

SMLOUVA O KOUPI OBCHODNÍHO ZÁVODU

Společnost

MONTSERVIS PRAHA, a.s.

IČO: 005 5 1 899

se sídlem U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 270

zastoupená Ing. Janem Soukalem, předsedou představenstva a JUDr. Janem Tošnerem, místopředsedou představenstva (dále jen „**Prodávající**“)

a

společnost

TRADE CENTRE PRAHA a.s.

IČO: 004 09 316

se sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 43

zastoupená Mgr. Janem Bouškou, předsedou představenstva a Ing. Josefem Bláhou, místopředsedou představenstva

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále jen jako „**Smluvní strana**“ či společně jako „**Smluvní strany**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

A. Prodávající má na základě nájemní smlouvy č. NAN/35/04/016442/2022 ze dne 2. 12. 2022 uzavřené s Hlavním městem Prahou, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 2 (dále jen „**HMP**“) jako pronajímatelem přenechány k užívání následující nemovitosti:

- i) pozemek pare. č. 790 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 17 m²;
- ii) pozemek pare. č. 791/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.489 m², jehož součástí je budova č.p. 80 sestávající se z bazénu, tělocvičny, kanceláří, příslušenství a šaten, sauny, fitness a solária;
- iii) pozemek pare. 791/2 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 1.726 m²;
- iv) pozemek pare. 791/5 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 179 m²;
- v) pozemek pare. 791/6 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 570 m²;
- vi) pozemek pare. 791/8 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 71 m²;
- vii) pozemek pare. 791/9 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 785 m²;
- viii) pozemek pare. 791/10 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 90 m²;
- ix) pozemek pare. 791/11 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 179 m²;
- x) pozemek pare. 793/1 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 509 m²;
- xi) pozemek pare. 793/3 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 1 m²

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 1003 pro k.ú. Hloubětín (dále jen „**Nájemní smlouva**“), přičemž tato může být prodloužena ve znění budoucích dodatků;

B. Prodávající je na základě smlouvy o zajištění části provozních činností Aquacentra Šutka ev. č. TCP: 161/15/22 ze dne 25. 3. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017, dodatku č. 2 ze dne 27.8.2019 a dodatku č. 3 ze dne 16. 8. 2022 uzavřené s Kupujícím v zastoupení HMP povinen obstarávat pro HMP, resp. Kupujícího správu a provoz části multifunkčního sportovního plaveckého areálu Aquacentrum Šutka umístěného na pozemku pare. č. 1087/1, pare. č. 1087/3, jehož součástí je budova č.p. 848/41, pare. č. 1087/4 a pare. č. 1087/5, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 885 pro k.ú. Trója (dále jen „**Smlouva o zajištění**“);

C. na základě Nájemní smlouvy Prodávající provozuje a spravuje plavecký a sportovní areál Hloubětín na adrese Hloubětínská 80, 198 00 Praha 14 - Hloubětín, a je oprávněn užívat budovu č.p. 80 a veškeré pozemky pod bodem A. včetně jejich příslušenství (socha, kanalizační přípojka, oplocení, zpevněné plochy) a movitý majetek: kamerový a zabezpečovací systém v budově (dále jen „**bazén Hloubětín**“);

- D. na základě Smlouvy o zajištění Prodávající provozuje a spravuje multifunkční sportovní plavecký areál na adrese Čimická 848/41, 182 00 Praha 8 v rozsahu činností uvedených v čl. 3.1 Smlouvy o zajištění (dále jen „bazén Šutka“);
- E. Prodávající na základě provozu a správy bazénu Hloubětín a bazénu Šutka vytvořil soubor jmění zahrnující hmotné a nehmotné složky části podnikání Prodávajícího včetně věcí, práv a dalších majetkových hodnot (technologie, drobný majetek a zaměstnanci), které tvoří samostatnou účetně oddělenou jednotku, a naplňují znaky samostatného obchodního závodu (odlišného od ostatních závodů Prodávajícího) dle ustanovení § 502 občanského zákoníku označeného jako „*Správa bazénu Hloubětín a části bazénu Šutka*“, jehož obsah je blíže specifikován v čl. II. této Smlouvy (dále jen „Závod“);
- F. Prodávající má zájem prodat TCP obě části obchodního závodu bazén Hloubětín a bazén Šutka, neboť nespádají do oblasti jeho hlavního zaměření (plynová a elektrická zařízení, výroba tepelné energie), přičemž Kupující má zájem za úplaty nabýt od Prodávajícího vlastnické právo k Závodu za podmínek a způsobem stanoveným v této Smlouvě, neboť obě části Závodu náleží do jedné z hlavních oblastí zaměření Kupujícího, který je schopen zajistit jeho dlouhodobé provozování v koordinaci sHMP;
- G. zájmem Prodávajícího je eliminovat hrozící náklady spojené s likvidací Závodu jako nevyužitelné části jeho obchodní činnosti, a zájmem Kupujícího je plynulé převzetí Závodu za podmínek reflektujících roli Kupujícího zajišťujícího provoz bazénů vlastněných HMP na území Hl. m. Prahy, přičemž jejich společným cílem je převod Závodu za spravedlivou a férovou kupní cenu reflektující přínosy a újmy související s jednotlivými částmi Závodu;
- H. Kupující má zájem na převodu zaměstnanců a předpokládá jejich využití v rámci vlastní činnosti a Prodávající má zájem na převodu zaměstnanců, neboť pro ně nemá jiné využití v rámci vlastní činnosti;
- I. pro stanovení hodnoty Závodu odrážející zájmy Smluvních stran a ceny byl vypracován znalecký posudek soudním znalcem Grant Thornton Appraisal Services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Praha 4, ICO: 27599582 (dále jen „Znalecký posudek“), který je přílohou č. 10 této Smlouvy;
- J. znění této Smlouvy je podloženo analýzou ekonomických dopadů převzetí bazénu Hloubětín a bazénu Šutka zpracovanou společností Grant Thornton Advisory, s.r.o., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, ICO: 083 58 991, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 317580;

uzavírají ve smyslu ustanovení § 502, § 2079 a násl. a ustanovení § 2175a násl. zákona č.89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (výše a dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O KOUPI OBCHODNÍHO ZÁVODU

(výše a dále jen „Smlouva“)

I. Účel a předmět Smlouvy

- 1.1. Účelem této Smlouvy je převod Závodu jakožto organizovaného souboru jmění, který Prodávající vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho podnikatelské činnosti v oblasti správa a provoz bazénu Hloubětín a bazénu Šutka.
- 1.2. Předmětem této Smlouvy je závazek Prodávajícího odevzdat Kupujícímu Závod vymezený dle čl. II. této Smlouvy a převést na Kupujícího vlastnické právo k němu, a současně závazek Kupujícího Závod od Prodávajícího převzít a zaplatit Prodávajícímu kupní cenu, to vše způsobem a za podmínek sjednaných v této Smlouvě.
- 1.3. Smluvní strany tímto sjednávají, že předmětem koupě je Závod tak, jak byl vymezen v této Smlouvě i s případnými změnami, ke kterým dojde do okamžiku převodu vlastnického práva k Závodu (dále jen „Okamžik převodu“), který Smluvní strany očekávají ke dni 1.7. 2023.
- 1.4. Smluvní strany prohlašují, že učinily veškeré kroky dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, které jsou potřebné k uzavření této Smlouvy a dále prohlašují, že Závod je ze své podstaty samostatnou a oddělitelnou jednotkou, a je tak způsobilá být předmětem převodu.

- 1.5. Smluvní strany prohlašují, že si vzájemně prokázaly svou právní existenci, a to výpisem z obchodního rejstříku, jakož i dalšími listinami a doklady prokazujícími provozování podnikatelské činnosti Prodávajícího.

II. Jednotlivé složky Závodu

- 2.1 V souladu s ustanovením § 502 občanského zákoníku představuje Závod organizovaný soubor jmění Prodávajícího, který Prodávajícímu slouží ke správě a provozu bazénu Hloubětín a bazénu Šutka; součástí Závodu není žádné jmění související s jinou podnikatelskou činností Prodávajícího.
- 2.2 Koupí Závodu nabývá Kupující vše, co k Závodu jako celku náleží, zejména:
- i) movité věci evidované v přehledu majetku Prodávajícího pro středisko bazén Hloubětín a středisko bazén Šutka včetně zásob evidovaných v přehledu zásob v účetnictví Prodávajícího ke středisku bazén Hloubětín a ke středisku bazén Šutka k Okamžiku převodu, přičemž přehled takových věcí existujících ke dni podpisu této Smlouvy tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy (dále jen „Seznam“);
 - ii) veškeré závazky z právních jednání učiněných Prodávajícím v rámci správy a provozu bazénu Hloubětín a bazénu Šutka, a závazky z deliktů souvisejících se správou a provozem bazénu Hloubětín a bazénu Šutka, včetně (i) pracovněprávních závazků se zaměstnanci Prodávajícího (vč. pohledávek a dluhů vůči zaměstnancům, vč. takových souvisejících s náhradou újmy), jejichž místem výkonu práce je bazén Hloubětín nebo bazén Šutka (anonymizovaný seznam pracovněprávních vztahů tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy), a (ii) závazků z dalších smluv uzavřených Prodávajícím v rámci správy a provozu bazénu Hloubětín a bazénu Šutka, které jsou uvedeny v příloze č. 5 této Smlouvy;
 - iii) pohledávky a závazky související s provozem a správou bazénu Hloubětín a bazénu Šutka, o nichž se vede řízení podle trestního řádu, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních, správního řádu, daňového řádu, soudního řádu správního či jiného zvláštního zákona, přičemž přehled takových řízení vedených ke dni podpisu této Smlouvy tvoří přílohu č. 7 této Smlouvy;
 - iv) práva k užívání doménového jména „*bazenhloubetin.eu*“; Kupující bere na vědomí, že facebookový profil „*Plavecký a sportovní areál Hloubětín*“ nebyl zřízen Prodávajícím a není jím spravován, smluvní strany se dohodly, že náklady na zrušení tohoto neoprávněně zřízeného facebookového profilu jsou zohledněny v kupní ceně;
 - v) závazky z Nájemní smlouvy a Smlouvy o zajištění
 - vi) nevyčerpané permanentky bazénu Hloubětín,
- 2.3 Ve smyslu ust. § 2177 občanského zákoníku se Kupující koupí Závodu stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které souvisejí s provozem bazénu Hloubětín a bazénu Šutka.
- 2.4 Prodávající a Kupující se dohodli, že pro určení příslušnosti konkrétních věcí, práv a jiných majetkových hodnot k Závodu platí následující kritéria:
- i) k Závodu bez dalšího náleží veškeré složky jmění (věci vč. práv a povinností), jež jsou za účelem odstranění pochybností mezi Smluvními stranami výslovně uvedeny v této Smlouvě;
 - ii) k Závodu nenáleží žádné jmění Prodávajícího, které slouží (též) k provozu jiné činnosti než správy bazénu Hloubětín a bazénu Šutka;
 - iii) k Závodu nenáleží pohledávky a závazky ze smluv souvisejících s provozem a správou bazénu Hloubětín a bazénu Šutka, u nichž nastane den uskutečnění zdanitelného plnění do konce měsíce června 2023.

III. Převod činnosti zaměstnavatele

- 3.1 Smluvní strany prohlašují, že společně v souladu s ustanovením § 339 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákoník práce“), informovaly všechny zaměstnance, kteří budou převodem Závodu přímo dotčeni.
- 3.2 Prodávající a Kupující vypracují k Okamžiku převodu protokol o převzetí zaměstnanců dotčených převodem Závodu obsahující základní personální údaje.
- 3.3 Prodávající je povinen předat Kupujícímu ke dni Převzetí (jak je tento definován v článku 6.1) veškeré originální znění pracovněprávní dokumentace všech zaměstnanců, které v důsledku převodu

Závodu převezme Kupující, a to včetně osobních spisů, mzdových listů, dokumentace o archivaci personální a mzdové agendy.

3.4 Smluvní strany se dohodly na následujících pravidlech týkajících se převodu činnosti zaměstnavatele z Prodávajícího na Kupujícího:

- i) mzdu začervně 2023 vzniklou zaměstnancům, jejichž pracovněprávní vztahy přešly v důsledku převodu Závodu, hradí v den splatnosti Kupující, přičemž Prodávající je povinen nejpozději do 20. 7. 2023 zaslat Kupujícímu na bankovní účet č. ú.: [REDAKCE] vedený u Československé obchodní banky, a. s., pod VS: 62023 částku odpovídající součtu těchto mezd a součtu záloh na zdravotní pojištění, sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a zálohy na daň z příjmu za toto období. Výpočet této částky na základě podkladů poskytnutých Prodávajícím doručí Kupující Prodávajícímu nejpozději do 14.7.2022; měsíční souhrny mezd a odvodů včetně daně za první čtyři měsíce roku 2023 tvoří přílohu č. 8 této Smlouvy. Kupující odvede zálohy na zdravotní pojištění, sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a zálohy na daň z příjmu za zaměstnance za červen 2023.
- ii) nevyčerpanou dovolenou vzniklou ke dni 30. 6. 2023 a neodpracované volno v rámci nerovnoměrného rozvržení pracovní doby či pružného rozvržení pracovní doby vzniklé ke dni 30. 6. 2023 zaměstnancům, jejichž pracovněprávní vztahy přešly v důsledku převodu Závodu, se zavazuje nahradit Kupující, přičemž Prodávající je povinen nejpozději do 10. 7. 2023 zaslat Kupujícímu na bankovní účet č. ú.: [REDAKCE] banky, a. s., pod VS: 00551899 příslušnou částku.;
- iii) v případě výpovědi zaměstnance naplňující podmínky stanovené ustanovením § 339a zákoníku práce, nese náklady na odstupné dle ustanovení § 67 odst. 1 zákoníku práce Kupující;
- iv) od Okamžiku převodu hradí Kupující veškerým zaměstnancům, jejichž pracovněprávní vztahy přešly v důsledku převodu Závodu, veškerá plnění, na která mají zaměstnanci právo;
- v) veškeré svěřené nástroje, ochranné pomůcky a jiné věci poskytnuté ze strany Prodávajícího jeho zaměstnancům přechází na Kupujícího jako část Závodu;
- vi) Kupující se zavazuje zajistit pro zaměstnance, jejichž pracovněprávní vztahy přešly na základě převodu Závodu, pracovnělékařské prohlídky u svého poskytovatele;
- vii) Kupující se zavazuje zajistit pro zaměstnance, jejichž pracovněprávní vztahy přešly na základě převodu Závodu, pravidelná školení BOZP;
- viii) Prodávající se zavazuje provádět veškeré úkony spojené s ukončením pracovněprávního vztahu v důsledku převodu Závodu podle § 339a zákoníku práce, a to včetně vystavení potvrzení o zaměstnání a vyplacení mzdy za červen 2023 a dalších peněžitých plnění, na které má zaměstnanec zákonný nárok v případě, že k ukončení pracovního poměru dojde přede dnem účinnosti převodu Závodu;
- ix) Kupující se zavazuje převzít veškeré soudní spory se zaměstnanci, které vzniknou v souvislosti s přechodem práv a povinností z pracovněprávních vztahů (tj. vstoupit do řízení na místo Prodávajícího).

3.5 Smluvní strany sjednávají, že oprávněnými osobami pro jednání se zaměstnanci, jejichž pracovněprávní vztahy jsou dotčeny převodem Závodu, jsou, nebude-li Smluvními stranami písemně schváleno jinak:

i) za Prodávajícího:

- a) bazén Hloubětín J [REDAKCE]
- b) Aquacentrum Sutkl [REDAKCE]

ii) za Kupujícího:

- a) [REDAKCE]
- b) [REDAKCE]

IV. Korporátní souhlasy

4.1 Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy jeho valná hromada udělila souhlas s převodem Závodu dle ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších

předpisů (dále jen „**zákon o obchodních korporacích**“), a ve smyslu čl. 10 odst. 2 písm. j) stanov Prodávajícího. Zápis této valné hromady udělující souhlas s převodem Závodu tvoří přílohu č. 9 této Smlouvy.

- 4.2 Kupující prohlašuje, že nabytí Závodu pro něj nepředstavuje podstatou změnu podnikání ve smyslu ustanovení § 4 2 1 odst. 2 písm. m) zákona o obchodních korporacích a čl. 9 odst. 2 písm. m) stanov Kupujícího a zároveň její realizace nedosahuje výše investičního limitu dle čl. 9 odst. 2 písm. q) stanov Kupujícího.

V. Kupní cena a její určení

- 5.1 Smluvní strany prohlašují, že hodnota Závodu byla stanovena Znaleckým posudkem podle stavu Závodu ke dni 31.10.2022 ve výši 506.281,- Kč (slovy: pět set šest tisíc dvě stě osmdesát jedna koruna česká) pomocí metody Net Asset Value. Znalecký posudek obsahuje v bodě 7. ocenění aktiv (Doména <https://www.bazenhlobetin.eu/> 0,- Kč, Zaměstnanci 0,- Kč, Dlouhodobý majetek včetně drobného majetku 1.027.140,- Kč, zásoby zboží - sklad Šutka ve výši 379.964,- Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3.923.097,- Kč) a pasiv (závazky z obchodních vztahů 1 956.560,- Kč, závazky k zaměstnancům 1.692.941,- Kč, závazky ze soc. zabezpečení a zdrav. pojištění 536.158,- Kč, nevyčerpané permanentky 218.509,- Kč a Výnosy příštích období - výuka plavání leden 2023 Hloubětín 419.752,- Kč).

- 5.2 Vzhledem k tomu, že:

- i) se Smluvní strany dohodly v souladu s čl. II. odst. 2.4. bod iii) této Smlouvy, že k Závodu nenáleží pohledávky a závazky ze smluv souvisejících s provozem a správou bazénu Hloubětín a bazénu Šutka, u nichž nastane den uskutečnění zdanitelného plnění do konce měsíce června 2023,
- ii) se Smluvní strany dohodly v souladu s čl. III. odst. 3.4. bod i) a ii) této Smlouvy na zvláštní smluvní úpravě úhrady mezd zaměstnanců, záloh na zdravotní pojištění, sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a zálohy na daň z příjmu za červen 2023 a nevyčerpané dovolené a neodpracované volno v rámci nerovnoměrného rozvržení pracovní doby či pružného rozvržení pracovní doby ke dni 30. 6. 2023 formou úhrady Prodávajícím,
- iii) se Smluvní strany dohodly v souladu s čl. II. odst. 2.2. bod vi) této Smlouvy, že k Závodu náleží závazky z nevyčerpaných permanentek bazénu Hloubětín, přičemž výše závazků z nevyčerpaných permanentek bazénu Hloubětín dle Znaleckého posudku činí výši 218.509,- Kč (bod 7.2 Znaleckého posudku zařazené mezi závazky),
- iv) Smluvní strany vycházejí z ocenění položky Dlouhodobého majetku včetně drobného majetku ve Znaleckém posudku částkou ve výši 1.027.140,- Kč a položky Zásoby zboží - sklad Šutka ve výši 379.964,- Kč,

dohodly se Smluvní strany na kupní ceně za koupi Závodu ve výši 768.843,- Kč (slovy: sedm set šedesát osm tisíc osm set čtyřicet tři korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“) jako rozdílu mezi součtem položek Dlouhodobého majetku a zásob zboží - sklad Šutka na straně jedné a položek nevyčerpaných permanentek bazénu Hloubětín dle bodu iii), jak jsou tyto částky hodnot těchto položek stanoveny Znaleckým posudkem.

- 5.3 Smluvní strany sjednávají, že částka Kupní ceny bude Smluvními stranami upravena v závislosti na konkrétní Prodávajícím doložené výši nevyčerpaných permanentek k Okamžiku převodu a dále na stavu skladových zásob k Okamžiku převodu v souladu s čl. VI. odst. 6.5. této Smlouvy.
- 5.4 Kupní cenu upravenou dle čl. 5.3 této Smlouvy uhradí Kupující bezhotovostním převodem do 60 kalendářních dnů ode dne Okamžiku převodu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Prodávajícího č. ú.: [REDACTED] a.s., příp. na jiný účet, který Prodávající písemně oznámí Kupujícímu. Výslovně se sjednává, že za okamžik zaplacení Kupní ceny se pro účely této Smlouvy považuje její připsání na účet Prodávajícího uvedený v této Smlouvě, případně na písemně oznámený bankovní účet Prodávajícího dle věty předchozí Prodej Závodu není dle platného znění ze zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“) předmětem DPH. Proti pohledávce Prodávajícího na zaplacení Kupní ceny Kupující není oprávněn jednostranně započíst žádnou svou pohledávku, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

5.5 Smluvní strany na základě toho prohlašují, že si jsou vědomy veškerých daňových či jiných povinností, která příslušná ustanovení právního řádu vážou k převodu Závodu.

VI. Převzetí Závodu

6.1 Prodávající předá Kupujícímu Závod podle této Smlouvy nejpozději do 3 pracovních dní ode dne Okamžiku převodu, a Kupující je povinen v této lhůtě Závod jako celek převzít (dále jen „**Převzetí**“).

6.2 V rámci Převzetí jsou Smluvní strany povinny k následujícímu:

- i) Prodávající protokolárně odevzdá Kupujícímu veškeré hmotné i nehmotné věci, které náleží k Závodu podle této Smlouvy;
- ii) Prodávající odevzdá Kupujícímu všechny listiny a další dokumenty vztahující se k převáděnému Závodu, a to včetně veškerých přístupových kódů a jiných přístupů nezbytných pro disponování s věcmi náležícími k Závodu;
- iii) učiní veškeré další kroky, které budou objektivně nezbytné k řádnému převzetí Závodu a vynaloží pro to potřebnou součinnost.

6.3 O Převzetí jsou Smluvní strany povinny sepsat předávací protokol, jehož součástí bude přesná specifikace předávaných movitých věcí včetně skladových zásob a jejich položkový soupis s uvedením počtu a hodnoty jednotlivých položek dle Znaleckého posudku (dále jen „**Předávací protokol**“).

6.4 Smluvní strany potvrzují, že ke dni převzetí Závodu není na pokladně bazénu Hloubětín žádná částka hotovosti.

6.5 V případě, že součet hodnoty movitých věcí včetně skladových zásob zaznamenaných v Předávacím protokolu bude k okamžiku Převzetí nižší o více než 5 % než bylo uvedeno v Seznamu, bude tato skutečnost vadou Závodu a Kupující bude mít právo na slevu z Kupní ceny rovnající se hodnotě chybějících položek stanovené dle hodnoty konkrétních položek stanovené ve Znaleckém posudku. Pokud součet hodnoty movitých věcí včetně skladových zásob bude k okamžiku Převzetí vyšší než 105 % než bylo uvedeno v Seznamu, bude Kupní cena bez dalšího navýšena o částku rovnající hodnotě dodatečných položek stanovené dle Znaleckého posudku, nedohodnou-li se Smluvní strany na tom, že dodatečné položky zůstanou ve vlastnictví Prodávajícího. Příslušná Smluvní strana zaplatí té druhé příslušnou částku nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne podpisu Předávacího protokolu.

6.6 Ke dni Převzetí Závodu přechází na Kupujícího nebezpečí škody, které může vzniknout na jednotlivých složkách Závodu. Pokud Kupující nepřevezme Závod v souladu s touto Smlouvou, přejde na něj nebezpečí škody uplynutím dne, kdy měl Závod převzít.

VII. Převod vlastnického práva

7.1 Kupující je osobou zapsanou v obchodním rejstříku, který je veřejným rejstříkem ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o veřejných rejstřících**“). Podle ustanovení § 2180 odst. 1 občanského zákoníku v těchto případech přechází vlastnické právo k obchodnímu závodu jako celku až k okamžiku zveřejnění údaje v obchodním rejstříku Kupujícího, že došlo k uložení dokladu o koupi obchodního závodu do sbírky listin.

7.2 Smluvní strany jsou povinny spolu s touto Smlouvou sepsat doklad o koupi Závodu, jehož vzorové znění tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy, a to formou notářského zápisu (dále jen „**Notářský zápis**“). Kupující se zavazuje, že (i) Notářský zápis bude uložen do sbírky listin obchodního rejstříku vedené pro Kupujícího, (ii) u Kupujícího bude do obchodního rejstříku zapsána ostatní skutečnost - nabytí Závodu a uložení dokladu o koupi Závodu do sbírky listin, a (iii) zápis dle předchozího bodu bude zveřejněn podle § 16 odst. 1 n. v. č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vše ke dni 1. 7. 2023. Uložení a zápis provede notář vybraný Kupujícím; náklady na Notářský zápis včetně provedení

úkonů příslušným notářem hradí rovným dílem Prodávající a Kupující. Kupující je povinen Prodávajícího informovat o průběhu uložení, zápisu a zveřejnění dle tohoto článku.

- 7.3 Smluvní strany bez zbytečného odkladu po Okamžiku převodu společně notifikují všechny věřitele dluhů a dlužníky pohledávek zahrnutých do Závodu. Tato povinnost bude považována za splněnou odesláním oznámení, jehož vzorové znění je přílohou č. 1 a 2 této Smlouvy, příslušnému subjektu na adresu jeho trvalého bydliště či sídla příslušného věřitele nebo dlužníka, a to prostřednictvím poštovních služeb nebo využitím datové schránky.
- 7.4 Kupující je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nabytí Závodu na internetových stránkách: <https://www.bazenhlobet:n.eu/>.

VIII. Prohlášení Smluvních stran

8.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje se Kupujícímu, že:

- i) je oprávněn k uzavření této Smlouvy a plnění povinností z ní vyplývajících, a plnění těchto závazků není v rozporu s žádným jeho zákonným, smluvním ani jiným omezením;
- ii) má veškeré nezbytné korporátní souhlasy k převodu Závodu, zejména souhlas valné hromady a souhlas dozorčí rady;
- iii) není stranou žádné smlouvy, na jejímž základě by byl jiný subjekt, než Kupující oprávněn Závod a práva k němu nabyt;
- iv) není v úpadku ani v hrozícím úpadku ani v obdobném režimu ve smyslu právních předpisů České republiky a nebyl mu doručen žádný vykonávací ani exekuční příkaz na jeho majetek, na jeho majetek není prohlášen konkurs či vedeno insolvenční řízení, ani mu nebylo doručeno jakékoliv předběžné opatření, které by jej omezovalo v nakládání se Závodem (či jeho složkami) a neexistuje žádný právní titul, na základě kterého by proti němu mohlo být zahájeno exekuční řízení, výkon rozhodnutí nebo řízení o vydání předběžného opatření dotýkající se Závodu;
- v) nemá vůči orgánům veřejné moci neuhrazené dluhy po splatnosti a uzavřením této Smlouvy nezkracuje uspokojení pohledávky jakéhokoliv věřitele;
- vi) dle jeho vědomí není účastníkem žádného soudního, exekučního, rozhodčího nebo správního řízení a ani dle jeho vědomí proti němu není podána žaloba, návrh na zahájení řízení či podnět týkající se dispozice se Závodem s výjimkou řízení, žalob, návrhů a podnětů, o kterých byl Kupující před uzavřením této Smlouvy informován;
- vii) žádná věc obsažená v Závodu není zatížena žádným právem třetích osob, zejména žádným zástavním právem či předkupním právem, s výjimkou práv plynoucích z právních předpisů a práv, o kterých byl Kupující před uzavřením této Smlouvy informován.

8.2 Prodávající dále prohlašuje a Kupujícímu se zaručuje ve vztahu k právnímu a faktickému stavu Závodu a jeho složek, že:

- i) Prodávající plní ve všech podstatných ohledech řádně a včas veškeré zákonné povinnosti, které jsou mu právními předpisy uloženy v souvislosti s vedením účetnictví a placením daní (obojí v rozsahu souvisejícím se Závodem), a nemá žádné nedoplatky na daních ani jiné neuhrazené závazky z titulu vyměřeného penále za neodvedení daní či jejího odvedení v nesprávné výši;
- ii) nemá ke dni uzavření této Smlouvy neuhrazené dluhy po splatnosti související se současným či minulým pracovněprávním vztahem (včetně plnění z titulu odpovědnosti Prodávajícího jako zaměstnavatele za náhradu újmy) přecházejícím se Závodem na Kupujícího;
- iii) nemá ve vztahu k Závodu neuhrazené dluhy z titulu neodvedení plateb na zdravotní a sociální pojištění či příspěvku na podporu zaměstnanosti kromě záloh specifikovaných v čl. III. odst. 3.4. bod i) této Smlouvy ani z titulu vyměřeného penále za neodvedení takových plateb a ani vyměření takového penále dle vědomí Prodávajícího nehrozí;

- iv) seznam zaměstnanců Prodávajícího či osob pracujících na základě dohod uzavřených mimo pracovní poměr s Prodávajícím a náležitých k Závodu tvořící přílohu č. 6 této Smlouvy je úplný a pravdivý;
- v) veškeré movité (hmotné i nehmotné) věci, které jsou ve vlastnictví Prodávajícího a které tvoří Závod, nabyl Prodávající na základě řádných právních titulů;
- vi) seznam zásadních smluvních vztahů, zejména se zákazníky a s obchodními partnery Prodávajícího představujícího Závod tvořící přílohu č. 5 této Smlouvy je úplný a pravdivý;
- vii) Prodávající prohlašuje, že k Okamžiku převodu nenáleží k Závodu žádné dluhy ani splatné pohledávky související s provozem a správou bazénu Hloubětín a bazénu Šutka; neeviduje žádné způsobené škody ze strany zaměstnance dotčeného převodem Závodu a ani probíhající či hrozící soudní spory s některým ze zaměstnanců dotčeného převodem Závodu.

8.3 Prodávající je povinen v případě, že po Okamžiku převodu obdrží jakékoliv plnění, které náleží Kupujícímu a které souvisí s převedeným Závodem, jej předat či přeposlat Kupujícímu, a to vždy nejpozději do 10 pracovních dní od obdržení takového plnění.

8.4 Kupující prohlašuje, že:

- i) nabytí Závodu není v rozporu s žádným smluvním ujednáním, jehož je smluvní stranou, ani právními předpisy;
- ii) získal všechna oprávnění a souhlasy vyžadované platnými právními předpisy k uzavření této smlouvy a plnění závazků zde uvedených, a to včetně stanoviska dozorčí rady;
- iii) není v úpadku ani v hrozícím úpadku ani v obdobném režimu ve smyslu právních předpisů České republiky a nebyl mu doručen žádný vykonávací ani exekuční příkaz na jeho majetek, na jeho majetek není prohlášen konkurs či vedeno insolvenční řízení, ani mu nebylo doručeno jakékoliv předběžné opatření, které by jej omezovalo v nabytí Závodu (či jeho složkami) a neexistuje žádný právní titul, na základě kterého by proti němu mohlo být zahájeno exekuční řízení, výkon rozhodnutí nebo řízení o vydání předběžného opatření dotýkající se plnění této Smlouvy;
- iv) není stranou žádné smlouvy, na jejímž základě by nebyl oprávněn nabýt Závod;
- v) má pro řádné uhrazení sjednané Kupní ceny v plné výši zajištěn dostatek finančních prostředků, které získal v souladu s právními předpisy, zejména s předpisy upravujícími zákaz legalizace výnosů z trestné činnosti;
- vi) před uzavřením této Smlouvy provedl s řádnou péčí kontrolu právního, finančního a daňového stavu Závodu na základě smluvní dokumentace týkající se zásadních smluvních vztahů, které tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy; účetních podkladů představujících výkaz zisků a ztrát ke dni 30.9.2022; rozpisu nákladů zpracovaný Ing. Djakovem ke dni 3.8.2022; přehledu majetku ke dni 30.6.2022; pracovněprávní dokumentace související se Závodem představující pracovněprávní dokumentaci (pracovní smlouvy, dohody o provedení práce, dohody o pracovní činnosti), které mu Prodávající před uzavřením této Smlouvy předložil, je seznámen s výsledky takové kontroly, tyto výsledky shledal uspokojivými a není si vědom, že by jakékoli prohlášení Prodávajícího vyplývající z výše uvedené dokumentace nebylo pravdivé.

8.5 V případě, že se některé z prohlášení a záruk Prodávajícího dle článku 8.1 nebo 8.2 ukáže jako nepravdivé anebo zavádějící, bude taková skutečnost považována za vadu Závodu a Prodávající bude povinen (s přihlédnutím k podmínkám uvedeným v následujících člancích), vyjma prohlášení a záruk týkajících se zaměstnanců a pracovněprávních vztahů s ohledem na hodnotu zaměstnanců stanovenou Znaleckým posudkem, na základě písemné výzvy Kupujícího:

- i) pokud je závadný stav napravitelný: napravit závadný stav v přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu Kupující písemně stanoví a která nesmí být kratší než 30 kalendářních dní; Kupující bude povinen k nápravě poskytnout nezbytnou součinnost včetně bezodkladného udělení plné moci Prodávajícímu k zastupování Kupujícího při obraně proti nárokům uplatněným třetími stranami či orgány veřejné moci (v případě sporů s orgány veřejné moci odpovídá přiměřená lhůta pro nápravu závadného stavu délce konkrétního sporu), přičemž náklady nápravy vadného stavu včetně nákladů na zastupování Kupujícího při obraně proti nárokům uplatněným třetími

stranami či orgány veřejné moci nese v plném rozsahu Prodávající (tyto náklady nezahrnují jiné náklady Kupujícího než v tomto ustanovení uvedené); nebo

- ii) pokud závadný stav není napravitelný, nebo není napraven ve lhůtě stanovené dle předchozího bodu: zaplatit Kupujícímu do 60 kalendářních dní ode dne obdržení písemné výzvy Kupujícího náhradu ve výši částky odpovídající poklesu hodnoty Závodu v důsledku nepravdivosti nebo zavádějícího sdělení či konkrétního příslušného prohlášení; taková náhrada bude považována za slevu z Kupní ceny. Za hodnotu Závodu dle předchozí věty Smluvní strany považují výši Kupní ceny Závodu skutečně zaplacenou Kupujícím Prodávajícímu v souladu s ustanovením čl.V. odst. 5.3 této Smlouvy.
- 8.6 Prodávající neodpovídá za případnou nepravdivost svých prohlášení (a taková nepravdivost nebude vadou Závodu a nebude zakládat právo Kupujícího na jakoukoli náhradu), pokud taková nepravdivost musela být Kupujícímu zřejmá (i) na základě kontroly popsané v článku 8.4, bodě vi) nebo (ii) z obsahu této Smlouvy (vč. příloh).
- 8.7 Kupující smí právo (nárok) dle článku 8.5 uplatnit (doručením písemné výzvy Prodávajícímu) nejpozději do 3 let od Okamžiku převodu, a zároveň bez zbytečného odkladu (nejpozději do 60 kalendářních dnů) poté, co danou vadu (nepravdivost prohlášení) měl zjistit; později uplatněná práva není Prodávající povinen uspokojit.
- 8.8 Prodávající odpovídá za nároky dle článku 8.5 pouze do částky rovnající se 100 % Kupní ceny v souladu s ustanovením čl. V. odst. 5.3 této Smlouvy skutečně zaplacené ze strany Kupujícího; Prodávající tedy neodpovídá za nároky poté, co jeho odpovědnost za všechny uplatněné nároky dosáhne uvedené hranice, a nebude povinen uspokojit jakékoli nároky nad tuto hranici. Nárok, kterým bude uvedená hranice překročena, Prodávající uspokojí pouze v rozsahu do uvedené hranice.
- 8.9 Náprava či náhrada poskytnutá dle článku 8.5 bude považována za vypořádání všech práv Kupujícího souvisejících s danou vadou - porušením prohlášení Prodávajícího (včetně práv dle § 2106 a 2107 občanského zákoníku a práva na náhradu škody vzniklé v souvislosti svádou). Prodávající neodpovídá za žádnou jinou vlastnost (jakost) Závodu než takovou vyplývající z prohlášení dle článku 8.1 a 8.2; Kupující tak nemá práva zvad ani právo na náhradu škody vsouvislosti s jakoukoli jinou skutečností mající vliv na jakost či hodnotu Závodu.
- 8.10 Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost týkající se převodu Závodu, a to včetně dodání veškeré dodatečné dokumentace související se Závodem, o níž Kupující následně požádá, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení žádosti. Smluvní strany sjednávají, že tato žádost může být provedena prostřednictvím e-mailové dokumentace.

IX. Závěrečná ustanovení

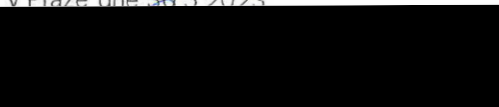
- 9.1 Po Okamžiku převodu závazek z této Smlouvy nelze ukončit jednostranným právním jednáním. Před Okamžikem převodu od této Smlouvy smí Smluvní strana odstoupit, pokud druhá Smluvní strana poruší svou povinnost související splněním této Smlouvy a porušení nenapraví do 15 kalendářních dnů od písemné upomínky první Smluvní strany. Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy kdykoli (i po Okamžiku převodu) pokud Kupující bude v prodlení s úhradou Kupní ceny déle než 15 pracovních dnů.
- 9.2 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí Kupující, a to nejpozději do 30. 6. 2023; v této lhůtě je Kupující povinen zveřejnění doložit Prodávajícímu.
- 9.3 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla vedena v Centrální evidenci smluv (CES), která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení tohoto dodatku, datum jeho podpisu a text této Smlouvy.
- 9.4 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

- 9.5 Smluvní strany se zavazují, že informace získané dle této Smlouvy nebo na základě jednání o ní nebudou zpřístupněny žádné třetí osobě, pokud nebude povinností Smluvní strany je zpřístupnit v souladu s právními předpisy nebo na základě rozhodnutí nebo pokynu orgánu veřejné moci nebo nebudou-li se zpřístupněním výslovně předem a v písemné formě souhlasit obě Smluvní strany. Povinnost nesdělovat informace se nevztahuje na (i) ekonomické, právní nebo daňové poradce příslušné Smluvní strany ani (ii) členy orgánů, akcionáře (či společníky) a zaměstnance příslušné Smluvní strany; Smluvní strana, o jejíž osoby se jedná, však odpovídá za případná porušení povinnosti nesdělovat informace těmito osobami. Povinnost nesdělovat informace se dále nevztahuje na sdělení informací před soudem či jiným obdobným orgánem v řízení mezi Smluvními stranami.
- 9.6 Smluvní strany se zavazují uskutečnit veškerá právní jednání, které se ukážou být objektivně nezbytné k dosažení smyslu a účelu této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují řádně plnit své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
- 9.7 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje veškerá předešlá ujednání a dohody. Veškeré změny této Smlouvy vč. tohoto článku lze činit výlučně na základě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami; jiné změny nebudou mít účinek.
- 9.8 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy kterékoli ze Smluvních stran neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
- 9.9 Jestliže kterákoliv Smluvní strana neuplatní nárok na splnění kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy, neovlivní to v žádném případě její právo vyžadovat takovéto plnění později dle platných právních předpisů. Rovněž neuplatnění práva kterékoli Smluvní strany z porušení kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy nemůže být považováno za vzdání se takového práva.
- 9.10 Smluvní strany deklarují snahu řešit jakékoli případné spory smírnou cestou, tj. zejména vzájemným jednáním. Všechny spory vznikající z této Smlouvy v případě, že nebude dosaženo smírného řešení, budou rozhodovány příslušnými soudy dle českého práva.
- 9.11 Veškeré náklady, které jednotlivé Smluvní straně této Smlouvy vzniknou v souvislosti s touto Smlouvou, si nese každá Smluvní strana tak, jak je vynaložila.
- 9.12 Práva a povinnosti dohodnuté v této Smlouvě nesmí být převedena na jakoukoliv třetí osobu bez výslovného předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany
- 9.13 Tato Smlouva je vyhotovena v 3 (třech) stejnopisech, z nichž každý bude považován za originál, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží 1 (jeden) stejnopis a jedno vyhotovení bude sloužit pro účely sepsání Notářského zápisu.
- 9.14 Smluvní strany prohlašují, že si znění této Smlouvy před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Autentičnost znění této Smlouvy potvrzují podpisem svých oprávněných zástupců.
- 9.15 Smluvní strany potvrzují, že jsou podnikateli, uzavírají tuto Smlouvu při svém podnikání, ani jedna z nich není slabší smluvní stranou a měly skutečnou možnost vyjednat obsah této Smlouvy zapoužití profesionálních (právních a dalších) poradců. Proto si Smluvní strany nepřejí, aby výrazy v této Smlouvě byly vykládány k tíži toho, kdo je použil jako první.
- 9.16 Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.
- 9.17 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- i) Příloha č. 1: Vzorové znění oznámení věřitelům o prodeji Závodu
 - ii) Příloha č. 2: Vzorové znění oznámení dlužníkům o prodeji Závodu

- ni) Příloha č. 3: Vzorové znění dokladu o koupi Závodu
- iv) Příloha č. 4: Přehled movitého majetku včetně přehledu zásob
- v) Příloha č. 5: Přehled smluvních vztahů
- vi) Příloha č. 6: Přehled pracovněprávních vztahů
- vii) Příloha č. 7: Přehled pohledávek a závazků, které jsou předmětem soudního či obdobného řízení
- viii) Příloha č. 8: Měsíční souhrny mezd a odvodů včetně daně za první čtyři měsíce roku 2023
- ix) Příloha č. 9: Souhlas valné hromady Prodávajícího
- x) Příloha Č.10: Znalecký posudek

Za Prodávajícího:

V Praze dne 30.5.2023



MONTSERVIS PRAHA, a.s.
Ing. Jan Soukal, předseda představenstva

Za Prodávajícího:

V Praze dne 30.5.2023



MONTSERVIS PRAHA, a.s.
JUDr. Jaroslav, místopředseda
představenstva

Za Kupujícího:

V Praze dne 30.5.2023



TRADECENTBtPRAHA a.s.,
Mgr. Jan Bouška, předseda představenstva

Za Kupujícího:

V Praze dne 30.5.2023



TRADECENTBtPRAHA a.s.
Ing. Josef Bláha, místopředseda představenstva

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 1U8PR2P tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

a1



Ověřuji, že pod pořadovým číslem 1U8PS8W tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

a2



Ověřuji, že pod pořadovým číslem 1U8PTW8 tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

a3



Ověřuji, že pod pořadovým číslem 1U8PU8R tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

a4



Praha, dne 30.05.2023

notář v Praze

