

# KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále v textu také jen „občanský zákoník“)

## I.

### Smluvní strany

**První prodávající:** **Kancelář správců v.o.s., IČO: 04204867**  
se sídlem Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno  
zast. Ing. Michalem Zámečnickem, ohlášeným společníkem  
na základě usnesení Krajského soudu v Hradci Králové č.j. KSHK 15 INS  
12132/2024-A-17 /celk. 3 ze dne 26.8.2024 insolvenční správce dlužníka:  
Vladimír Pitaš, r.č.: 461201/117, IČO: 11605766, bytem Rychetského 284, 542  
33 Rtyně v Podkrkonoší (dále také jen „Dlužník č. 1“)  
Dlužník není plátcem DPH  
(dále také jen „První prodávající“)

**Druhý prodávající:** **Kancelář správců v.o.s., IČO: 04204867**  
se sídlem Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno  
zast. Ing. Michalem Zámečnickem, ohlášeným společníkem  
na základě usnesení Krajského soudu v Hradci Králové č.j. KSHK 35 INS  
12122/2024-A-22/celk. 3 ze dne 26.8.2024 insolvenční správce dlužníka: Pavel  
Bárta, r.č.: 540423/0062, IČO: 10518355, bytem Puškinova 969, 542 32 Úpice  
(dále jen „Pavel Bárta“) a Marta Bártová, r.č.: 545727/0071, IČO: 43467270,  
bytem Puškinova 969, 542 32 Úpice (oba tito dlužníci společně dále také jen  
jako „Dlužníci č. 2“)  
Dlužníci nejsou plátcem DPH  
(dále také jen „Druhý prodávající“)

První prodávající a Druhý prodávající dále společně jen jako „**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., IČ: 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 Petrem Charvátém v plné moci

## II.

### Předmět smlouvy

1. První prodávající prohlašuje, že součástí majetkové podstaty Dlužníka č. 1 jsou spoluvlastnické podíly ve výši id. ½ (ve vztahu k celku) na každé z následujících nemovitých věcí:
  - pozemek parc. č. St. 315/1, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba,

- pozemek parc. č. St. 548, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba,
- pozemek parc. č. St. 1402, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 1402,
- stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 315/1 a na pozemku parc. č. St. 548,

to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 615 pro katastrální území Úpice, obec Úpice, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov (spoluvlastnické podíly ve výši id. ½ na veškerých shora uvedených nemovitých věcech se všemi součástmi a příslušenstvím dále také jen jako „**Předmět převodu č. 1**“).

2. Druhý prodávající prohlašuje, že součástí majetkové podstaty Dlužníků č. 2 jsou spoluvlastnické podíly, u nichž je jako jejich vlastník v katastru nemovitostí zapsán Pavel Bárta, jedná se o spoluvlastnické podíly ve výši ve výši id. ½ (ve vztahu k celku) na každé z následujících nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. St. 315/1, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba,
- pozemek parc. č. St. 548, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba,
- pozemek parc. č. St. 1402, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 1402,
- stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 315/1 a na pozemku parc. č. St. 548,

to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 615 pro katastrální území Úpice, obec Úpice, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov (spoluvlastnické podíly ve výši id. ½ na veškerých shora uvedených nemovitých věcech se všemi součástmi a příslušenstvím dále také jen jako „**Předmět převodu č. 2**“).

3. Předmět převodu č. 1 a Předmět převodu č. 2 společně dále také jen jako „Předmět převodu“.

4. První prodávající prohlašuje, že s Dlužníkem č. 1 bylo zahájeno insolvenční řízení a dne 26.8.2024 bylo vydáno Krajským soudem v Hradci Králové usnesení č.j. KSHK 15 INS 12132/2024-A-17 /celk. 3 o zjištění úpadku Dlužníka č. 1 a o povolení řešení úpadku Dlužníka č. 1 oddlužením. Dne 11.11.2025 bylo vydáno Krajským soudem v Hradci Králové usnesení č.j. KSHK 15 INS 12132/2024-B-26 /celk.3 o prohlášení nepatrného konkursu na majetek Dlužníka č. 1.

5. První prodávající prohlašuje, že jako insolvenční správce Dlužníka č. 1 zjistil, že Předmět převodu č. 1 náleží do majetkové podstaty Dlužníka č. 1 dle ust. § 205 a násl. zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění (dále také jen „Insolvenční zákon“), a že Předmět převodu č. 1 zapsal do majetkové podstaty Dlužníka č. 1 pod položkou soupisu č. 1. První prodávající je jako insolvenční správce Dlužníka č. 1 oprávněn provést zpeněžení majetkové podstaty Dlužníka č. 1. První prodávající tedy prohlašuje, že je oprávněn prodat (zpeněžit) Předmět převodu č. 1.

6. První prodávající prohlašuje, že je oprávněn prodat (zpeněžit) Předmět převodu č. 1 mimo dražbu. Pokyn zajištěného věřitele prvního v pořadí (Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 45244782) ke zpeněžení Předmětu převodu č. 1 byl vydán dne 14.5.2026; tato smlouva je uzavřena v souladu s uvedeným pokynem (kdy dle § 293 odst. 2 Insolvenčního zákona se ustanovení § 289 odst. 1 téhož zákona nepoužije, je-li vydán pokyn zajištěného věřitele).

7. Druhý prodávající prohlašuje, že s Dlužníky č. 2 bylo zahájeno insolvenční řízení a dne 26.8.2024 bylo vydáno Krajským soudem v Hradci Králové usnesení č.j. KSHK 35 INS 12122/2024-A-22/celk. 3 o zjištění úpadku Dlužníků č. 2 a o povolení řešení úpadku Dlužníků č. 2 oddlužením. Dne 10.10.2025 bylo vydáno Krajským soudem v Hradci Králové usnesení č.j. KSHK 35 INS 12122/2024-B-38/celk.10 o prohlášení konkursu na majetek Dlužníků č. 2, kdy tento konkurz bude projednáván jako nepatrný.

8. Druhý prodávající prohlašuje, že jako insolvenční správce Dlužníků č. 2 zjistil, že Předmět převodu č. 2 náleží do majetkové podstaty Dlužníků č. 2 dle ust. § 205 a násl. Insolvenčního zákona, a že Předmět převodu č. 2 zapsal do majetkové podstaty Dlužníků č. 2 pod položkou soupisu č. 3. Druhý prodávající je jako insolvenční správce Dlužníků č. 2 oprávněn provést zpeněžení majetkové podstaty Dlužníků č. 2. Druhý prodávající tedy prohlašuje, že je oprávněn prodat (zpeněžit) Předmět převodu č. 2.

9. Druhý prodávající prohlašuje, že je oprávněn prodat (zpeněžit) Předmět převodu č. 2 mimo dražbu. Pokyn zajištěného věřitele prvního v pořadí (Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 45244782) ke zpeněžení Předmětu převodu č. 2 byl vydán dne 14.5.2026; tato smlouva je uzavřena v souladu s uvedeným pokynem (kdy dle § 293 odst. 2 Insolvenčního zákona se ustanovení § 289 odst. 1 téhož zákona nepoužije, je-li vydán pokyn zajištěného věřitele).

10. Předmětem této smlouvy je (i) převod vlastnického práva k Předmětu převodu č. 1 mezi Prvním prodávajícím a Stranou kupující a dále (ii) převod vlastnického práva k Předmětu převodu č. 2 mezi Druhým prodávajícím a Stranou kupující.

11. První prodávající prodává touto smlouvou Straně kupující Předmět převodu č. 1 se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, a Strana kupující Předmět převodu č. 1 kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, to vše za níže sjednanou kupní cenu (toto ustanovení se dále označuje jen „**První převodní prohlášení**“).

12. Druhý prodávající prodává touto smlouvou Straně kupující Předmět převodu č. 2 se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, a Strana kupující Předmět převodu č. 2 kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, to vše za níže sjednanou kupní cenu (toto ustanovení se dále označuje jen „**Druhé převodní prohlášení**“).

13. Strana prodávající a Strana kupující shodně prohlašují, že k výběru Strany kupující došlo na základě výběrového řízení, které proběhlo na webové adrese [www.verejnedrazby.cz](http://www.verejnedrazby.cz) a bylo organizováno Zúčastněným subjektem, a to pod evidenčním číslem A8138; výběrové řízení skončilo dne .....2026 (dále jen „**Výběrové řízení**“). Celková cena za Předmět převodu dosažená ve Výběrovém řízení činí .....- Kč a rozděluje se v souladu s podmínkami Výběrového řízení pevným poměrem 50 % na 50 % tak, že První kupní cena a Druhá kupní cena činí každá polovinu celkové kupní ceny.

### III.

#### Výše a splatnost kupních cen

1. První prodávající touto smlouvou prodává Straně Kupující Předmět převodu č. 1 za dohodnutou kupní cenu ve výši .....- Kč (slovy ..... korun českých; dále jen „**První kupní cena**“).

2. První kupní cena je hrazena takto:

- a) dne ..... uhradila Strana kupující kauci na účast ve Výběrovém řízení ve výši 500.000,- Kč (slovy pět set tisíc korun českých), a to na účet majetkové podstaty Dlužníka č. 1 č. 267376111/0600, vedený u MONETA Money Bank, a.s., pod variabilním symbolem ....., specifický symbol ....., což První prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje, a dnem účinnosti Prvního převodního prohlášení (splnění Odkládací podmínky, jak je definována níže) se zúčtuje proti První kupní ceně bez nutnosti zápočtu nebo jiného oznámení;
- b) část První kupní ceny ve výši .....- Kč (slovy ..... korun českých; dále jen „**První doplatek**“) uhradí Strana kupující na účet majetkové podstaty Dlužníka č. 1 č. 267376111/0600, vedený u MONETA Money Bank, a.s., pod variabilním symbolem ....., do .....

3. Pokud Strana kupující poruší svoji povinnost uhradit První doplatek a toto prodlení nenapraví, ani v náhradní lhůtě pěti (5) dnů (bez povinnosti Prvního prodávajícího ji k tomu vyzvat), je

Strana kupující povinna uhradit Prvnímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč a dále uhradit Druhému prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč.

4. Druhý prodávající touto smlouvou prodává Straně Kupující Předmět převodu č. 2 za dohodnutou kupní cenu ve výši .....,- Kč (slovy ..... korun českých; dále jen „**Druhá kupní cena**“).

5. Druhá kupní cena je hrazena takto:

- a) dne ..... uhradila Strana kupující kauci na účast ve Výběrovém řízení ve výši 500.000,- Kč (slovy pět set tisíc korun českých), a to na účet majetkové podstaty Dlužníků č. 2 č. 267376138/0600, vedený u MONETA Money Bank, a.s., pod variabilním symbolem ....., specifický symbol ....., což Druhý prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje, a dnem účinnosti Druhého převodního prohlášení (splnění Odkládací podmínky, jak je definována níže) se zúčtuje proti Druhé kupní ceně bez nutnosti zápočtu nebo jiného oznámení;
- b) část Kupní ceny ve výši .....,- Kč (slovy ..... korun českých; dále jen „**Druhý doplatek**“) uhradí Strana kupující na účet majetkové podstaty Dlužníků č. 2 č. 267376138/0600, vedený u MONETA Money Bank, a.s., pod variabilním symbolem ..... do .....

6. Pokud Strana kupující poruší svoji povinnost uhradit Druhý doplatek a toto prodlení nenapraví, ani v náhradní lhůtě pěti (5) dnů (bez povinnosti Druhého prodávajícího ji k tomu vyzvat), je Strana kupující povinna uhradit Prvnímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč a dále uhradit Druhému prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč.

7. Strana prodávající se zavazuje, že s platbami na První kupní cenu a Druhou kupní cenu přijatou na účty majetkové podstaty Dlužníka č. 1 a Dlužníků č. 2 nebude nijak nakládat až do doby, nežli bude proveden vklad této smlouvy do katastru nemovitostí. Případné úroky připsané na účty z První kupní ceny a/nebo Druhé kupní ceny náležejí do příslušné majetkové podstaty.

8. Náklady spojené s touto smlouvou si nesou strany samostatně, vyjma poplatku za zahájení řízení o vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu a poplatku za zahájení řízení o výmazu zástavních práv a omezení vlastnických práv u příslušného katastrálního úřadu v celkové výši 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 ....., specifický symbol 8138. Zúčastněný subjekt předmětné návrhy podá dle uděleného zmocnění příslušnému katastrálnímu úřadu.

9. Účinnost Prvního převodního prohlášení v čl. II. odst. 11 a Druhého převodního prohlášení v čl. II. odst. 12 je vázána na splnění následující odkládací podmínky dle ustanovení § 548 odst. 2 občanského zákoníku:

- a) První doplatek byl v plné výši řádně uhrazen na účet uvedený v této smlouvě; a současně
  - b) Druhý doplatek byl v plné výši řádně uhrazen na účet uvedený v této smlouvě.
- (dále jen „**Odkládací podmínka**“).

10. S ohledem na charakter Odkládací podmínky (složená z nastoupení více skutečností a zakládající účinky převodních prohlášení jednotně) nemůže nastat situace, kdy by účinnosti nabylo jen Prvního převodního prohlášení nebo jen Druhého převodního prohlášení.

11. Pokud se jakákoliv ze stran kdykoliv dozví o jakékoliv skutečnosti či okolnosti, jež by mohla zabránit splnění Odkládací podmínky, bezodkladně (nejpozději však do tří (3) dnů poté, co se o ní dozví) o tom bude informovat ostatní smluvní strany.

12. První prodávající a Druhý prodávající jsou povinni písemně informovat Kupujícího do tří pracovních dnů ode dne splnění Odkládací podmínky o jejím splnění odesláním podepsaného potvrzení o jejím splnění (dále jen „**Potvrzení o splnění Odkládací podmínky**“) podle vzoru v Příloze č. 1 této smlouvy.

13. Bez splnění Odkládací podmínky nelze provést vklad vlastnického práva dle této Smlouvy pro Stranu kupující. Naplnění Odkládací podmínky bude, zejména pro účely vkladového řízení, prokázáno Potvrzením o splnění Odkládací podmínky potvrzujícím úhradu kupní cen, přičemž takové potvrzení bude opatřeno úředně ověřeným podpisem Prvního prodávajícího a úředně ověřeným podpisem Druhého prodávajícího.

14. Neuhradí-li Strana kupující První doplatek a/nebo Druhý doplatek (tedy i jen jeden z doplateků) řádně a včas ani v náhradní lhůtě dle odst. 3, resp. odst. 6 tohoto článku, jsou První prodávající a Druhý prodávající oprávněni společně od této smlouvy odstoupit.

15. Smluvní pokuta podle odst. 3 i dle odst. 6 tohoto článku neomezuje nárok na náhradu škody. V případě odstoupení od smlouvy vrátí příslušný prodávající Straně kupující jen tu část plnění, která přesahuje jeho nárok na smluvní pokutu a/nebo náhradu škody.

16. Porušení povinnosti uhradit kterýkoli z doplateků řádně a včas zakládá nárok na smluvní pokutu dle odst. 3 i dle odst. 6 tohoto článku, a to každému z prodávajících. Smluvní pokuty podle tohoto článku III. lze vypořádat tím, že (i) si První prodávající bez dalšího (tj. zejména bez omezení v podobě nutnosti provést zápočet) ponechá složenou kauci bez nutnosti dalšího oznámení, anebo tak, že První prodávající provede jednostranný zápočet pohledávky na smluvní pokutě proti pohledávce na vrácení kauce, a dále (ii) si Druhý prodávající bez dalšího (tj. zejména bez omezení v podobě nutnosti provést zápočet) ponechá složenou kauci bez nutnosti dalšího oznámení, anebo tak, že Druhý prodávající provede jednostranný zápočet pohledávky na smluvní pokutě proti pohledávce na vrácení kauce.

17. Úhrnná výše (limit) smluvních pokut, které může nejvýše První prodávající obdržet dle odst. 3 i dle odst. 6 tohoto článku činí 500.000,- Kč.

18. Úhrnná výše (limit) smluvních pokut, které může nejvýše Druhý prodávající obdržet dle odst. 3 i dle odst. 6 tohoto článku činí 500.000,- Kč.

#### **IV.**

##### **Práva a závazky vážnoucí na Předmětu převodu**

1. Strana prodávající prohlašuje, že na listu vlastnictví č. 615 pro katastrální území a obec Úpice, jsou ve vztahu k Předmětu převodu č. 1 a/nebo Předmětu převodu č. 2 a/nebo k pozemkům a stavbám zapsána tato zástavní práva a omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní, pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782, 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-11306/2016-610,
- Zákaz zcizení, zapsáno pod V-11306/2016-610,
- Zástavní právo smluvní, pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782, 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-8793/2017-610,
- Zákaz zcizení, zapsáno pod V-8793/2017-610,
- Zástavní právo smluvní, pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782, 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-8461/2018-610,
- Zákaz zcizení, zapsáno pod V-8461/2018-610,
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), povinnost k: Bárta Pavel, Puškinova 969, 54232 Úpice, RČ: 540423/xxxx, se souvisejícími zápisy - Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona, povinnost k: Bárta Pavel, Puškinova 969, 54232 Úpice, RČ: 540423/xxxx,
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), povinnost k: Pitaš Vladimír, Rychetského 284, 54233 Rtně v Podkrkonoší, RČ: 461201/xxx, se souvisejícími zápisy - Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona, povinnost k: Pitaš Vladimír, Rychetského 284, 54233 Rtně v Podkrkonoší, RČ: 461201/xxx.

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 vyznění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, není-li dále uvedeno jinak:

Dle ust. § 285 odst. 2 a 3 Insolvenčního zákona, byla-li zpeněžena nemovitost, kterou dlužník používá k bydlení své rodiny, anebo byt ve vlastnictví dlužníka, je dlužník povinen je vyklidit. Neučiní-li tak dobrovolně, může se nabyvatel domáhat vyklizení žalobou u soudu; nejde o incidenční spor. Při vyklizení přísluší dlužníku stejná bytová náhrada jako při výpovědi nájmu bytu dané nájemci pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.

3. Z uvedených důvodů nemají výše uvedená zástavní práva ani omezení vlastnických práv z důvodů exekucí vliv na hodnotu Předmětu převodu. Omezení vlastnického práva z titulu zapsání Předmětu převodu do majetkových podstat Dlužníka č. 1 a Dlužníků č. 2 zaniká jejich zpeněžením, a tudíž neovlivňuje jejich hodnotu.

4. Strana prodávající prohlašuje, že dle jí dostupných informací je k Předmětu převodu uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou se společností LEVIT s.r.o. (dříve: BP Lumen s.r.o.), IČ: 05565375, se sídlem Dr. Teuchmanna 552, 542 32 Úpice, jako nájemcem, ze dne 1.1.2017, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**Nájemní smlouva**“), kdy shora uvedený nájemce - společnost LEVIT s.r.o. je v úpadku. Na základě citované nájemní smlouvy má společnost LEVIT s.r.o. Předmět převodu ve svém užívání, a to za podmínek ujednaných Nájemní smlouvou. Strana kupující bere na vědomí, že dle ust. § 2221 občanského zákoníku na ni, jako na nového vlastníka Předmětu převodu, přechází práva a povinnosti ze shora uvedené Nájemní smlouvy.

5. Strana prodávající upozorňuje, že na listu vlastnictví č. 615 pro katastrální území a obec Úpice jsou ve vztahu k pozemkům a stavbám zapsána následující věcná břemena:

- a) Věcné břemeno (podle listiny), - provozování, údržby, rekonstrukce, změnami, likvidací stávající, případně vybudování nové elektrické přípojky, vodovodní přípojky, přípojky plynovodní, přípojky horkovodní, splaškové a dešťové kanalizace, - přístupu v souvislosti s provozováním a údržbou zařízení dle čl. 11 smlouvy, oprávnění pro Parcela: St. 315/2, povinnost k parcela: St. 315/1, Stavba: Úpice, č.p. 552, zapsáno pod V-4417/2007-610,
- b) Věcné břemeno (podle listiny), právo mít, provozovat, opravovat a udržovat technologické zařízení, oprávnění pro: ČEZ Teplárenská, a.s., Duhová 1444/2, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 27309941, povinnost k Stavba: Úpice, č.p. 552, zapsáno pod V-7362/2017-610,
- c) Věcné břemeno cesty a stezky, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1735-100/2017, oprávnění pro ČEZ Teplárenská, a.s., Duhová 1444/2, Michle, 14000, Praha 4, IČO: 27309941, povinnost k parcela: 315/1, zapsáno pod V-7362/2017-610,
- d) Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení, distribuční soustavy, která je označena v článku II. odst. 2.2. smlouvy, v rozsahu geometrického plánu č. 2113-202/2020, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035, povinnost k Parcela: St. 315/1, zapsáno pod V-5307/2023-610.

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.

## V.

### Další prohlášení a závazky smluvních stran

1. Strana kupující nabude vlastnictví k Předmětu převodu podle této smlouvy vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního pracoviště. Na základě této smlouvy lze zapsat vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí pro Stranu kupující.

2. V případě pravomocného zastavení řízení o vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu (nebo k části Předmětu převodu) pro Stranu kupující nebo zamítnutí vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu (nebo k části Předmětu převodu) pro Stranu kupující katastrálním úřadem se zavazují obě 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.

3. Strana kupující se zavazuje převzít Předmět převodu od Strany prodávající do pěti (5) dnů ode dne výzvy Strany prodávající k převzetí. Strana prodávající se zavazuje vyzvat Stranu kupující k převzetí Předmětu převodu nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Předmětu převodu bude vypracován samostatný předávací protokol.

4. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila s právním i faktickým stavem Předmětu převodu, s jeho umístěním, s platným územním plánem pro území obce, v níž se nachází Předmět převodu, s možnostmi přístupu na místní a jiné veřejné komunikace v místě, kde se Předmět převodu nachází, s hranicemi záplavového území a jeho dílčích zón pro území obce, v níž se nachází Předmět převodu, že mu jsou známy hranice pozemků, jež tvoří Předmět převodu.

5. Kupující dále prohlašuje, že si důkladně zjistil stav Předmětu převodu a nabývá jej s vědomím, že může trpět závadami technického charakteru nebo právního v podobě nezbytného dokončení kolaudací a/nebo získání rekolaudací všech částí Předmětu převodu, případně získání revizí zařizovacích předmětů a vybavení Předmětu převodu. Na základě toho Smluvní strany výslovně sjednávají, že Předmět převodu je Kupujícímu přenechán bez odpovědnosti za technický, faktický a právní stav Předmětu převodu. Kupující nemá právo z vad, ani právo na náhradu škody, ani právo na vydání bezdůvodného obohacení, ani právo na odstoupení do Smlouvy.

6. Strana kupující prohlašuje, že si nevymíní žádnou konkrétní vlastnost Předmětu převodu. Strana prodávající nenese žádnou odpovědnost za to, zda Strana kupující bude moci Předmět převodu využít k účelu zamýšlenému Stranou kupující. Zejména Strana prodávající nepřebírá žádnou záruku za jakékoli vlastnosti Předmětu převodu. Všichni účastníci se dohodli na vyloučení (omezení) odpovědnosti za vady Předmětu převodu v plném rozsahu, v němž právní řád České republiky takové vyloučení (omezení) připouští. Strana kupující se předem vzdává práv z vadného plnění (ohledně právního, technického a/nebo faktického stavu Předmětu převodu), 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.

7. Nebezpečí škody na Předmětu převodu přechází na Stranu kupující okamžikem předání ke dni uvedenému v předávacím protokolu. V případě, že Strana kupující nepřevzme Předmět převodu ve lhůtě stanovené shora v odst. 3 tohoto článku, přechází nebezpečí škody na Předmětu převodu na Stranu kupující dnem následujícím po uplynutí sjednané lhůty. Veškeré případné náklady spojené s předáním Předmětu převodu nese Strana kupující.

## **VI.**

### **Závěrečná ujednání**

1. 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.

2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že § 577 občanského zákoníku se pro tuto smlouvu nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.

3. Dle § 1765 občanského zákoníku na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

4. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými všemi smluvními stranami.

5. Tato smlouva je vyhotovena v pěti (5) 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 smluvních 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.

6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Stranou kupující, Prvním prodávajícím a Druhým prodávajícím (podpis zúčastněné osoby není podmínkou účinnosti smlouvy mezi dříve uvedenými stranami), s výjimkou odložení převodních účinků smlouvy (První převodní prohlášení a Druhé převodní prohlášení) vázaných na splnění Odkládací podmínky. Oferta této Smlouvy podepsaná Stranou kupující je neodvolatelná a může být akceptována Stranou prodávající nejpozději do 2 měsíců ode dne dojití oferty Straně prodávající.

7. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit a/nebo převést svá práva a/nebo povinnosti (nebo jejich část) podle této Smlouvy na jakoukoli třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu ostatních smluvních stran.

8. Proti pohledávkám na úhradu Prvního doplatku a Druhého doplatku není přípustné započtení, ledaže jde o zápočet kaucí prováděný Stranou prodávající.

9. Pro všechny případy odstoupení od této smlouvy platí následující omezení: (a) Kupující může od této smlouvy odstoupit pouze ze zákonných důvodů a výslovně uvedených smluvních důvodů stanovených v této smlouvě, a to vždy za podmínky, že současně odstoupí v celém rozsahu jak vůči Prvnímu prodávajícímu, tak v celém rozsahu i vůči Druhému prodávajícímu, (b) První prodávající může od této smlouvy odstoupit pouze ze zákonných důvodů a výslovně uvedených smluvních důvodů stanovených v této smlouvě, a to vždy za podmínky, že současně s ním od této smlouvy v plném rozsahu odstoupí i Druhý prodávající, (c) Druhý prodávající může od této smlouvy odstoupit pouze ze zákonných důvodů a výslovně uvedených smluvních důvodů stanovených v této smlouvě, a to vždy za podmínky, že současně s ním od této smlouvy v plném rozsahu odstoupí i První prodávající.

10. Pokud tato smlouva výslovně nestanoví jinak, jsou všechna práva, pohledávky, závazky a/nebo dluhy z této smlouvy, jež náležejí do majetkové podstaty Dlužníka č. 1, výlučnými (výhradními) právy, pohledávkami, závazky a/nebo dluhy Dlužníka č. 1, a nejedná se o společná práva, pohledávky, závazky a/nebo dluhy Dlužníka č. 1 a Dlužníků č. 2, resp. jejich majetkových podstat.

11. Pokud tato smlouva výslovně nestanoví jinak, jsou všechna práva, pohledávky, závazky a/nebo dluhy z této smlouvy, jež náležejí do majetkové podstaty Dlužníků č. 2, výlučnými (výhradními) právy, pohledávkami, závazky a/nebo dluhy Dlužníků č. 2, a nejedná se o společná práva, pohledávky, závazky a/nebo dluhy Dlužníka č. 1 a Dlužníků č. 2, resp. jejich majetkových podstat.

12. Pokud jsou práva, pohledávky, závazky a/nebo dluhy z této smlouvy majetkových podstat Dlužníka č. 1 a Dlužníků č. 2 podle této smlouvy společná, pak musí být vykládána jako práva, pohledávky, závazky a/nebo dluhy dílčí, nikoli solidární.

13. Pro vyloučení pochybností se dále určuje, že jakékoli nároky, pohledávky, práva, dluhy

a/nebo závazky z odpovědnosti za vady, z porušení smlouvy, z odpovědnosti za škodu, z odpovědnosti za prodlení, z odpovědnosti za bezdůvodné obohacení, jež souvisejí s touto smlouvou, jsou vždy výhradními (tj. výlučnými, a nikoli společnými) nároky, pohledávkami, právy, dluhy a/nebo závazky náležejícími do majetkové podstaty Dlužníka č. 1, anebo do majetkové podstaty Dlužníků č. 2, nikdy se nejedná o společné nároky, pohledávky, práva, dluhy a/nebo závazky.

14. Všechny strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že jí porozuměly a že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, na základě jejich pravé a svobodné vůle. V souladu s § 4 odst. 1 občanského zákoníku, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem.

15. Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:

Příloha č. 1      Potvrzení o splnění odkládací podmínky

*/PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE ZA POSLEDNÍ Z PŘÍLOH/*

## Příloha č. 1 Kupní smlouvy

### POTVRZENÍ O SPLNĚNÍ ODKLÁDACÍ PODMÍNKY

ohledně převodu vlastnického práva k nemovitostem dle Kupní smlouvy ze dne [ ]

**První prodávající:** **Kancelář správců v.o.s., IČO: 04204867**  
se sídlem Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno  
zast. Ing. Michalem Zámečnickem, ohlášeným společníkem  
na základě usnesení Krajského soudu v Hradci Králové č.j. KSHK 15 INS  
12132/2024-A-17 /celk. 3 ze dne 26.8.2024 insolvenční správce dlužníka:  
Vladimír Pitaš, r.č.: 461201/117, IČO: 11605766, bytem Rychetského 284, 542  
33 Rtyň v Podkrkonoší (dále také jen „Dlužník č. 1“)  
(dále také jen „První prodávající“)

**Druhý prodávající:** **Kancelář správců v.o.s., IČO: 04204867**  
se sídlem Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno  
zast. Ing. Michalem Zámečnickem, ohlášeným společníkem  
na základě usnesení Krajského soudu v Hradci Králové č.j. KSHK 35 INS  
12122/2024-A-22/celk. 3 ze dne 26.8.2024 insolvenční správce dlužníka: Pavel  
Bárta, r.č.: 540423/0062, IČO: 10518355, bytem Puškinova 969, 542 32 Úpice  
(dále jen „Pavel Bárta“) a Marta Bártová, r.č.: 545727/0071, IČO: 43467270,  
bytem Puškinova 969, 542 32 Úpice (oba tito dlužníci společně dále také jen  
jako „Dlužníci č. 2“)  
(dále také jen „Druhý prodávající“)

První prodávající a Druhý prodávající dále společně jen jako „Strana prodávající“

a

**Kupující:**  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném..... soudem v....., oddíl ....., vložka....  
zastoupen ....., společníkem, jednatelem, předsedou představenstva  
(dále také jen „Strana kupující“)

První prodávající a Druhý prodávající, jako osoby, které činí toto prohlášení, dne [ ] se jméno, rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo), trvale bytem .... nebo název, IČO: se sídlem..... (dále jen „Strana kupující“) uzavřeli kupní smlouvu (dále jen „Smlouva“), na základě které se První prodávající a Druhý prodávající zavázali převést na Stranu kupující následující nemovitosti:

První prodávající se zavázal převést na Stranu kupující spoluvlastnické podíly z majetkové podstaty Dlužníka č. 1, a to spoluvlastnické podíly ve výši id. ½ (ve vztahu k celku) na každé z následujících nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. St. 315/1, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba,
- pozemek parc. č. St. 548, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba,
- pozemek parc. č. St. 1402, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,

stavba stojí na pozemku parc. č. St. 1402,  
- stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 315/1 a na pozemku parc. č. St. 548,  
to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 615 pro katastrální území Úpice, obec Úpice, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

Druhý prodávající se zavázal převést na Stranu kupující spoluvlastnické podíly z majetkové podstaty Dlužníků č. 2., konkrétně z vlastnictví Pavla Bártý, a to spoluvlastnické podíly ve výši id. ½ (ve vztahu k celku) na každé z následujících nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. St. 315/1, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba,
- pozemek parc. č. St. 548, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba,
- pozemek parc. č. St. 1402, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 1402,
- stavba v části obce Úpice č.p. 552, výroba, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 315/1 a na pozemku parc. č. St. 548,

to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 615 pro katastrální území Úpice, obec Úpice, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Podle článku III. odst. 9 Smlouvy je účinnost převodu vlastnického práva ke shora určeným podílům vázána na splnění odkládací podmínky, že dojde k zaplacení doplatků kupní cen na účty Prvního prodávajícího a Druhého prodávajícího podle Smlouvy.

První prodávající a Druhý prodávající jako osoby, které činí toto prohlášení, tímto **společně prohlašují, že k dnešnímu dni je podmínka převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickým podílům (celému Předmětu převodu) podle článku III. odst. 9 Smlouvy splněna.**

První prodávající a Druhý prodávající jako osoby, které činí toto prohlášení, tímto dále **společně prohlašují, že převodní ujednání obsažená v čl. II. odst. 11 (První převodní prohlášení) a v čl. II. odst. 12 (Druhé převodní prohlášení) jsou v plném rozsahu účinná.**

Výše uvedené skutečnosti nejsou mezi osobami, které toto prohlášení činí, sporné ani pochybné.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

První prodávající:

Druhý prodávající:

Kancelář správců v.o.s.  
insolvenční správce dlužníka Vladimíra Pitaše  
zast. ohlášeným společníkem Ing. Michalem  
Zámečnickem

Kancelář správců v.o.s.  
insolvenční správce dlužníků Pavla Bártý a Marty  
Bártové  
zast. ohlášeným společníkem Ing. Michalem  
Zámečnickem

## PODPISOVÁ STRANA SMLOUVY

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

První prodávající:

\_\_\_\_\_  
Kancelář správců v.o.s.  
insolvenční správce dlužníka Vladimíra Pitaše  
zast. ohlášeným společníkem Ing. Michalem  
Zámečníkem

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Strana kupující:

.....

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Druhý prodávající:

\_\_\_\_\_  
Kancelář správců v.o.s.  
insolvenční správce dlužníků Pavla Bárty a Marty  
Bártové  
zast. ohlášeným společníkem Ing. Michalem  
Zámečníkem

V Brně dne \_\_\_\_\_

Zúčastněný subjekt:

\_\_\_\_\_  
GAUTE, a.s.  
Petr Charvát na základě plné moci