

KUPNÍ SMLOUVA

Tuto kupní smlouvu (dále jen „Smlouva“) v souladu s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále v textu také jen „občanský zákoník“), ust. 1186 a násl. občanského zákoníku, ustanovením § 289 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona (dále jen „Insolvenční zákon“) a za použití zákona č. 72/1994 Sb. uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tyto smluvní strany

Prodávající: AS ZIZLAVSKY v.o.s.

se sídlem Široká 36/5, Josefov, 110 00 Praha 1

IČ: 28490738

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 63830

zastoupen JUDr. Adamem Sigmundem, ohlášeným společníkem

na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 6610/2022-A-9 ze dne 27.4.2022 insolvenční správce dlužníka: IFM GROUP a.s., IČ: 25527517, se sídlem Příkop 843/4, 602 00 Brno, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4630 (dále také jen „Dlužník“)

Dlužník JE ke dni uzavření smlouvy plátcem DPH; DIČ: CZ25527517

(dále také jen „Strana prodávající“)

a

Kupující: jméno, rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo)

trvale bytem ...

nebo

název, IČO:

se sídlem.....

zapsána v obchodním rejstříku vedeném..... soudem v....., oddíl, vložka....

zastoupen, společníkem, jednatelem, předsedou představenstva

(dále také jen „Strana kupující“)

a

Zúčastněný subjekt: GAUTE, a.s., IČO: 25543709

se sídlem Lidická 2006/26, Černá Pole, 602 00 Brno,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2794

zastoupena Ing. Lenkou Kunstovou na základě plné moci

(dále také jen „Zúčastněný subjekt“)

(Strana prodávající, Strana kupující a Zúčastněný subjekt dále také jen jako „Strany“ nebo „Účastníci“ a každý z nich jako „Strana“ nebo jako „Účastník“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Strana prodávající je insolvenčním správcem a osobou s dispozičním oprávněním ve vztahu k majetkové podstatě Dlužníka, neboť s Dlužníkem bylo zahájeno insolvenční řízení a dne 27.4.2022 bylo vydáno Krajským soudem v Brně usnesení č.j. KSBR 54 INS 6610/2022-A-9 o zjištění úpadku dlužníka, povolení reorganizace dlužníka a ustanovení Strany prodávající insolvenčním správcem Dlužníka, dne 18.9.2023 bylo vydáno Krajským soudem v Brně usnesení č.j. KSBR 54 INS 6610/2022-B-153 o přeměně reorganizace v konkurs, a první schůze věřitelů se konala dne 26.7.2022;

- (B) Dlužník je výlučným vlastníkem spoluvlastnického **podílu o velikosti id. ½ na nemovitých věcech** – jednotkách níže specifikovaných, přičemž všechny jednotky jsou vymezeny dle zákona č. 72/1994 Sb. v budově č.p. 493, víceúčelová budova, v části obce Trnitá (dále jen „Budova“), postavené na pozemku parc. č. 188/1, a ke každé z jednotek přináležejí spoluvlastnický podíl na pozemcích parc. č. 188/1 a parc.č. 188/3, oba v katastrálním území Trnitá (dále jen „Pozemky“), jmenovitě:
- jednotka č. 493/1 (garáž), včetně přináležejícího podílu na společných částech Budovy a na Pozemcích, ve výši 36220/139880
 - jednotka č. 493/2 (jiný nebytový prostor), včetně přináležejícího podílu na společných částech Budovy a na Pozemcích, ve výši 21357/139880
 - jednotka č. 493/3 (jiný nebytový prostor), včetně přináležejícího podílu na společných částech Budovy a na Pozemcích, ve výši 18039/139880
 - jednotka č. 493/4 (jiný nebytový prostor), včetně přináležejícího podílu na společných částech Budovy a na Pozemcích, ve výši 18149/139880
 - jednotka č. 493/5 (jiný nebytový prostor), včetně přináležejícího podílu na společných částech Budovy a na Pozemcích, ve výši 17865/139880
 - jednotka č. 493/6 (jiný nebytový prostor), včetně přináležejícího podílu na společných částech Budovy a na Pozemcích, ve výši 17870/139880,
- všechny jednotky zapsány na listu vlastnictví č. 1174 pro katastrální území Trnitá, obec Brno, Pozemky zapsány na listu vlastnictví č. 1080 pro katastrální území Trnitá, obec Brno, vše vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (všechny tyto výše uvedené nemovité věci, tedy id. ½ na každé z jmenovaných jednotek se spoluvlastnickými podíly na společných částech Budovy a na Pozemcích, dále také jen jako „**Nemovitosti**“ nebo „**Předmět prodeje**“),
- (C) Strana prodávající prohlašuje, že jako insolvenční správce Dlužníka zapsala Nemovitosti do majetkové podstaty Dlužníka a je tedy oprávněna navrhnout zpeněžení majetkové podstaty Dlužníka včetně Předmětu prodeje, a to prodejem mimo dražbu. Pokyn zajištěného věřitele ZEPIKO FINANCE a.s. ke zpeněžení Předmětu prodeje, který je předmětem zajištění, byl vydán dne 7.12.2023; aktualizovaný pokyn zajištěného věřitele ZEPIKO FINANCE a.s. byl vydán dne 23.01.2024 a následná aktualizace pokynu zajištěného věřitele ZEPIKO FINANCE a.s. byla vydána dne 15.5.2024. Souhlas insolvenčního soudu s prodejem Předmětu prodeje dle pokynu zajištěného věřitele byl vysloven sdělením Krajského soudu v Brně pod č.j. KSBR 54 INS 6610/2022-B-178 ze dne 27.05.2024. Tato smlouva je uzavřena v souladu s uvedeným pokynem zajištěného věřitele a jeho aktualizací;
- (D) Strana prodávající prostřednictvím Zúčastněného subjektu nabídla Předmět prodeje ke koupi v online aukci, která proběhla na webové adrese www.verejnedrazby.cz a byla organizována Zúčastněným subjektem, a to pod evidenčním číslem A7300 (dále také jen „**Aukce**“); která skončila dne [bude doplněno] a již se Kupující stal vítězem, neboť nabídl nejvyšší kupní cenu,

DOHODLY SE STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k Předmětu prodeje. Strana prodávající prodává touto smlouvou Straně kupující Předmět prodeje se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, vše tak jak stojí a leží (úhrnkem) dle § 1918 občanského zákoníku, a Strana kupující Předmět prodeje kupuje a přijímá do **svého výlučného vlastnictví/ společného jmění manželů/ podílového spoluvlastnictví účastníků na Straně kupující s podíly každý id.**, vše tak jak stojí a leží, to vše za níže sjednanou kupní cenu.

2. KUPNÍ CENA

- 2.1 Strana prodávající touto smlouvou prodává Straně kupující Předmět prodeje za dohodnutou kupní cenu ve výši [bude doplněno],- Kč (slovy [bude doplněno] korun českých) (dále jako „Kupní cena“).
- 2.2 Strana kupující zaplatila celou Kupní cenu před podpisem této smlouvy tak, že:
- dne [bude doplněno] uhradila Strana kupující kauci na účast v Aukci ve výši 2.421.000,- Kč (slovy dva miliony čtyři sta dvacet jedna tisíc korun českých), a to na účet Zúčastněného subjektu č. 2501886179/2010 vedený u Fio banka, a.s., pod variabilním symbolem [bude doplněno], specifický symbol 7300, což Zúčastněný subjekt podpisem této smlouvy stvrzuje; Strana prodávající a Zúčastněný subjekt stvrzují, že tato částka již byla poukázána na účet majetkové podstaty Dlužníka níže uvedený, a tedy že tato část kupní ceny byla zaplacená;
 - část Kupní ceny ve výši [bude doplněno],- (slovy: [bude doplněno] korun českých) uhradila Strana kupující na účet majetkové podstaty Dlužníka č. 2260287/5800 vedený u J&T BANKA, a.s., pod variabilním symbolem [bude doplněno], což Strana prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje.
- 2.3 Strana prodávající se zavazuje, že s kupní cenou přijatou na účet majetkové podstaty nebude nijak nakládat až do doby, nežli bude proveden vklad této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 2.4 Náklady spojené s touto smlouvou si nesou strany samostatně, vyjma poplatku za zahájení řízení o vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu a za zahájení řízení o vkladu výmazu zástavních práv a omezení vlastnických práv u příslušného katastrálního úřadu ve výši celkem 4.000,- Kč, které se zavazuje uhradit Strana kupující do 10 (deseti) dnů ode dne podpisu této smlouvy na účet Zúčastněného subjektu č. 2401782890/2010 vedený u Fio banka, a.s., variabilní symbol [bude doplněno], specifický symbol 7300. Zúčastněný subjekt předmětné návrhy podá dle uděleného zmocnění příslušnému katastrálnímu úřadu.

3. PRÁVA A ZÁVAZKY VÁZNOUCÍ NA PŘEDMĚTU PRODEJE

- 3.1 Strana prodávající prohlašuje, že na listu vlastnictví č. 1174 pro katastrální území Trnitá, obec Brno, jsou ve vztahu k Nemovitostem zapsána tato zástavní práva a omezení vlastnického práva:
- Zástavní právo smluvní pro ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, IČO: 10994211, se souvisejícími zápisy – Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, vše zapsáno pod V-27927/2018-702 a V-19927/2021-702
 - Zákaz zcizení a zatížení pro ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, IČO: 10994211, zapsáno pod V-27927/2018-702 a V-19927/2021-702
 - Zákaz zatížení pro ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, IČO: 10994211, zapsáno pod V-27927/2018-702 a V-19927/2021-702
 - Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu pro B.G.M. holding a.s., Žernovská 1316/6, Strašnice, 10000 Praha 10, IČO: 43873871, zapsáno pod V-20327/2021-702
 - Zahájení exekuce, zapsáno pod Z-26675/2021-101, se souvisejícími zápisy – Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-7994/2021-702
 - Zahájení exekuce, zapsáno pod Z-8597/2021-702, se souvisejícími zápisy – Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-8598/2021-702
 - Nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu, zapsáno pod Z-8051/2021-702.
- 3.2 Dle ust. § 167 odst. 4 Insolvenčního zákona zpeněžením věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty v insolvenčním řízení zaniká zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky. Dle ust. § 285 odst. 1 Insolvenčního zákona zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozměnění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vázající na zpeněžovaném majetku, včetně

neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu.

- 3.3 **Nájemní a podnájemní vztahy – [bude doplněno dle stavu platného ke dni uzavření kupní smlouvy] (seznam uzavřených nájemních vztahů je obsažen v data-roomu).** Strana kupující bere na vědomí, že nabytím vlastnického práva k Předmětu prodeje vstupuje v souladu s ust. § 2221 odst. 1 občanského zákoníku do práv a povinností Strany prodávající (jako pronajímatele) ohledně výše uvedených nájemních vztahů sjednaných k Předmětu prodeje.
- 3.4 Z uvedených důvodů nemají výše uvedená zástavní práva a omezení vlastnických práv vliv na hodnotu Nemovitostí. Omezení vlastnického práva z titulu zapsání Nemovitostí do majetkové podstaty Dlužníka zaniká jejich zpeněžením, a tudíž neovlivňuje jejich hodnotu.
- 3.5 Strana prodávající konstatuje, že v části B1 listu vlastnictví č. 1174 pro k.ú. Trnítá je ve prospěch Nemovitostí zapsáno věcné břemeno (podle listiny) – služebnost vedení inženýrských sítí (rozvody tepla, teplé vody, umístění plynové kotle) a služebnost stezky a cesty podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 1064-128/2013 na dobu určitou 99 let dle čl. IV. smlouvy, dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné ze dne 6.12.2016, právní účinky zápisu k okamžiku 6.12.2016 13:56:51, zápis proveden dne 2.1.2017, povinné pozemky parc.č. 176/5 a parc.č. 176/6 v k.ú. Trnítá, zapsáno pod V-28340/2016-702.
- 3.6 Strana prodávající dále upozorňuje, že na Předmětu prodeje vážne věcné břemeno zapsané na listu vlastnictví č. 1080 pro k.ú. Trnítá, spočívající v právu umístění stavby dle části D odst. 2 smlouvy v rozsahu dle GP 1234-196/2017, povinný pozemek parc.č. 188/3, zapsané pod V-30199/2017-702; oprávněné jednotky č. 531/102 – 531/1192 a pozemek parc.č. 175/8, vše k.ú. Trnítá. Dle ust. § 285 odst. 4 Insolvenčního zákona nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné.**

4. DALŠÍ PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY STRAN

- 4.1 Strana kupující nabude vlastnictví k Předmětu prodeje podle této smlouvy vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního pracoviště. Na základě této smlouvy lze zapsat vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí pro Stranu kupující.
- 4.2 V případě pravomocného zastavení řízení o vkladu vlastnického práva k Nemovitostem nebo některým z nich pro Stranu kupující nebo zamítnutí vkladu vlastnického práva k Nemovitostem nebo některým z nich pro Stranu kupující katastrálním úřadem se zavazují všechny strany, že uzavřou bez zbytečných průtahů novou kupní smlouvu za stejných cenových i ostatních smluvních podmínek, pouze s přihlédnutím k úpravám nutným z hlediska možnosti provést vklad vlastnického práva dle zjištění příslušného katastrálního úřadu, která by vklad vlastnického práva pro Stranu kupující katastrálním úřadem umožnila.
- 4.3 Strana kupující se zavazuje převzít Předmět prodeje od Strany prodávající do pěti (5) dnů ode dne výzvy Strany prodávající k převzetí. Strana prodávající se zavazuje vyzvat Stranu kupující k převzetí Předmětu prodeje nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Předmětu prodeje bude vypracován samostatný předávací protokol. Strana kupující zejména prohlašuje, že výslovně bere na vědomí a potvrzuje, že vše, co je touto smlouvou prodáváno, je jí prodáváno a předáváno tak, jak stojí a leží, a že za této podmínky a v takovémto stavu vše, co je touto smlouvou prodáváno, v celém rozsahu kupuje a přebírá.
- 4.4 Strana kupující prohlašuje, že si nevymíňuje žádnou konkrétní vlastnost Předmětu prodeje. Strana prodávající nenese žádnou odpovědnost za to, zda Strana kupující bude moci Předmět prodeje využít k účelu zamýšlenému Stranou kupující. Zejména Strana prodávající nepřebírá žádnou

záruku za jakékoli vlastnosti Předmětu prodeje. Všichni účastníci se dohodli na vyloučení (omezení) odpovědnosti za vady Předmětu prodeje v plném rozsahu, v němž právní řád České republiky takové vyloučení (omezení) připouští. Strana kupující se předem vzdává práv z vadného plnění, zejména pak práva žádat opravu, výměnu věci nebo slevu z kupní ceny či práva od smlouvy odstoupit, to vše ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku.

- 4.5 Nebezpečí škody na Předmětu prodeje přechází na Stranu kupující okamžikem předání ke dni uvedenému v předávacím protokolu. V případě, že Strana kupující nepřevzme Předmět prodeje ve lhůtě stanovené shora v odst. 4.3 tohoto článku, přechází nebezpečí škody na Předmětu prodeje na Stranu kupující dnem následujícím po uplynutí sjednané lhůty. Veškeré případné náklady spojené s předáním Předmětu prodeje nese Strana kupující.
- 4.6 Dnem nabytí vlastnického práva k Nemovitostem přecházejí na Stranu kupující všechna práva a závazky týkající se jednotek a Budovy a jejich společných prostor a Pozemků, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů náležejících k Předmětu převodu. Strana kupující bere na vědomí, že při převodu vlastnického práva k jednotkám nevzniká osobě odpovědné za správu Budovy povinnost příspěvky na správu Budovy ke dni účinnosti převodu vypořádat. Na Stranu kupující ve smyslu § 283 a § 285 Insolvenčního zákona nepřecházejí žádné dluhy související se správou Budovy a přínaležejících pozemků; ustanovení § 1186 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije.
- 4.7 Strany sjednávají a Strana kupující bere na vědomí, že Strana prodávající ohledně této Smlouvy a/nebo Předmětu prodeje nečiní žádná jiná prohlášení či ujištění než jen ta, která jsou výslovně uvedena v této Smlouvě.

5. SALVÁTORSKÁ KLAUZULE

- 5.1 V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, potom neplatnost, neúčinnost či nevykonatelnost takového ustanovení nemá a nebude mít vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy.

6. DŮVĚRNOST, MLČENLIVOST

- 6.1 Tato Smlouva má důvěrný charakter a Strana kupující není oprávněna bez písemného souhlasu Strany prodávající zpřístupnit tyto informace třetím osobám, s výjimkou svých právních a ekonomických poradců vázaných zákonnou povinností mlčenlivosti a s výjimkou případů, kdy je zpřístupnění těchto informací touto Smlouvou předvídáno či vyžadováno právními předpisy nebo příslušnými orgány na základě právních předpisů nebo jedná-li se o informace již veřejně dostupné.

7. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 7.1 Tato Smlouva a vztahy z této Smlouvy vyplývající se řídí výlučně právním řádem České republiky. Veškeré případné spory z této Smlouvy budou s konečnou platností řešeny před obecnými soudy v České republice.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že výslovně vylučují aplikaci následujících zákonných ustanovení na tuto Smlouvu: § 558 odst. 2, § 573, § 577, § 1751, § 1765, § 1766, § 1793, § 1796, § 1921 až § 1923, § 1925, § 2102, § 2106 až § 2108, § 2110, § 2011, § 2124, § 2125 občanského zákoníku, a dále všech ustanovení aplikovatelných právních předpisů, která by nad rámec této Smlouvy zakládala (a) oprávnění Strany kupující jednostranně tuto Smlouvu jakkoliv ukončit a/nebo (b) jakoukoli odpovědnost Strany prodávající za právní a/nebo faktický stav či vady Předmětu prodeje. Strana prodávající a Strana kupující výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou

neujednaly výhradu vlastnického práva dle § 2132 občanského zákoníku, výhradu zpětné koupě dle § 2135 občanského zákoníku, výhradu zpětného prodeje dle § 2139 občanského zákoníku, výhradu lepšího kupce dle § 2152 občanského zákoníku, předkupní právo dle § 2140 a násl. občanského zákoníku, a že tato smlouva není koupí na zkoušku dle § 2150 a násl. občanského zákoníku; Strana prodávající a Strana kupující výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto smlouvu.

7.3 Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými všemi Stranami.

7.4 Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) exemplářích, z nichž každý má platnost originálu. Jeden exemplář bude podán příslušnému Katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad Smlouvy do katastru nemovitostí, po jednom exempláři obdrží každá ze Stran. Strana prodávající a Strana kupující se dohodly, že jeden exemplář této Smlouvy určený pro katastr nemovitostí uloží u Zúčastněného subjektu a pověřují Zúčastněný subjekt, aby tento jeden exemplář Smlouvy podal příslušnému Katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad Smlouvy do katastru nemovitostí. Strana prodávající a Strana kupující tímto udělují Zúčastněnému subjektu plnou moc k podpisu a k podání návrhu na vklad této Smlouvy do katastru nemovitostí a k jejich zastupování v celém řízení před Katastrálním úřadem, a to včetně přebírání všech listin s řízením spojených; Zúčastněný subjekt je oprávněn k jednáním v rozsahu udělené plné moci zmocnit třetí osobu. Zúčastněný subjekt tuto plnou moc v celém rozsahu přijímá. Strana kupující bere na vědomí, že tato Smlouva může být zveřejněna v insolvenčním rejstříku.

7.5 Strany prohlašují, každá samostatně, že jsou oprávněny tuto Smlouvu uzavřít a plnit, a jsou si vědomy skutečností z jejího uzavření vyplývajících. Strany na důkaz souhlasu a porozumění shora uvedenému připojují své podpisy.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Strana prodávající:

Strana kupující:

AS ZIZLAVSKY v.o.s.
insolvenční správce dlužníka IFM GROUP a.s.
JUDr. Adam Sigmund, ohlášený společník

název/jméno
jméno jednající osoby, funkce

V Brně dne _____

Zúčastněný subjekt:

GAUTE, a.s.
Ing. Lenka Kunstová na základě plné moci