemce povinnost předložit do pěti (5) pracovních dnů od doručení výzvy Insolvenčního správce. Nesplní-li vítězný Zájemce povinnost dle věty bezprostředně předešlé, bude se jednat o důvod pro jeho vyloučení z Výběrového řízení. V takovém případě může Insolvenční správce na základě pokynu zajištěného věřitele Česká spořitelna, a.s. vyhlásit vítězným Zájemcem v pořadí dalšího předkladatele druhé nejvyšší nabídky a případně následně předkladatele v pořadí třetí nejvyšší nabídky. Kupní smlouvu v aktualizovaném znění Insolvenční správce podepíše bez ověřeného podpisu a kopii Kupní smlouvy v aktualizovaném znění předá vítěznému Zájemci. Zájemce ve lhůtě do dvaceti (20) pracovních dnů od předání kopie Kupní smlouvy v aktualizovaném znění Insolvenčním správcem uhradí doplatek kupní ceny dle ujednání obsažených v Kupní smlouvě v aktualizovaném znění. Originál Kupní smlouvy v aktualizovaném znění s úředně ověřeným podpisem Insolvenčního správce současně s akciemi na jméno (Akcíe ART PROSPERA a Akcíe Stavitelství Dubský) opatřenými rubopisem na řad vítězného Zájemce, obdrží vítězný Zájemce ve lhůtě do pěti (5) pracovních dnů po zaplacení Kupní ceny.

7.7 Neúspěšným zájemcům z Elektronického VŘ bude vrácena Jistota a Záloha na kupní cenu ve lhůtě do pěti (5) pracovních dnů ode dne účinnosti Kupní smlouvy v aktualizovaném znění.

8. Ostatní

8.1 Tento procesní dopis a Podmínky, včetně jakýchkoli mimosmluvních závazků plynoucích z tohoto procesního dopisu nebo vznikajících v souvislosti s ním, se řídí a vykládají podle českého práva. Příslušnost k projednání a rozhodnutí jakýchkoli žalob, sporů, návrhů nebo řízení vyplývajících z tohoto procesního dopisu nebo s ním souvisejících (včetně mimosmluvních závazků vyplývajících z tohoto procesního dopisu nebo s ním souvisejících) mají obecné soudy České republiky.

8.2 Tento procesní dopis není návrhem na uzavření smlouvy dle ustanovení § 1731 a násl. Občanského zákoníku, vyhlášením veřejné soutěže o nejhodnější nabídku dle ustanovení § 1772 a násl. Občanského zákoníku ani veřejnou nabídkou na uzavření smlouvy dle ustanovení § 1780 a násl. Občanského zákoníku.

8.3 Insolvenční správce je oprávněn vyloučit z Výběrového řízení jakéhokoli Zájemce, který učiní nepravdivé oznámení nebo prohlášení v kterémkoli dokumentu doručeném Insolvenčnímu správci v průběhu Výběrového řízení, nebo který přestane splňovat podmínky účasti, či který jiným způsobem poruší Podmínky nebo zákonné podmínky pro nabytí Předmětu prodeje. Oznámení o vyloučení doručí Insolvenční správce Zájemci s udáním důvodu takového vyloučení e-mailem na e-mailovou adresu Zájemce uvedenou ve Vyjádření zájmu o účast, respektive v Závazné nabídce takového Zájemce.

8.4 Insolvenční správce nebude mít v žádném případě povinnost přijmout, zhodnotit nebo zvážit jakýkoli předložený návrh nebo nabídku a nebude mít ani povinnost přijmout nejvyšší/nejhodnější předloženou Závaznou nabídku (bez ohledu na to, zda je taková Závazná nabídka v souladu s Podmínkami). Insolvenční správce rozhodne o případné vítězné Závazné nabídce. Insolvenční správce si vyhrazuje právo jakýmkoli způsobem a v kterýkoliv okamžik změnit či doplnit Podmínky nebo Výběrové řízení kdykoli změnit, přerušit či zrušit. Insolvenční správce si rovněž vyhrazuje právo odmítnout všechny podané Závazné nabídky a neumožnit uzavření Transakce. Postup Insolvenčního správce uvedený v tomto odstavci podléhá vždy předchozímu souhlasu zajištěného věřitele Česká spořitelna, a.s.

8.5 Případné změny či doplnění tohoto procesního dopisu či Podmínek budou oznámeny kontaktním osobám jednotlivých potenciálních zájemců písemně nebo elektronicky (e-mailem).

8.6 Veškeré náklady spojené s účastí ve Výběrovém řízení a v souvislosti s ním nesou v plném rozsahu potenciální zájemci, respektive Zájemci, a to i v případě jejich vyloučení, změny Podmínek nebo zrušení Výběrového řízení ze strany Insolvenčního správce. Potenciální zájemci berou na vědomí, že Insolvenčnímu správci ani ART PROSPERA, a.s., resp. Stavitelství Dubský s.r.o. nevzniká žádná odpovědnost v případě změny Podmínek či ukončení tohoto Výběrového řízení.

8.7 Potenciální zájemce bere na vědomí, že žádná osoba není v souvislosti s Transakcí oprávněna jednat jménem a na účet Insolvenčního správce, či činit jeho jménem jakákoli prohlášení.

8.8 Veškeré dokumenty a informace, které obdrží Zájemce v průběhu Výběrového řízení, které je předmětem tohoto procesního dopisu, jsou důvěrné (dále též jen „**Důvěrné informace**“). Potenciální zájemce nesmí poskytnout jakékoli třetí straně jakékoliv Důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Insolvenčního správce, s výjimkou i) svých poradců vázaných povinností mlčenlivosti ve stejném rozsahu jako potenciální zájemce, ii) příslušných státních a jiných správních úřadů a soudů, pokud je potenciální zájemce povinen podle obecně závazných předpisů jim tyto informace poskytnout, nebo iii) informací, které jsou nebo se stanou veřejně dostupnými jinak než porušením tohoto ujednání. Za tímto účelem je potenciální zájemce povinen podepsat Dohodu o mlčenlivosti.

8.9 Pokud není v tomto procesním dopise uvedeno jinak, potenciální zájemce bude veškerou komunikaci týkající se tohoto procesního dopisu, Výběrového řízení a Transakce adresovat Insolvenčnímu správci, k rukám Ing. Jiřího Hanáka, e-mail: jiri.hanak@tpinsolvence.cz. Potenciální zájemce nesmí kontaktovat členy orgánů či zaměstnance ART PROSPERA, a.s., resp. Stavitelství Dubský s.r.o. ohledně záležitostí uvedených v tomto procesním dopise.

Předem vám děkujeme za váš zájem o Transakci a těšíme se na spolupráci.

V Ostravě dne 5. května 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Hanak', with a long horizontal stroke extending to the right.

.....
za **TP Insolvence, v.o.s.**, insolvenční správce
Ing. Jiří Hanák, ohlášený společník

