

KUPNÍ SMLOUVA

Tuto kupní smlouvu (dále též jen „**Smlouva**“) uzavírají:

- (1) **TP Insolvency, v.o.s.**, se sídlem na adrese Černokostecká 281/7, Strašnice, 100 00 Praha 10, Česká republika, IČO: 03296636, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76770, **insolvenční správce dlužníka ART PROSPERA, a.s.**, IČO: 27805077, se sídlem Ropice 413, 739 61 Ropice (dále též jen „**Insolvenční správce ART PROSPERA, a.s.**“)
- (2) **TP Insolvency, v.o.s.**, se sídlem na adrese Černokostecká 281/7, Strašnice, 100 00 Praha 10, Česká republika, IČO: 03296636, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76770, **insolvenční správce dlužníka Stavitelství Dubský s.r.o.**, IČO: 27766829, se sídlem Štefánikova 20/21, 737 01 Český Těšín (dále též jen „**Insolvenční správce Stavitelství Dubský s.r.o.**“) a
- (3) *[identifikace potenciálního zájemce prostřednictvím názvu/jména a příjmení, sídla/bydliště, IČO/data narození, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném ..., oddíl ..., vložka ...]*

.....
(dále též jen „**Kupující**“); a

(Insolvenční správce ART PROSPERA, a.s. a Insolvenční správce Stavitelství Dubský s.r.o. dále též jen „**Insolvenční správce**“; Kupující a Insolvenční správce dále též jen „**Strany**“ a každý z nich „**Strana**“).

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Vyhláškou Krajského soudu v Ostravě ze dne 19. října 2023 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka ART PROSPERA, a.s., IČO: 27805077, se sídlem Ropice 413, 739 61 Ropice (dále též jen „**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.
- (B) 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 správkyň 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.
- (C) 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 správkyň Mgr. Ing. Michaelu Sýkorovou, IČO 72930446, se sídlem Vítězslava Nováka 109, 539 73 Skuteč a do funkce insolvenčního správce ART PROSPERA, a.s. ustanovil Insolvenčního správce ART PROSPERA, a.s. Usnesení nabylo právní moci dne 17. září 2024.
- (D) 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.

- (E) Vyhláškou Krajského soudu v Ostravě ze dne 22. listopadu 2023 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka Stavitelství Dubský s.r.o., IČO: 27766829, se sídlem Štefánikova 20/21, 737 01 Český Těšín (dále též jen „**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.
- (F) 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.
- (G) 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 Stavitelství Dubský s.r.o. Usnesení nabylo právní moci dne 26. září 2024.
- (H) Insolvenční správce ART PROSPERA, a.s. zahrnul do majetkové podstaty dlužníka ART PROSPERA, a.s. jako položku pod pořadovým číslem 9 a vykonává tak dispoziční oprávnění k
- tři sta padesáti (350) kusům 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 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**“).
- (I) Insolvenční správce Stavitelství Dubský s.r.o. zahrnul do majetkové podstaty dlužníka Stavitelství Dubský s.r.o. jako položku pod pořadovým číslem 1 a vykonává tak dispoziční oprávnění k
- tři sta padesáti (350) kusům 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 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**“).
- (J) Akcie ART PROSPERA a Akcie Stavitelství Dubský (dále též jen „**Předmět prodeje**“) byly Insolvenčním správcem zpeněžovány koordinovaně jako jeden celek (100 % podíl) jednomu zájemci, a to v souladu s pokynem ze dne 31. října 2024 zajištěného věřitele Česká spořitelna, 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.**“), 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 (dále též jen „**Pokyn České spořitelny, a.s.**“).

- (K) Zástavní právo České spořitelny, a.s. v rámci zpeněžení v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 InsZ zanikne.
- (L) V rámci výběrové řízení realizovaného za účelem výběru vhodného zájemce o koupi Předmětu prodeje v souladu s Pokynem České spořitelny, a.s. a v souladu s Procesním dopisem Insolvenčního správce ze dne 5. května 2025 (dále též jen „**Procesní dopis**“) byl vybrán Kupující.

Dohody se Strany následovně:

1. Definice a výklad

- 1.1. Pojmy s počátečním velkým písmenem používané, ale nedefinované jinak v této Smlouvě, mají význam, který jim je přidělen v Procesním dopise a souvisejících dokumentech.
- 1.2. Nadpisy slouží pouze pro přehlednost a nemají vliv na výklad této Smlouvy.
- 1.3. Pokud z kontextu nevyplývá něco jiného, slova v singuláru zahrnují číslo množné, a naopak a mluvnický rod zahrnuje všechny ostatní mluvnické rody.

2. Převod Předmětu prodeje

- 2.1. Insolvenční správce jako převodce na základě této smlouvy převádí Kupujícímu jako nabyvateli do jeho výlučného vlastnictví Předmět prodeje, za podmínek v této Smlouvě uvedených, a Kupující jako nabyvatel Předmět prodeje způsobem uvedeným v této Smlouvě za dohodnutou kupní cenu nabývá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se uhradit Insolvenčnímu správci za Předmět prodeje příslušnou kupní cenu uvedenou dále v této Smlouvě způsobem ujednaným v této Smlouvě.

3. Kupní cena a její úhrada

- 3.1. Kupní cena za Předmět prodeje činí
(slovy:)
(dále též jen „**Kupní cena**“).
- 3.2. Na Kupní cenu se započítává uhrazená Jistota AP a Jistota SD v celkové částce 250.000,- Kč (slovy: dvě sta padesát tisíc korun českých), které Kupující uhradil dne ze svého bankovního účtu na bankovní účty Insolvenčního správce v souladu se Smlouvou o peněžité jistotě a smluvní pokutě, kterou uzavřel Insolvenční správce a Kupující dne
- 3.3. Na Kupní cenu se dále započítává Záloha na kupní cenu AP a Záloha na kupní cenu SD v celkové částce 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), které Kupující uhradil ze svého bankovního účtu na bankovní účty Insolvenčního správce v souladu s Procesním dopisem.

3.4. K úhradě zbývá částka ve výši

(slovy:)

(dále též jen „**Doplatek kupní ceny**“), kterou se Kupující zavazuje uhradit tak, že uhradí:

- ½ Doplatku kupní ceny na Účet AP vedený u ČSOB, a.s. č. 355802379/0300 v měně CZK, IBAN: CZ87 0300 0000 0003 5580 2379, variabilní symbol: identifikační číslo organizace Kupujícího/datum narození Kupujícího ve formátu DDMMRRRR,

částku ve výši

(slovy:);

- ½ Doplatku kupní ceny na Účet SD vedený u ČSOB, a.s. č. 355805457/0300 v měně CZK, IBAN: CZ13 0300 0000 0003 5580 5457, variabilní symbol: identifikační číslo organizace Kupujícího/datum narození Kupujícího ve formátu DDMMRRRR,

částku ve výši

(slovy:).

3.5. Strany se dohodly, že Doplatek kupní ceny uhradí Kupující dle čl. 7.6 Procesního dopisu nejpozději ve lhůtě do dvaceti (20) pracovních dnů od předání kopie Kupní smlouvy v aktualizovaném znění (jak je tento pojem definován v Procesním dopise) (dále též jen „**Úhrada doplatku kupní ceny**“). Pro vyloučení pochybností se Úhradou doplatku kupní ceny rozumí připsání částky v celé výši uvedené v čl. 3.4 této Smlouvy.

4. Předání Předmětu prodeje a vlastnické právo k Předmětu prodeje

4.1. Insolvenční správce předá Kupujícímu Předmět prodeje dle čl. 7.6 Procesního dopisu ve lhůtě nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po zaplacení Kupní ceny dle čl. 3 této Smlouvy, přičemž každou Akcii ART PROSPERA (pod poř.č. 000001 až 000350 včetně) a každou Akcii Stavitelství Dubský (pod poř.č. 000351 až 000700 včetně) opatří rubopisem na řad Kupujícího a současně předá Kupujícímu potvrzení o úhradě Kupní ceny.

4.2. Kupující je povinen Předmět prodeje převzít. Insolvenční správce a Kupující podepíší protokol o předání Předmětu prodeje. Strany se zavazují poskytnout si při předávání Předmětu prodeje potřebnou součinnost.

4.3. Strany si sjednávají, že k převodu vlastnického práva k Předmětu prodeje dojde okamžikem předáním Předmětu prodeje Kupujícímu dle čl. 4.1 a 4.2 této Smlouvy.

4.4. Vady Akcií ART PROSPERA a Akcií Stavitelství Dubský spočívající v nesplnění náležitostí stanovených zákonem či stanovami pro listinné akcie nelze přičítat Insolvenčnímu správci a nemají vliv na zaplacení Kupní ceny či jiné odpovědnostní nároky.

5. Prohlášení, záruky a závazky kupujícího

5.1. Kupující předkládá Insolvenčnímu správci ke dni podpisu této Smlouvy a ke dni převodu Předmětu prodeje následující bezpodmínečná a neodvolatelná prohlášení, záruky a závazky:

(i) Kupující má dostupné příslušné finanční prostředky potřebné k úhradě Kupní ceny a Doplatku kupní ceny.

(ii) Kupující si uvědomuje a akceptuje skutečnost, že Insolvenční správce nepředkládá žádná prohlášení, závazky ani jiné záruky, ručení nebo tvrzení týkající se jakéhokoli finančního či jiného aspektu společnosti SENIOR DOMY POHODA a.s. nebo jejího majetku.

(iii) Kupující souhlasí s koupí Předmětu prodeje a akceptuje situaci a podmínky společnosti SENIOR DOMY POHODA a.s. a jejího majetku ve stavu, v jakém se nacházejí, ať je jakýkoli.

(iv) Kupující potvrzuje, že měl možnost se v rámci předprodejního procesu organizovaného Insolvenčním správcem seznámit se stavem společnosti SENIOR DOMY POHODA a.s. a bere na vědomí, že Insolvenční správce neposkytuje Kupujícímu žádné záruky a ujištění ohledně ekonomického a právního stavu společnosti SENIOR DOMY POHODA a.s.

6. Jednání svým jménem a na svůj účet

6.1. Kupující prohlašuje, že jedná v souvislosti s touto Smlouvou svým jménem a výhradně na svůj účet a nikoli jako zprostředkovatel nebo zástupce jiné osoby.

7. Platnost a účinnost

7.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem poslední ze Stran, přičemž podpisy Stran musí být úředně ověřeny.

8. Vzdání se práva

8.1. Opožděné uplatnění nebo opomenutí uplatnit jakékoli právo nebo prostředek nápravy kteroukoli ze Stran plynoucích ze zákona nebo z této Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se daného práva nebo prostředku nápravy.

9. Převod, postoupení a započtení

9.1. Podmínky této Smlouvy budou závazné i pro právní nástupce Kupujícího. Žádná ze Stran není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu ostatních Stran postoupit či převést tuto Smlouvu, ani žádná svá práva, povinnosti, pohledávky či nároky z ní vyplývající.

9.2. Kupující není oprávněn jakkoli jednostranně započíst jakoukoli svou pohledávku vůči Insolvenčnímu správci vůči jakékoli pohledávce Insolvenčního správce vůči Kupujícímu.

10. Změna Smlouvy

10.1. Tato Smlouva může být doplňována, měněna nebo ukončena pouze formou písemných dodatků podepsaných všemi Stranami.

11. Oddělitelnost ustanovení

11.1. Pokud je nebo se stane jakékoli ustanovení této Smlouvy neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným v jakémkoli ohledu, nebude tím účinnost, platnost nebo vymahatelnost zbývajících ustanovení této Smlouvy dotčena. Strany se zavazují v dobré víře sjednat a nahradit takové neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení účinným, platným a vymahatelným ustanovením, které bude v co nejširší míře odpovídat účelu a obsahu neúčinného, neplatného nebo nevymahatelného ustanovení.

12. Závěrečná ustanovení

12.1. Tato Smlouva, včetně jakýchkoli mimosmluvních závazků plynoucích z této Smlouvy nebo vznikajících v souvislosti s ní, se řídí a budou vykládána podle českého práva.

12.2. Strany se dohodly, že:

- (a) pro účely této Smlouvy přijímají riziko změny okolností a ustanovení § 1764, § 1765 a § 1766 Občanského zákoníku se nepoužijí;
- (b) ustanovení § 556 odst. 2, § 557, § 558, § 1727 věty druhé a třetí, § 1728, § 1729, § 1730, § 1740 odst. 3, § 1793, § 1796, § 1798, § 1799, § 1800, § 1808, § 1809, § 1899, § 1930 odst. 2, § 1932, § 1949, § 1950, § 1951, § 1977, § 1978, § 1979, § 1980, § 1995 odst. 2, § 2000, § 2002, § 2003, § 2050, § 2051, § 2901, § 2902, § 2903 a § 2950 Občanského zákoníku se na tuto Smlouvu nepoužijí; a
- (c) pro účely sjednání a uzavření této Smlouvy se žádná z nich nepovažuje za slabší stranu ve smyslu českého práva a z tohoto předpokladu při uzavírání této Smlouvy také vycházejí.

12.3. Jednání Stran před či po uzavření Smlouvy nebudou mít dopad na výklad Smlouvy způsobem, který by byl v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy.

12.4. Příslušnost k projednání a rozhodnutí jakýchkoli žalob, sporů, návrhů nebo řízení vyplývajících z této Smlouvy nebo s ní souvisejících (včetně mimosmluvních závazků vyplývajících z této Smlouvy nebo s ní souvisejících) mají obecné soudy České republiky.

12.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) exemplářích, z nichž každý má platnost originálu a Insolvenční správce obdrží dva (2) exempláře a Kupující obdrží jeden (1) exemplář.

Strany tímto prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, NA DŮKAZ ČEHOŽ k ní připojují své podpisy.

[PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE]

Za:

.....:

V dne 2025

.....

Jméno:

Funkce:

(úředně ověřený podpis)

.....

Jméno:

Funkce:

(úředně ověřený podpis)

**Za TP Insolvence, v.o.s.,
insolvenčního správce ART PROSPERA, a.s.:**

V Ostravě dne _____ 2025

Jméno: Ing. Jiří Hanák

Funkce: ohlášený společník

**Za TP Insolvence, v.o.s.,
insolvenčního správce Stavitelství Dubský s.r.o.:**

V Ostravě dne _____ 2025

Jméno: Ing. Jiří Hanák

Funkce: ohlášený společník