

Nabídka kupní ceny v rámci výběrového řízení (VŘ)

č. 22PP000020

Obchodní závod Františkovy Lázně SAVOY a.s.

v rámci VŘ, s vědomím o stavu předmětu VŘ, Vám tímto činím svoji nabídku kupní ceny na odkoupení předmětu VŘ.

Předmět výběrového řízení:

obchodní závod dlužníka Františkovy Lázně SAVOY a.s., IČ: 04188080, Praha 1, V celnici 1031/4, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soud v Praze, sp.zn. B 24838, zahrnuje soubor dlouhodobého majetku (nehmotných aktiv, nemovitostí, movitých věcí), zásob, pohledávek a finančních prostředků určených k realizaci hlavní hospodářské činnosti dlužníka, kterou je lázeňství. Podnik dlužníka je i po rozhodnutí o úpadku nadále provozován, skladba i hodnota jednotlivých složek majetku dlužníka (zejména zásob a pohledávek) se tedy v souvislosti s tímto provozem mění.

Nemovitý majetek obchodního závodu tvoří:

- pozemek p. č. St. 43/2 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1122 m², způsob ochrany – pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Františkovy Lázně, č.p. 427, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 43/2,

- pozemek p. č. St. 47 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1535 m², způsob ochrany – pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Františkovy Lázně, č.p. 12, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 45/4, St. 47,

- pozemek p. č. St. 55 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1047 m², způsob ochrany – pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Františkovy Lázně, č.p. 21, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 55,

- pozemek p. č. St. 140 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 849 m², způsob ochrany – pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Františkovy Lázně, č.p. 89, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 140

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, obec Františkovy Lázně, část obce Františkovy Lázně, katastrální území **Františkovy Lázně** na LV 2629.

Nabízím kupní cenu za předmět VŘ ve výši: Kč

(slovy: korun českých);

Zavazuji se složit kauci na účet 450540389/2700, VS = RČ/ IČ kupujícího, ve výši **10.000.000 Kč**, a to nejpozději k termínu podání nabídky.

Identifikace kupujícího/nabízejícího:

Jméno a příjmení (název společnosti):

Rodné číslo (IČ):

Trvalé bydliště (sídlo):

Telefon a e-mail:

Číslo bankovního účtu

Prohlašuji, že nejsem v úpadku, není proti mně vedeno nalézací, exekuční, insolvenční, rozhodčí, správní či jiné řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost realizační smlouvy.

Prohlašuji, že nejsem ve vztahu k dlužníkovi osobou blízkou, a tudíž se na mne nevztahuje zákaz dle ustanovení § 295 odst. 1) insolvenčního zákona nabýt předmět koupě nebo pokud jsem osobou blízkou mám souhlas insolvenčního soudu s povolením výjimky ze zákazu nabývání majetku z majetkové podstaty dlužníka ve vztahu k předmětu prodeje.

Rovněž potvrzuji finanční připravenost – uvedenou částku můžu složit na předepsaný účet.

Zavazuji se uhradit kupní cenu a uzavřít kupní smlouvu v termínech uvedených v podmínkách VŘ. Závaznost nabídky je dle podmínek VŘ.

Beru na vědomí, že podáním nabídky kupní ceny souhlasím s Všeobecnými obchodními podmínkami (VOP).

Beru na vědomí skutečnost, že správní poplatky za návrh vkladu do katastru hradí kupující.

Tuto nabídku je nutné v souladu s podmínkami VŘ doručit organizátorovi svou nabídku v elektronické podobě přes portál www.prokonzulta.cz se všemi náležitostmi uvedenými v podmínkách VŘ.

Vdne 2022

Podpis zájemce

PODMÍNKY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ (VŘ)

ELEKTRONICKÉHO číslo 22PP000020

Obchodní závod Františkovy Lázně SAVOY a.s.

Termín podání nabídek končí:	24.6.2022 ve 12:00 hod.
Organizátor VŘ:	PROKONZULTA, a.s. , IČ: 26307367, se sídlem Brno, Křenová 299/26, PSČ 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp.zn. B 7673 bankovní spojení: č. ú.:304912201/0300 zastoupená: Ing. Jaroslavem Hradilem, členem správní rady kontaktní osoba: Mgr. Klára Odehnalová, +420608718040, odehnalova@prokonzulta.cz
Zadavatel VŘ:	Ing. David Jánošík , IČ: 72074477, se sídlem Hradec Králové, Gočárova 1105/36, PSČ 500 02 Insolvenční správce dlužníka Františkovy Lázně SAVOY a.s. , IČ: 04188080, se sídlem Praha 1, V celnici 1031/4, PSČ 110 00 zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. B 24838

I. Předmět výběrového řízení je:

obchodní závod dlužníka Františkovy Lázně SAVOY a.s., IČ: 04188080, Praha 1, V celnici 1031/4, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. B 24838, zahrnuje soubor dlouhodobého majetku (nehmotných aktiv, nemovitostí, movitých věcí), zásob, pohledávek a finančních prostředků určených k realizaci hlavní hospodářské činnosti dlužníka, kterou je lázeňství. Podnik dlužníka je i po rozhodnutí o úpadku nadále provozován, skladba i hodnota jednotlivých složek majetku dlužníka (zejména zásob a pohledávek) se tedy v souvislosti s tímto provozem mění.

Nemovitý majetek obchodního závodu tvoří:

- pozemek p. č. St. 43/2 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1122 m², způsob ochrany – pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Františkovy Lázně, č.p. 427, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 43/2,

- pozemek p. č. St. 47 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1535 m², způsob ochrany – pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Františkovy Lázně, č.p. 12, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 45/4, St. 47,

- pozemek p. č. St. 55 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1047 m², způsob ochrany – pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Františkovy Lázně, č.p. 21, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 55,

- pozemek p. č. St. 140 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 849 m², způsob ochrany – pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Františkovy Lázně, č.p. 89, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 140

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, obec Františkovy Lázně, část obce Františkovy Lázně, katastrální území **Františkovy Lázně** na LV 2629.

Podrobný popis předmětu zpeněžení - obchodního závodu dlužníka Františkovy Lázně SAVOY a.s. je uveden v posudku znalce A-Consult plus, spol. s r.o. – znalecká kancelář č. 1427/11/2021 ze dne 19. 4. 2021, který je k dispozici u zprostředkovatele.

Zadavatel prohlašuje, že soubor nemovitých věcí, které jsou součástí předmětu zpeněžení:

- je v současné době užíván
- jsou uzavřeny nájemní smlouvy (část nebytových prostor)

II. Seznámení s předmětem výběrového řízení

Pro tento účel je zájemcům umožněno seznámení se s předmětem VŘ. Pro zájemce bude umožněna prohlídka a zpřístupnění dataroom po předchozí domluvě a uhrazení poplatku 30.000,- Kč + DPH, zahájení prohlídky je na adrese Ruská 427/4, Františkovy Lázně, 35101, recepce hotelu SAVOY.

Zájemci nahlásí zájem o svoji účast na prohlídce předem organizátorovi VŘ na e-mail:

odehnalova@prokonzulta.cz

Více informací k výběrovému řízení najdete na webových stránkách zde:

<https://www.prokonzulta.cz/vyberove-řízení/obchodni-zavod-frantiskovy-lazne-savoy-a-s-m22PP000020>

Případné další informace dle možností organizátor zajistí na vyžádání.

III. Termín pro podání nabídek končí dnem 24. 6. 2022 včetně, do 12:00 hod.

Nabídky je možné podat v elektronické podobě přes portál www.prokonzulta.cz se všemi náležitostmi uvedenými dále.

IV. Podmínky účasti ve výběrovém řízení

Podmínkou účasti ve VŘ je registrace účastníka a zřízení uživatelského účtu přístupném na adrese www.prokonzulta.cz.

Termín pro podání nabídek končí dnem 24. 6. 2022 do 12:00 hod. Účastníkem výběrového řízení se může stát fyzická či právnická osoba, která doručila organizátorovi svou nabídku v elektronické podobě přes portál www.prokonzulta.cz se všemi náležitostmi uvedenými dále.

Nabídka musí obsahovat:

- tyto podmínky VŘ jako důkaz jejich akceptace.
- nabídku kupní ceny v rámci VŘ.
- podepsanou kupní smlouvu, která je součástí podmínek VŘ, jako souhlas účastníka VŘ, závazek tuto kupní smlouvu uzavřít.

V. Nabídka účastníka musí být nepodmíněná a musí obsahovat následující náležitosti

- nabídková cena v Kč bude uvedena číslem i slovem (pokud dojde k nesouladu mezi částkou uvedenou číslem a slovem má se za to, že platná je částka uvedená slovem);
- nabídka musí být podepsána zájemcem nebo osobou oprávněnou jménem zájemce jednat. Právnícké osoby a podnikatelé jsou povinni přiložit k nabídce kopii platného výpisu z registru, v němž jsou evidováni (tj. z obchodního rejstříku, živnostenského rejstříku atp.). Podepíše-li nabídku zástupce zájemce, musí nabídka obsahovat také písemnou plnou moc.
- závazek zájemce uzavřít se zadavatelem Kupní smlouvu na předmět VŘ, která je součástí podmínek VŘ;
- platnost nabídky musí být alespoň tři měsíce po konci termínu pro podání nabídek;
- korespondenční, e-mailový a telefonický kontakt na účastníka pro potřeby vyrozumění o výsledku;

VI. Složení kaucí

Účastník VŘ je povinen v případě předložení nabídky složit kauci ve výši **10.000.000,- Kč**, a to bankovním převodem na účet organizátora VŘ č. 450540389/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. s variabilním symbolem „rodné číslo“ účastníka, jako fyzické osoby nebo „IČ“ účastníka, jako právnické osoby či fyzické osoby – podnikatele.

Lhůta pro úhradu kaucí končí termínem pro podání nabídek, k tomuto termínu musí být uvedena kaucí připsána na účet organizátora VŘ. Složení kaucí platební kartou nebo šekem je nepřipustné.

VII. Vrácení kaucí

Kauce bude neúspěšným účastníkům VŘ vrácena po skončení VŘ převodem na bankovní účet, ze kterého byla odeslána. Kauce bude vrácena převodem a tento převod bude proveden nejpozději do 7 pracovních dnů od zveřejnění výsledků VŘ účastníkům VŘ.

Vítězi VŘ se složená kaucí započítává ke kupní ceně.

VIII. Kritérium výběru vítěze

Hodnotícím kritériem VŘ je nejvyšší řádně a včas nabídnutá kupní cena. Takže ve VŘ bude zadavatelé k uzavření Kupní smlouvy organizátorem doporučen ten zájemce, který nabídne za předmět VŘ nejvyšší kupní cenu.

Orientační kupní cena předmětu zpeněžení jako celku je stanovena na částku 120.000.000 Kč (slovy: jedno sto dvacet milionů korun českých).

Zájemce a případný vítěz musí splnit i veškeré další podmínky VŘ.

V případě, že se prvního kola zúčastní více účastníků, kteří splní všechny náležitosti výběrového řízení, vyhlásí organizátor do sedmi dnů druhé kolo formou elektronické aukce. Druhého kola se zúčastní dva účastníci, kteří v prvním kole podali nejvyšší nabídky a dále všichni účastníci na dalších místech, jejichž nabídka není o více než 10 % nižší, než v prvním kole nejvyšší podaná platná nabídka.

IX. Vyrozumění o výsledku VŘ a termín doplacení nabídnuté kupní ceny

Vyhodnocení nabídek proběhne po skončení doby pro podání nabídek VŘ a o výběru nejvhodnější nabídky rozhodne zadavatel VŘ. Organizátor rozhodnutí předá účastníkům VŘ nejpozději do 3 pracovních dní od okamžiku, kdy obdrží písemné stanovisko zadavatele k výsledku VŘ. Vybraný uchazeč bude o svém výběru vyrozuměn obratem telefonicky nebo e-mailem. Zadavatelem vybraný uchazeč je povinen zaplatit kupní cenu do 60ti dnů po obdržení vyrozumění o vítězství, a to na sjednaný účet organizátora VŘ č. 450540389/2700. Variabilní symbol platby je IČ nebo RČ zájemce, jak je uvedeno výše. Výzva k zaplacení doplatku kupní ceny se považuje za doručenou dnem, kdy organizátor odešle účastníku emailovou zprávu. Před podpisem nebo nejpozději při podpisu Kupní smlouvy ze strany zadavatele musí být celá kupní cena zaplacená. V případě, kdy je zadavatelem VŘ insolvenční správce, nabývá kupní smlouva účinnosti po odsouhlasení zajištěným věřitelem, věřitelským výborem, nebo v určitých případech insolvenčním soudem.

Zadavatel VŘ a také organizátor je oprávněn určit žádného vítěze, případně s vítězem VŘ Kupní smlouvu neuzavřít a VŘ zrušit, a to i bez udání důvodu. Vítěz výběrového řízení hradí správní poplatky spojené s vkladem vlastnického práva i s výmazem právních vad z katastru nemovitostí.

X. Daňové aspekty

Vzhledem k tomu, že předmětem výběrového řízení je obchodní závod, nepodléhá předmět kupní smlouvy dani z přidané hodnoty.

XI. Smluvní pokuta

Účastník VŘ se podpisem tohoto dokumentu zavazuje uhradit organizátorovi smluvní pokutu ve výši sjednané kauce ve výši 10.000.000 Kč v případě, že zmaří výběrové řízení. Účastník výběrového řízení zmaří výběrové řízení, pokud učiní nabídku, stane se vítězem výběrového řízení a následně ve stanovené lhůtě nedoplatí cenu nabídnutou ve výběrovém řízení. V takovém případě bude kauce složená účastníkem výběrového řízení započtena oproti nároku organizátora VŘ na úhradu smluvní pokuty, přičemž prokazatelné náklady na organizaci a realizaci VŘ, maximálně však do výše 500.000,- Kč + DPH náleží organizátorovi, zbytek připadá na účet majetkové podstaty dlužníka Františkovy Lázně SAVOY a.s.

XII. Ostatní ujednání

Účastník VŘ se podpisem tohoto dokumentu zavazuje řídit podmínkami VŘ a dále Všeobecnými obchodními podmínkami organizátora VŘ.

Účastníci VŘ ani vítěz nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí ve VŘ.

Přílohy podmínek VŘ:

1. Nabídka kupní ceny
2. Kupní smlouva

V Brně dne 30.05.2022

PROKONZULTA, a.s.

Účastník VŘ _____ IČ _____ svým podpisem stvrzuje, že je seznámen s podmínkami předmětného výběrového řízení a zavazuje se jimi bezvýhradně řídit.

V _____ dne _____ 2022

účastník VŘ

SMLOUVA O PRODEJI ZÁVODU Z MAJETKOVÉ PODSTATY

mezi


Ing. Davidem Jánošíkem
insolvenčním správcem dlužníka Františkovy Lázně
SAVOY a.s.

jako Prodávajícím

a



jako Kupujícím

uzavřená dne 

SMLOUVA O PRODEJI ZÁVODU Z MAJETKOVÉ PODSTATY

(dále jen „**Smlouva**“)

uzavřená mezi

Ing. Davidem Jánošíkem, IČ: 72074477

se sídlem Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové, r.č. 690811/0990, insolvenčním správcem dlužníka **Františkovy Lázně SAVOY a.s.**, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 04188080, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 24838 (dále jen „**Prodávající**“)

a

[●]

obchodní společností se sídlem [●], IČ: [●], zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v [●], oddíl [●], vložka [●] (dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále společně „**Smluvní strany**“)

PREAMBULE

- (A) Městský soud v Praze (dále jen „**Insolvenční soud**“) usnesením č.j. MSPH 59 INS 24899/2020-A-23 ze dne 10.12.2020 zjistil úpadek dlužníka Františkovy Lázně SAVOY a.s., IČ 04188080, se sídlem V celnici 1031/4, 110 00 Praha 1 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 24838 (dále jen „**Dlužník**“) a rozhodl o jeho řešení reorganizací.
- (B) Prodávající byl rozhodnutím schůze věřitelů ze dne 19.07.2021 ustanoven insolvenčním správcem Dlužníka, jediného a výlučného vlastníka Závodu, jak je definován níže.
- (C) Usnesením Insolvenčního soudu ze dne 05.04.2022, č.j.: MSPH 59 INS 24899/2020-B-345 byl na majetek Dlužníka prohlášen konkurs.
- (D) Zpeněžení mimo dražbu bylo v souladu s § 289 Insolvenčního zákona schváleno dne 29.04.2022 věřitelským výborem Dlužníka, a dne 10.05.2022 Insolvenčním soudem (usnesení č.j. MSPH 59 INS 24899/2020-B-353. Věřitelský výbor dále dne [●] přijal rozhodnutí, jímž vyhlásil vítězem výběrového řízení Kupujícího.
- (E) Smluvní strany shodně prohlašují, že jejich pravou vůlí je převést Závod na Kupujícího s plným využitím úpravy obsažené v ustanovení § 290 a násl. Insolvenčního zákona. Součástí Závodu nejsou složky jmění Prodávajícího obsažené ve Vyloučených položkách, které Kupující ani společně se Závodem převzít nehodlá a na základě této Smlouvy nepřebírá.
- (F) Smluvní strany tímto uzavírají tuto Smlouvu s cílem upravit podmínky převodu Závodu z majetkové podstaty Dlužníka a s cílem upravit další záležitosti týkající se uvedeného převodu.
- (G) Majetek v přílohách č. 1 až [●] byl v souladu s § 217 Insolvenčního zákona zapsán do soupisu majetkové podstaty Dlužníka.

Článek I

Definice

- 1.1** Pro účely této Smlouvy mají následující výrazy uvedené s velkými počátečními písmeny níže definovaný význam:
- 1.1.1** „**Celková kupní cena**“ má význam uvedený v článku 3.1 této Smlouvy;
 - 1.1.2** „**Den uzavření transakce**“ se shoduje se jak je vymezen v článku 16.2 této Smlouvy;
 - 1.1.3** „**Insolvenční řízení**“ znamená insolvenční řízení vedené ohledně Dlužníka u Insolvenčního soudu pod spisovou značkou KSPA 59 INS 9130/2012;
 - 1.1.4** „**Insolvenční zákon**“ znamená zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů;
 - 1.1.5** „**Kupující**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
 - 1.1.6** „**Movitý majetek**“ má význam uvedený v článku 2.1.1 této Smlouvy;
 - 1.1.7** „**Nehmotný majetek**“ má význam uvedený v článku 2.1.7 této Smlouvy;
 - 1.1.8** „**Nemovité věci**“ má význam uvedený v článku 2.1.2 této Smlouvy;
 - 1.1.9** „**Občanský zákoník**“ je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
 - 1.1.10** „**Okamžik převodu vlastnického práva k Závodu**“ má význam uvedený v článku 2.8 této Smlouvy;
 - 1.1.11** „**Pohledávky**“ má význam uvedený v článku 2.1.5 této Smlouvy;
 - 1.1.12** „**Prodávající**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
 - 1.1.13** „**Prohlášení Kupujícího**“ má význam uvedený v článku 5.2 této Smlouvy;
 - 1.1.14** „**Prohlášení Prodávajícího**“ má význam uvedený v článku 5.1 této Smlouvy;
 - 1.1.15** „**Protokol**“ má význam uvedený v článku 4.2.3 této Smlouvy;
 - 1.1.16** „**Smlouva**“ znamená tuto Smlouvu o prodeji Závodu z majetkové podstaty uzavřenou mezi Prodávajícím a Kupujícím;
 - 1.1.17** „**Smluvní strany**“ znamená Prodávající a/nebo Kupující;
 - 1.1.18** „**Smluvní vztahy**“ má význam uvedený v článku 2.1.9 této Smlouvy;
 - 1.1.19** „**Vyloučené položky**“ má význam uvedený v článku 2.3. této Smlouvy;
 - 1.1.20** „**Vynechané položky**“ má význam uvedený v článku 6.1 této Smlouvy;
 - 1.1.21** „**Závod**“ má význam uvedený v článku 2.1 této Smlouvy;
 - 1.1.22** „**Zaměstnanci**“ má význam uvedený v článku 2.1.8 této Smlouvy;
- 1.2** Pokud kontext nevyžaduje něco jiného, pak v této Smlouvě:

- 1.2.1** odkazy na „**články**“ a „**přílohy**“ znamenají odkazy na příslušné články a přílohy této Smlouvy;
- 1.2.2** odkazy na jakékoli zákony, předpisy, právní předpisy nebo zákonná ustanovení znamenají odkazy na tyto předpisy či ustanovení ve znění jejich případných změn, úprav, doplnění či novelizací;
- 1.2.3** odkazy na „**dny**“ znamenají odkazy na kalendářní dny;
- 1.2.4** Nadpisy jednotlivých článků této Smlouvy jsou uvedeny pouze pro přehlednost a při výkladu Smlouvy k nim nebude přihlíženo.

Článek II

Předmět Smlouvy

2.1 Prodávající tímto v souladu s § 290 Insolvenčního zákona prodává, převádí a předává Kupujícímu a Kupující od Prodávajícího jako insolvenčního správce Dlužníka nabývá a přijímá ke Dni uzavření transakce níže popsaný závod Dlužníka (dále jen „**Závod**“), sestávající z organizovaného souboru jmění, který Dlužník vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti, jež zahrnuje věci, práva a další hodnoty v držení Dlužníka používané k provozování obchodní činnosti Dlužníka nebo vzhledem k jejich povaze určené k tomuto účelu v rámci Závodu, jak jsou ve všech podstatných ohledech vymezeny níže. Kupující se touto Smlouvou v souladu s § 290 Insolvenčního zákona zavazuje nabýt a převzít Závod vč. práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům Závodu, s výjimkou pracovněprávních pohledávek Dlužníkových zaměstnanců vzniklých přede dnem účinnosti této Smlouvy. Kupující se dále zavazuje zaplatit níže sjednanou kupní cenu, to vše s cílem provozovat Závod počínaje Dnem uzavření transakce. Převáděný Závod sestává zejména z následujících položek:

2.1.1 Hmotný movitý majetek (dále jen „**Movitý majetek**“), tj.:

- a. veškeré vybavení a další movité věci nacházející se v Nemovitých věcech nebo jinde a náležející k Závodu, včetně vybavení a dalších věcí uvedených v seznamu v **Příloze Č. 1** této Smlouvy, která obsahuje specifikaci jednotlivých položek Movitého majetku, včetně názvu, inventárního čísla individualizujícího jednotlivé kusy Movitého majetku, účetní hodnoty; a
- b. veškerá dokumentace související s Movitým majetkem, tj. zejména výrobní dokumentace, nabývací dokumentace, záruky, návody k použití, certifikáty, deníky údržby.

2.1.2 Nemovité věci (dále jen „**Nemovité věci**“), tj.:

- a. Nemovité věci definované v **Příloze Č. 2** této Smlouvy; a
- b. Příslušenství k Nemovitým věcem a technické zhodnocení pronajatých prostor definované v **Příloze Č. 3** této Smlouvy,
a
- c. veškerá dokumentace související s Nemovitými věcmi, tj. zejména stavební dokumentace, dokumentace skutečného provedení stavby, nabývací dokumentace, záruky, kolaudační rozhodnutí a další povolení a certifikáty vztahující se k Nemovitým věcem.

2.1.3 Pohledávky (dále jen „**Pohledávky**“), tj.:

- a. pohledávky, jež mají být uhrazeny třetími stranami; jména nebo obchodní firmy dlužníků Pohledávek, právní titul Pohledávek (určený číslem smlouvy, pokud bude k dispozici, popř. číslem faktury), jejich kvantifikace k uvedenému datu a termíny jejich splatnosti jsou uvedeny v **Příloze č. 4** této Smlouvy;
- b. veškerá dokumentace související s Pohledávkami, zejména smlouvy a dohody, dodací listy, faktury, podání k soudům a dalším orgánům, rozhodnutí soudů, správních nebo jiných orgánů, smlouvy o instalaci a veškerá další dokumentace, která může být nutná k identifikaci a vymáhání příslušných Pohledávek po Dni uzavření transakce.

2.1.4 Zásoby (dále jen „**Zásoby**“), tj.:

- a. Zásoby materiálu a zboží uvedené v **Příloze č. 5** této Smlouvy; a
- b. veškerá dokumentace související se Zásobami, tj. zejména výrobní dokumentace, nabývací dokumentace, záruky, návody k použití, certifikáty, deníky údržby.

2.1.5 Nehmotný majetek, zejména software (dále jen „**Nehmotný majetek**“)

- a. Nehmotný majetek dle seznamu v **Příloze č. 6** této Smlouvy; a
- b. veškerá dokumentace související s Nehmotným majetkem, zejména certifikáty a další oficiální listiny, smlouvy a dohody, přejímací zprávy, licence k softwaru atd.

2.1.6 Práva a povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům Dlužníka, jejichž pracovní zařazení souvisí s provozem Závodu a jejichž seznam je uveden v **Příloze č. 7** této Smlouvy (dále jen „**Zaměstnanci**“), s výjimkou pohledávek Zaměstnanců vzniklých do účinnosti této Smlouvy.

2.1.7 Smluvní vztahy:

- a. Prodávající převádí na Kupujícího ke Dni uzavření transakce práva a závazky ze smluvních vztahů týkajících se Závodu, tj. Kupující vstupuje do právního postavení Prodávajícího vyplývajícího ze smluv uvedených v seznamu v **Příloze č. 8** této Smlouvy (dále jen „**Smluvní vztahy**“). Prodávající prohlašuje, že si není vědom existence jiných smluv, které spolu se Závodem přejdou na Kupujícího, než jsou Smluvní vztahy, přičemž pokud by se po podpisu této Smlouvy vyskytl smluvní vztah týkající se nezpochybnitelně Závodu neuvedený opominutím v příloze č. 8, platí první věta tohoto odstavce i na tento smluvní vztah; a
- b. veškerá dokumentace související se Smluvními vztahy, zejména smlouvy a dohody; dodací listy; faktury; podání k soudům a dalším orgánům; rozhodnutí soudů, správních nebo jiných orgánů; uznání dluhů a veškerá další dostupná dokumentace týkající se Smluv ke Dni uzavření transakce.

2.2 Smluvní strany potvrzují, že Závod je Prodávajícím prodáván ve stavu, jak stojí a leží, tedy s vyloučením odpovědnosti Prodávajícího dle § 1918 Občanského zákoníku, vyjma odpovědnosti za úplnost, pravdivost a správnost Prohlášení Prodávajícího, jak jsou uvedena dále v této Smlouvě.

- 2.3** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že pro účely této Smlouvy výraz „Závod“ nezahrnuje žádné z vyloučených položek, jak jsou vymezeny níže (dále jen „**Vyloučené položky**“). Smluvní strany tímto výslovně prohlašují a souhlasí, že na základě této Smlouvy nemají v úmyslu uskutečnit převod Vyloučených položek. Žádná z Vyloučených položek v důsledku této Smlouvy nepřechází ani není jakkoli převedena na Kupujícího. Pro účely této Smlouvy výraz Vyloučené položky zahrnuje:
- 2.3.1** veškeré dluhy přihlášené věřiteli Dlužníka v Insolvenčním řízení, veškeré dluhy, které mohly být přihlášeny a nebyly, veškeré dluhy, které se v Insolvenčním řízení neuspokojují a veškeré další dluhy Dlužníka vzniklé do Dne uzavření transakce, včetně pohledávek za majetkovou podstatou a pohledávek jim na roveň postavených; naopak výraz „Závod“ zahrnuje (i) dluhy vyplývající z pracovněprávních vztahů k Zaměstnancům (avšak nezahrnuje pohledávky Zaměstnanců vzniklých přede dnem účinnosti této Smlouvy), (ii) dluhy, které vzniknou až po Dni uzavření transakce a (iii) budoucí dluhy vyplývající ze Smluvních vztahů (které jsou na Kupujícího se Závodem převáděny);
- 2.3.2** oprávnění a jiná majetková práva výlučně spjatá s osobou Dlužníka, zejména živnostenská oprávnění, povolení k poskytování zdravotnických služeb a smlouvy se zdravotními pojišťovnami, a obchodní firma Dlužníka;
- 2.3.3** zůstatek na běžném účtu č. **304051421/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., na který byla uhrazena kupní cena za převod Závodu a který je součástí majetkové podstaty Dlužníka;
- 2.3.4** zůstatek na běžných účtech majetkové podstaty:
- a) Běžný účet Česká spořitelna, a.s. CZK, číslo účtu 8855492/0800
 - b) Běžný účet Česká spořitelna, a.s. EUR, číslo účtu 8855572/0800
 - c) Běžný účet Raiffeisenbank, a.s. CZK, číslo účtu 5023014125/5500
 - d) Běžný účet Raiffeisenbank, a.s., EUR, číslo účtu 5200019032/5500
- 2.3.5** hotovost na pokladně/pokladnách Dlužníka.
- 2.4** Smluvní strany tímto konstatují a shodně potvrzují, že vlastnosti ani funkčnost Závodu není vyjmutím Vyloučených položek nijak dotčena.
- 2.5** Kupující bere na vědomí, že pokud si příslušná oprávnění na živnostenském úřadě, příp. povolení k poskytování zdravotnických služeb na svoji osobu nevyřídí, případně neuzavře smlouvy se zdravotními pojišťovnami, není oprávněn se z tohoto důvodu dovolávat nefunkčnosti či neprovozuschopnosti Závodu a nárokovat slevu z kupní ceny, příp. odstoupení od smlouvy.
- 2.6** Závod bude převeden bez zatížení jakýmkoli právy třetích stran, vyjma těch, jež jsou výslovně uvedena v této Smlouvě, a těch, o nichž stanoví zákon, že zpeněžením Závodu nezanikají (zejména dle ust. § 285 odst. 4 Insolvenčního zákona).
- 2.7** Vlastnické právo k Závodu jako celku nabývá Kupující v souladu s ust. § 2180 Občanského zákoníku v den zveřejnění údaje v obchodním věstníku o tom, že uložil tuto Smlouvu nebo doklad o koupi Závodu do sbírky listin, anebo v den, kdy bude tato Smlouva nebo doklad o koupi Závodu uložen do sbírky listin Obchodního rejstříku a uveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, podle toho, co nastane dříve (dále jen "**Okamžik převodu vlastnického práva k Závodu**").
- 2.8** Nebezpečí škody (§2121 odst. 1 Občanského zákoníku) na Závodu přejde na Kupujícího okamžikem převzetí Závodu od Prodávajícího.

- 2.9** Smluvní strany se výslovně dohodly, že ust. § 1885 Občanského zákoníku se na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou neuplatní a vylučují ručení Prodávajícího za dobytost Pohledávek náležejících k Závodu. Prodávající tak v žádném případě neručí za dobytost Pohledávek, s čímž Kupující bez výhrad souhlasí.

Článek III **Kupní cena; platební podmínky**

- 3.1** Prodávající prodává Kupujícímu Závod za celkovou kupní cenu ve výši [●],- Kč (slovy: [●] korun českých) (dále jen „**Celková kupní cena**“).
- 3.2** Kupující složil Celkovou kupní cenu na účet majetkové podstaty Insolvenčního dlužníka č. ú. **304051421/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. před uzavřením této Smlouvy.

Článek IV **Uzavření transakce**

- 4.1** Tato Smlouva je platná okamžikem podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami.
- 4.2** Spolu s uzavřením této Smlouvy Prodávající:
- 4.2.1** předá Kupujícímu Závod;
 - 4.2.2** předá Kupujícímu archiv dokumentace ke Smluvním vztahům a jejich převodu na Kupujícího a včetně inventurního soupisu provedeného ke dni uzavření této Smlouvy potvrzeného Kupujícím;
 - 4.2.3** podepíše předávací protokol ve vztahu k Závodu („**Protokol**“);
 - 4.2.4** podepíše řádně vyhotovený návrh na zápis vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí.
- 4.3** Spolu s uzavřením této Smlouvy Kupující:
- 4.3.1** Převzme Závod a podepíše Protokol; a
 - 4.3.2** podepíše řádně vyhotovený návrh na zápis vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí.

Článek V **Prohlášení a záruky Smluvních stran**

- 5.1** Prodávající tímto prohlašuje a zavazuje se, že ke Dni uzavření transakce jsou všechna prohlášení obsažená v **Příloze č. 9** této Smlouvy (dále jen „**Prohlášení Prodávajícího**“) pravdivá, správná a úplná. Prodávající bere na vědomí, že Kupující uzavírá tuto Smlouvu na základě Prohlášení Prodávajícího, a zavazuje se Kupujícímu nahradit škodu, která by mu vznikla v důsledku toho, že jakékoli Prohlášení Prodávajícího není pravdivé, správné nebo úplné.

- 5.2** Kupující tímto prohlašuje a zavazuje se, že ke Dni uzavření transakce jsou všechna prohlášení obsažená v **Příloze č. 10** této Smlouvy (dále jen „**Prohlášení Kupujícího**“) pravdivá, správná a úplná. Kupující bere na vědomí, že Prodávající uzavírá tuto Smlouvu na základě Prohlášení Kupujícího, a zavazuje se Prodávajícímu nahradit škodu, která by mu vznikla v důsledku toho, že jakékoli Prohlášení Kupujícího není pravdivé, správné nebo úplné.

Článek VI

Další závazky Smluvních stran

- 6.1** Smluvní strany tímto sjednávají, že pokud se po Dni uzavření transakce zjistí, že jakýkoli hmotný nebo nehmotný majetek používaný výhradně Závodem byl opominutím vynechán ze Závodu (dále jen „**Vynechané položky**“), předá Prodávající na vlastní náklady tyto Vynechané položky bezplatně Kupujícímu do deseti (10) pracovních dnů od zjištění příslušné Vynechané položky.
- 6.2** Veškeré knihy, záznamy, administrativní a další data a dokumenty týkající se DPH splatné nebo zaplacené bude Prodávající řádně uchovávat po minimální zákonem předepsanou dobu dle příslušných právních předpisů. Pokud bude Kupující požadovat kopie těchto knih, záznamů, administrativních a dalších dat a dokumentů pro účely plnění jeho povinností podle zákona o DPH, budou tyto Kupujícímu předloženy na základě jeho písemné žádosti jasně uvádějící důvod předložení a rozsah požadovaných dokumentů.
- 6.3** Smluvní strany se dohodly, že ode dne uzavření této Smlouvy Prodávající neuzavře bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího žádnou smlouvu nebo dohodu ohledně Závodu či jakékoliv jeho části.
- 6.4** Návrh na zápis vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí podá Kupující příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu po Okamžiku převodu vlastnického práva k Závodu.
- 6.5** Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou vzájemnou součinnost nezbytnou k řádnému a bezodkladnému zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Kupujícího do příslušného katastru nemovitostí.
- 6.6** Pokud katastrální úřad zamítne pravomocným rozhodnutím návrh na zápis vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Kupujícího, a to z důvodů právních pochybení v této Smlouvě, která byla shledána v průběhu inspekční kontroly prováděné v rámci schvalovacího procesu vztahujícího se k zápisu vlastnického práva, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě se Smluvní strany zavazují uzavřít novou smlouvu o převodu Závodu za stejných podmínek jako v této Smlouvě s přihlédnutím k odstranění vady vytykánych katastrálním úřadem. Kterákoliv ze Smluvních stran může v takovém případě vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření nové smlouvy spolu s předložením opraveného návrhu smlouvy, a to nejpozději do čtyřiceti (40) dnů ode dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Smluvní strana je povinna opravený návrh kupní smlouvy uzavřít (podepsat) nejpozději do patnácti (15) dnů od doručení příslušné výzvy.
- 6.7** Prodávající se zavazuje do deseti (10) pracovních dnů ode Dne uzavření transakce oznámit písemně dlužníkům Dlužníka, že věřitelem příslušných Pohledávek se stal Kupující. Prodávající je povinen jakákoli plnění z Pohledávek přijatá po Dni uzavření transakce bezodkladně vydat Kupujícímu. Prodávající je zároveň povinen učinit bez zbytečného odkladu po Dni uzavření transakce návrhy za změnu účastníka v zahájených soudních, exekučních či jiných obdobných řízeních týkajících se Pohledávek, přičemž Kupující podpisem této smlouvy stvrzuje, že souhlasí se vstupem do těchto řízení a je povinen vystavit Prodávajícímu souhlas se vstupem do řízení bezodkladně po Dni uzavření transakce.

- 6.8** Okamžikem převodu vlastnického práva k Závodu dochází ke zpeněžení Závodu ve smyslu § 167 odst. 4 Insolvenčního zákona, a proto zanikají zástavní práva zajištěných věřitelů a též jakékoliv jiné zajištění váznoucí na Závodu nebo na jeho složkách, a to i v případě, že příslušný věřitel nepodal přihlášku své pohledávky do Insolvenčního řízení
- 6.9** Kupující se zavazuje do deseti (10) pracovních dnů ode Dne uzavření transakce oznámit písemně oprávněným ze závazků, jež touto Smlouvou převzal, že vstupuje do těchto závazků.
- 6.10** Prodávající se zavazuje oznámit bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této Smlouvy zánik zástavních práv a jiných práv třetích osob k Závodu nebo jeho složkám, osobám, které vedou příslušné rejstříky (Rejstřík zástav Notářské komory, apod.). Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu při podpisu této Smlouvy prohlášení o zániku zástavních práv pro účely výmazu těchto práv z katastru nemovitostí. Oznámení o výmazu zástavních práv učiní Kupující na svůj náklad.
- 6.11** Kupující se zavazuje po podpisu této Smlouvy uložit tuto Smlouvu nebo doklad o koupi Závodu do sbírky listin kupujícího u příslušného obchodního rejstříku. K založení této Smlouvy nebo dokladu o koupi Závodu do sbírky listin dojde nejpozději do 2 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.

Článek VII Zaměstnanci

- 7.1** Pracovněprávní vztahy Zaměstnanců, s výjimkou pracovněprávních pohledávek Zaměstnanců vzniklých do Dne uzavření transakce, automaticky přecházejí převodem Závodu na Kupujícího ze zákona (podle § 291 Insolvenčního zákona, § 338 a násl. zákona č. 262/2006 Sb. a směrnice ES č. 2001/23/ES). S účinností ke Dni uzavření transakce tedy Kupující přebírá každou pracovní smlouvu, na jejímž základě je zaměstnán každý ze Zaměstnanců.
- 7.2** Ke Dni uzavření transakce Kupující přebírá všechna práva a povinnosti související se zaměstnáváním Zaměstnanců, s výjimkou pracovněprávních pohledávek Zaměstnanců vzniklých do Dne uzavření transakce.
- 7.3** Prodávající a Kupující potvrzují, že v dostatečném předstihu přede Dnem uzavření transakce oznámili odborové organizaci působící ve společnosti Františkovy Lázně SAVOY, a.s. v souladu s českými pracovněprávními předpisy, že práva a povinnosti Zaměstnanců vyplývající z jejich pracovního poměru k Dlužníkovi přejdou ke Dni uzavření transakce na Kupujícího, a projednali se odborovou organizací vhodný způsob, termín a podmínky takového převodu, jakož i jeho právní, ekonomické a sociální důsledky a plánovaná opatření ve vztahu k Zaměstnancům.

Článek VIII Celá smlouva, změny Smlouvy

Tato Smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy musí být učiněny na základě písemné dohody Smluvních stran.

Článek IX Salvátorská klauzule

Pokud by příslušný soud shledal kterékoli z ustanovení této Smlouvy neplatným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné. Zbývající ustanovení této Smlouvy zůstanou v platnosti a účinnosti v plném rozsahu, pokud z povahy nebo obsahu příslušného neplatného či nevymahatelného ustanovení nebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od zbývajících částí této Smlouvy. V takovém případě Smluvní strany přijmou takové dodatky k této Smlouvě, jež umožní dosažení stejného výsledku nebo – pokud by to nebylo možné – dosažení co nejpodobnějšího výsledku, jakého chtěly Smluvní strany dosáhnout prostřednictvím původního neplatného či nevymahatelného ustanovení.

Článek X

Zápis do katastru nemovitostí

10.1. Na základě této Smlouvy lze v katastru nemovitostí zapsat ohledně Nemovitých věcí uvedených v článku 2.1.2. vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího.

Článek XI

Vzdání se práv

Pokud kterákoli ze Smluvních stran nevykoná nebo nevyužije jakékoli své právo či oprávnění vyplývající z této Smlouvy, nebude to vykládáno jako vzdání se takového práva či oprávnění, pokud se jej příslušná Smluvní strana nevzdá písemně prostřednictvím oprávněné osoby jednající jejím jménem.

Článek XII

Oznámení

Veškerá oznámení dle této Smlouvy, zejména oznámení o odstoupení, musí být učiněna písemně a doručena osobně, faxem nebo doporučenou poštou či doručovací službou s potvrzením doručení. Každé oznámení učinění uvedeným způsobem bude považováno za doručené okamžikem skutečného doručení (v případě osobního doručení) nebo okamžikem uvedeným v potvrzení o úspěšném provedení faxového přenosu (v případě zaslání faxem) nebo okamžikem obdržení potvrzení o doručení (v případě zaslání poštou nebo doručovací službou).

Pokud Prodávající neoznámí Kupujícímu jinou adresu, bude doručovací adresou Prodávajícího následující adresa:

Prodávající:	Ing. David Jánošík
Adresa:	Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové

Pokud Kupující neoznámí Prodávajícímu jinou adresu, bude doručovací adresou Kupujícího následující adresa:

Kupující:	[●]
K rukám:	[●]
Adresa:	[●]

Článek XIII

Rozhodné právo

Smluvní strany sjednávají, že právní vztahy, závazky, práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy se řídí právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem a Insolvenčním zákonem (především ustanoveními §§ 290 - 292). Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, použijí se na práva a povinnosti smluvních stran podle této Smlouvy přiměřeně ustanovení § 2175 a násl. Občanského zákoníku s výjimkou § 2177 odst. 1, věta druhá Občanského zákoníku (Prodávající v žádném případě neručí za splnění dluhu souvisejícího se Závodem).

Článek XIV

Spory

- 14.1** Smluvní strany se zavazují vynaložit maximální úsilí ke smírnému řešení případných sporů vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- 14.2** Veškeré spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou s konečnou platností řešeny věcně příslušným soudem České republiky a řízení bude vedeno v jazyce českém.

Článek XV

Přílohy

Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že všechny přílohy k této Smlouvě tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

Článek XVI

Závěrečná ustanovení

- 16.1** Není-li výslovně stanoveno jinak, nese každá ze Smluvních stran své vlastní náklady vzniklé v souvislosti s plněním svých závazků vyplývajících z této Smlouvy nebo v důsledku plnění takových závazků.
- 16.2** Tato Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem Smluvními stranami, tzn. dne [●] a je závazná také pro případné právní nástupce Smluvních stran. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění údaje o založení dokladu o koupi závodu do sbírky listin obchodního rejstříku.
- 16.3** Účelem kteréhokoli závazku vyplývajících z této Smlouvy nebo kteréhokoli ustanovení této Smlouvy není udělení jakýchkoli práv ve smyslu této Smlouvy jakýmkoli třetím stranám, pokud není na jiném místě této Smlouvy výslovně uvedeno jinak.
- 16.4** Smluvní strana není oprávněna postoupit práva nebo pohledávky nebo převést povinnosti nebo závazky (dluhy) z této Smlouvy jakož i postoupit Smlouvu třetí osobě nebo jiným osobám bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
- 16.5** Tato Smlouva byla vyhotovena v pěti (5) stejnopisech v českém jazyce. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu. Jeden (1) stejnopis bude použit pro účely katastrálního řízení, jeden (1) stejnopis bude použit pro účely obchodního rejstříku a jeden (1) stejnopis bude použit pro účely insolvenčního rejstříku.

16.6 PODPISOVÁ STRANA:

Smluvní strany tímto potvrzují, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V [●], dne [●]

Jméno: Ing. David Jánošík

Funkce: insolvenční správce dlužníka Františkovy Lázně SAVOY a.s.

V [●], dne [●]

V zastoupení za [●]

Jméno: [●]

Funkce: [●]

PŘÍLOHA Č. [●]
PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO

1. PRODÁVAJÍCÍ

- (a) Prodávající je insolvenčním správcem Dlužníka, akciové společnosti založené a existující podle právního řádu České republiky.
- (b) Městský soud v Praze (dále jen „**Insolvenční soud**“) usnesením č.j. MSPH 59 INS 24899/2020-A-23 ze dne 10.12.2020 zjistil úpadek dlužníka Františkovy Lázně SAVOY a.s., IČ 04188080, se sídlem V celnici 1031/4, 110 00 Praha 1 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 24838 (dále jen „**Dlužník**“) a rozhodl o jeho řešení reorganizací.
- (c) Prodávající byl rozhodnutím schůze věřitelů ze dne 19.07.2021 ustanoven insolvenčním správcem Dlužníka, jediného a výlučného vlastníka Závodu, jak je definován níže.
- (d) Usnesením Insolvenčního soudu ze dne 05.04.2022, č.j.: MSPH 59 INS 24899/2020-B-345 byl na majetek Dlužníka prohlášen konkurs.
- (e) Prodávající je řádně oprávněn (i) uzavřít Smlouvu, (ii) plnit své závazky a povinnosti vyplývající z této Smlouvy a smluv uzavřených na jejím základě a (iii) realizovat transakce zamýšlené Smlouvou. Závazky obsažené ve Smlouvě představují platné závazky Prodávajícího vymahatelné vůči němu v souladu s podmínkami a ustanoveními této Smlouvy.

2. ZÁKLADNÍ PROHLÁŠENÍ TÝKAJÍCÍ SE ZÁVODU

2.1. Vlastnictví Závodu

Prodávající prohlašuje, že Dlužník je výlučným vlastníkem Závodu a že Prodávající je v plném rozsahu oprávněn převést Závod na Kupujícího; Prodávajícímu není známo, že by jakákoliv třetí osoba uplatňovala vlastnické nebo jiné právo k Závodu. Ve vztahu k vlastnickému právu Dlužníka k Závodu či jakékoli jeho významné části nebyly podány, neprobíhají ani nehrozí na základě písemného oznámení třetí osoby doručeného Prodávajícímu žádné žaloby, soudní spory, nároky, soudní řízení, požadavky, šetření, rozhodčí řízení ani jiná řízení před jakýmkoli soudem, správním orgánem, rozhodčím soudem či jakoukoli jinou třetí osobou.

3. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A FINANČNÍ ÚDAJE

3.1. Účetní závěrka Dlužníka

- a. Účetní závěrka sestavená Prodávajícím
 - (i) podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace Dlužníka a výsledku jeho hospodaření za příslušné účetní období;
 - (ii) byla sestavena v souladu s platnými právními předpisy a účetními standardy pro účetní období, k němuž se vztahuje;
 - (iii) ve všech ohledech byla sestavena, pokud není výslovně uvedeno jinak, na základě stejných zásad, které byly použity v účetní závěrce za předchozí účetní období;

- (iv) dodržuje zásadu opatrnosti ve smyslu zabránění nadhodnocování aktiv a podhodnocování pasiv Dlužníka ke Dni uzavření transakce.

3.2. Nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak, ode dne prohlášení konkursu uskutečňuje Dlužník svoji podnikatelskou činnost za podmínek běžného obchodního styku v souladu s minulou praxí, zejména:

- (i) neuzavřel významnou smlouvu v rozporu s podmínkami běžnými v obchodním styku;
- (ii) nezczil žádná významná aktiva ani neučinil žádné kroky vedoucí ke snížení hodnoty nebo znehodnocení významných aktiv, a to mimo rámec běžného obchodního styku;

4. OBCHODNÍ ZÁLEŽITOSTI

4.1. Pojištění

Ke Dni uzavření transakce je uzavřeno a Prodávající udržuje v platnosti veškeré pojištění Dlužníka, které musí být dle českých právních předpisů povinně sjednáno nebo které je v rámci podnikatelské činnosti Dlužníka obvyklé, zejména pojištění významného majetku a přiměřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám činností Dlužníka, a to za podmínek, které jsou na relevantním trhu běžné. Prodávající nebyl informován žádnou pojišťovnou o rozhodnutí (i) neodškodnit Dlužníka za určitou škodu, (ii) zvýšit částku jakéhokoli pojistného, (iii) snížit rozsah pojistného krytí poskytovaného jakoukoli pojistnou smlouvou; nebo (iv) ukončit či zamítnout obnovení jakékoli pojistné smlouvy.

5. HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK PRODÁVAJÍCÍHO

5.1. Veškerá Nabývaná aktiva

Prodávající prohlašuje, že:

- (a) všechna Nabývaná aktiva jsou způsobilá k tomu být užívána při výrobní činnosti způsobem, jak jsou užívána Dlužníkem, byla zapsána do soupisu majetkové podstaty Dlužníka a představují veškerá aktiva, která tvoří Závod;
- (b) oproti stavu Závodu popsanému v soupisu majetkové podstaty Dlužníka ke dni [●] nedošlo k žádným významným změnám ve složení jednotlivých částí jmění Závodu než k obvyklým změnám v rámci běžného obchodního styku Dlužníka,
- (c) ve vztahu k veškerým Nabývaným aktivům platí, že Dlužník:
 - (i) je výlučným vlastníkem těchto aktiv;
 - (ii) má tato aktiva ve své držbě (v případě, že je držba majetku možná);
 - (iii) má listinné doklady a dokumenty prokazující právní titul, které jsou dostatečné k výkonu a vymáhání vlastnických práv k těmto aktivům.
- (d) mu není známo, že by Nabývaná aktiva včetně jakýchkoli částí Závodu byla zatížena Právy třetích osob, s výjimkou Práv třetích osob vzniklých ze zákona a Práv třetích osob uvedených ve Smlouvě.
- (e) mu nejsou známy žádné nevyřešené nároky týkající se prodeje nebo koupě výše uvedených Nabývaných aktiv.

5.2. Nemovitosti

- (a) Úplný seznam Nemovitostí je uveden v **Příloze č. [●]** a úplný seznam Příslušenství k Nemovitostem je uveden v **Příloze [●]** této Smlouvy a obsahují pravdivé, úplné, aktuální a přesné údaje. Dlužník je jediným vlastníkem všech Nemovitostí a jeho právní titul k Nemovitostem je řádný a platný. Jednotlivé Nemovitosti jsou ve stavu odpovídajícím jejich stáří a době užívání.
- (b) Všechny prodávané Nemovitosti mohou být bez jakéhokoli omezení užívány pro účely, pro které jsou užívány v současnosti; dle nejlepšího vědomí Prodávajícího neexistuje žádné omezení současného užívání Nemovitostí.
- (c) Do všech prostor provozovaných Dlužníkem, které jsou nezbytné pro výkon příslušných podnikatelských činností, je v dostatečném rozsahu zajištěna dodávka všech energií a souvisejících služeb, zejména vody, elektřiny a tepla. Dlužník má veškerá práva nezbytná pro řádné užívání Nemovitostí.

5.3. Pohledávky

- (a) Pohledávky představují nebo budou představovat platné závazky dlužníků Pohledávek, vymahatelné vůči nim v souladu s příslušnými podmínkami daných Pohledávek. Prodávající však neodpovídá za to, že kterákoliv Pohledávka v době postoupení trvá a Prodávající neručí za dobytost jakékoliv z Pohledávek.
- (b) Na základě žádné smlouvy uzavřené mezi Prodávajícím a dlužníkem kterékoli Pohledávky nedošlo ke zpochybnění nebo vznesení jakéhokoli nároku v souvislosti s částkou nebo platností příslušné Pohledávky.

5.4. Software

- (a) Software uvedený v **Příloze č. [●]** této Smlouvy (dále jen „**Software**“) je ve vlastnictví Dlužníka a Prodávajícímu není známo, že by byl zatížen právy třetích osob, která by omezovala nebo vylučovala jeho užívání ze strany Dlužníka a je bez porušení jakýchkoli závazků volně převoditelný na Kupujícího.
- (b) Proti vlastníku Závodu nebyl vznesen žádný nárok v tom smyslu, že užívání Softwaru z jeho strany porušuje jakákoli práva z duševního vlastnictví náležející třetí osobě.

6. ZÁSTAVNÍ PRÁVA A VĚCNÁ BŘEMENA

- (a) Prodávající tímto prohlašuje, že převodem Závodu dle této Smlouvy dojde k zániku zástavních práv, zadržovacích práv, omezení převodu Nemovitostí, zajišťovacích převodů práv nebo postoupení pohledávky k zajištění anebo obdobných práv podle zahraniční právní úpravy k veškerým majetkovým hodnotám, které tvoří součást Závodu, dle ustanovení § 285 odst. 1, písm. b) Insolvenčního zákona.
- (b) Prodávající dále prohlašuje, že převodem Závodu dle této Smlouvy dojde k zániku věcných břemen zatěžujícím majetkové hodnoty, které tvoří součást Závodu v rozsahu ustanovení § 285 odst. 4 Insolvenčního zákona. Věcná břemena, která nezanikají, byla uvedena u jednotlivých nemovitostí v příslušných přílohách této Smlouvy.

7. ZAMĚSTNANCI

7.1. Obecné informace

Příloha č. [●] této Smlouvy obsahuje seznam a popis pozice všech Zaměstnanců.

7.2. Kolektivní vyjednávání

Dlužník má uzavřenu kolektivní smlouvu s odbory, jejíž účinnost končí dne [●]//Dlužník nemá uzavřenu kolektivní smlouvu s odbory.

7.3. Podmínky pracovního poměru Zaměstnanců

- (a) Pracovní smlouvy všech Zaměstnanců jsou vymahatelné v souladu s jejich podmínkami.
- (b) Platnost všech existujících pracovních a dalších smluv, na jejichž základě poskytují Zaměstnanci Dlužníkovi své služby, může být zaměstnavatelem ukončena za podmínek stanovených platnými právními předpisy. Prodávajícím nebyly uzavřeny žádné dohody či vydány vnitřní předpisy, s výjimkou výše uvedené kolektivní smlouvy, které by stanovily podmínky přesahující výše uvedený zákonný rámec a ani nebyl o existenci takovéto skutečnosti Dlužníkem informován.

7.4. Odměny a další požitky

- (a) Dlužník není ze zákona povinen vyplácet kterémukoli ze Zaměstnanců jakékoli neobvyklé odměny či požitky. Prodávající s žádným Zaměstnancem neuzavřel žádnou smlouvu či dohodu, která by jej opravňovala vznést nárok na odstupné ve výši přesahující částky uvedené v příslušných kogentních ustanoveních pracovněprávních předpisů České republiky a ani nebyl o existenci takovéto skutečnosti Dlužníkem informován.
- (b) Prodávající řádně uhradil veškeré mzdy, odměny a veškeré další částky dlužné kterémukoli ze Zaměstnanců.
- (c) Prodávající nevydal žádný pobídkový plán, opční akciový plán ani systém účasti na zisku pro všechny nebo některé Zaměstnance a ani nebyl o existenci takovéto skutečnosti Dlužníkem informován.
- (d) Prodávající neposkytl žádnému stávajícímu, bývalému ani budoucímu Zaměstnanci žádný úvěr, půjčku ani finanční pomoc, které by dosud nebyly splaceny a ani nebyl o existenci takovéto skutečnosti Dlužníkem informován.

PŘÍLOHA Č. [●]
PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY KUPUJÍCÍHO

Kupující tímto prohlašuje a zaručuje Prodávajícímu následující:

- a) Kupující je obchodní společností řádně založenou a existující v souladu s právním řádem České republiky;
- b) Kupující získal od orgánů společnosti veškeré souhlasy nezbytné k uzavření a plnění této Smlouvy;
- c) Uzavření a plnění této Smlouvy nepředstavuje porušení stanov ani jiných korporátních dokumentů Kupujícího, právních či smluvních závazků Kupujícího, a nebylo napadeno třetí stranou na základě práva, včetně právních předpisů souvisejících s ochranou práv věřitelů;
- d) Kupující je způsobilý a plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit své povinnosti vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní. Tato Smlouva představuje závazné, zákonné a platné závazky Kupujícího vymahatelné vůči němu v souladu s podmínkami a ustanoveními této Smlouvy;
- e) Pro realizaci transakcí předpokládaných touto Smlouvou nejsou nutná žádná oznámení, zprávy, hlášení či podání ani žádné další souhlasy, zápisy, pověření či povolení s výjimkou těch, jež jsou v této Smlouvě uvedeny;
- f) Právní kroky, jež Kupující učinil při uzavření této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, jsou v souladu s platnými právními předpisy a zakládají povinnosti, jež jsou vůči Kupujícímu v souladu s ustanoveními této Smlouvy vymahatelné. Osoby podepisující tuto Smlouvu jménem Kupujícího jsou k tomu plně oprávněné a jejich podpis na této Smlouvě zakládá povinnosti Kupujícího vyplývající z této Smlouvy;
- g) Kupující si není vědom žádných probíhajících nebo hrozících nároků, žalob, soudních sporů, řízení, arbitrází nebo šetření před jakýmkoli soudem, orgánem nebo úřadem státní správy či rozhodčím tribunálem nebo obdobným orgánem pro řešení sporů, jež by byly vedeny z podnětu Kupujícího či proti němu nebo proti členům jeho řídicích orgánů, jednatelům, zaměstnancům nebo zástupcům Kupujícího v souvislosti s výkonem jejich funkce či pozice, jež by zpochybňovaly platnost této Smlouvy nebo jejichž cílem by bylo ovlivnit, znemožnit nebo jinak napadnout plnění této Smlouvy;
- h) Uzavřením této Smlouvy ani realizací kroků v ní předjímaných nedojde k porušení zákona, platného soudního nebo správního rozhodnutí či interního předpisu Kupujícího ani smluvního či jiného závazku Kupujícího;
- i) Kupující má dostatečné finanční prostředky či zdroje nutné k úhradě Celkové kupní ceny dle této Smlouvy a v souladu s platnými právními předpisy;
- j) Kupující není v platební neschopnosti, předlužen ani neschopen splácet své závazky v termínu splatnosti ani nebylo zahájeno řízení v souvislosti s úpadkem, hrozícím úpadkem, narovnáním, likvidací, restrukturalizací, reorganizací, zrušením ani jiné řízení, jež by mohlo omezit práva věřitelů a jež by mělo dopad na Kupujícího nebo jeho majetek.