

Mgr. Bohdana Šocová
insolvenční správce

Sídlo správce: Kateřinská 107/5, 779 00 Olomouc
tel./fax: 585 205 508

datová schránka: b7yyfne
e-mail: office@e-advokati.com

Kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovitých věcí prodejem věci mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

Strana prodávající:

Mgr. Bohdana Šocová, se sídlem Olomouc, Kateřinská 107/5, 779 00 Olomouc, insolvenční správce dlužníka:

Bohumil František Říha, r.č.: 420329/443, bytem Medlovice 50, 682 01 Medlovice,
sp. zn. ins. řízení **KSBR 31 INS 12712 / 2018**
(dále jen „strana prodávající“)

a

Strana kupující:

-

(dále jen „strana kupující“)

takto:

I. Úvodní ustanovení

1.1. Usnesením Krajského soudu Brně č.j. KSBR 31 INS 12712 / 2018-A10, ze dne 6.9.2018, byl zjištěn úpadek a povoleno oddlužení dlužníka: **Bohumil František Říha**, r.č.: 420329/443, bytem Medlovice 50, 682 01 Medlovice (dále jen "dlužník") a týmž usnesením byla ustanovena Mgr. Bohdana Šocová insolvenčním správcem.

1.2. Při jednání s insolvenčním správcem konaném dne 23.10.2018 ve spojení s usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.2018, č.j. KSBR 31 INS 12712/2018—P8-3 o částečném zpětvzetí přihlášky věřitele, které nabylo právní moci dne 8.1.2019, byla zjištěna pohledávka zajištěného věřitele č. 8, P8: **PERFECT INVEST a.s. IČ 27736997**, se sídlem Třebíč, Karlovo nám. 34, 674 01 Třebíč, ve výši 2.101.110,00 Kč, zajištěná majetkem, který je předmětem této smlouvy. Sopud schválil zprávu insolvenčního správce o přezkumu ze dne 6.12.2019 a zprávu pro oddlužení ze dne 6.12.2018 usnesením ze dne 21.12.2018, č.j. KSBR 31 INS12712/2018-B-5, které nabylo právní moci 21.12.2018.

1.3. Do soupisu majetkové podstaty dlužníka byly dne 22.10.2018 sepsány následující nemovité věci zapsané na LV č. 77 pro k.ú. Velká Lhota u Valašského Meziříčí a obec Velká Lhota, pod položkou č. I/1, a to:

- pozemek p.č. St. 156 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1681 m², součástí je stavba: Velká Lhota, č.e. 60, rodinná rekreace,
- pozemek p.č. St. 366 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m², součástí je stavba: bez čp/če, technické vybavení,

- pozemek p.č. 730/47 ostatní plocha/jiná plocha o výměře 1082 m²,
- pozemek p.č. 730/51 ostatní plocha/jiná plocha o výměře 66 m²,
- pozemek p.č. 730/56 ostatní plocha/neplodná půda o výměře 20 m²,
- pozemek p.č. 730/71 ostatní plocha/neplodná půda o výměře 161 m²,
- pozemek p.č. 1122/2 ostatní plocha/ostatní komunikace o výměře 201 m²,

se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „Hotel Tatranka“ nebo „**předmět smlouvy**“).

1.4. Příslušenství předmětu smlouvy tvoří studny č. 1, č.2, č.3, č.4, č.5, ČOV Beskydská Tatranka, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy v okolí objektu – chodníky, venkovní přístupové schodiště či ocelové schodiště na terasu u bývalého bufetu, parkoviště pro ubytované.

1.5. Součástí předmětu smlouvy tvoří movité věci, nacházející se ve stavbě Hotelu Tatranka, které tvoří hotelový a restaurační mobiliář, včetně původního nábytku a lůžkovin, přičemž položkový seznam není pořizován, movité věci se prodávají kupujícímu jak leží a stojí, tj. ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy.

1.6. Stavba ČOV Beskydská Tatranka – původní název RS Bystřička Tatra Kopřivnice (dále jen „ČOV“) je povolena Rozhodnutím .j. OVLHZ/vod.6730/84-235 ze dne 11.10.1984, k které bylo vydáno Okresním národním výborem ve Vsetíně, Odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství.

Kolaudační rozhodnutí stavby ČOV č.j. ŽP:3750/92-235 ze dne 12.10.1992, bylo vydáno Okresním úřadem Vsetín, referátem životního prostředí,

Rozhodnutí o povolení k nakládání s vodami podle ust. § 8 odst. 1 písm. c) vodního zákona – k **vypouštění předčištěných odpadních vod** do vod povrchových, bylo vydáno vodoprávním úřadem OŽP MěÚ Valašské Meziříčí pod .č.j. MěÚVM 37986/2015 dne 18.8.20158, **s platností do 4.9.2020.**

Na stavbu ČOV je napojeno dalších cca 16 rekreačních objektů nad Hotelem Tatranka. Přípojky těchto objektů na ČOV jsou uloženy v pozemcích, které jsou předmětem této smlouvy. Kanalizační přípojky na ČOV nejsou řešeny věcnými břemeny ve formě služebností.

Vypouštění předčištěných odpadních vod z ČOV je řešeno potrubím svedeným do vodní nádrže Bystřička, přičemž potrubí je uloženo v pozemcích třetích osob, a není právně ošetřeno věcnými břemeny ve formě služebností.

Vlastník Hotelu Tatranka, jako vlastník ČOV je provozovatelem kanalizace pro veřejnou potřebu podle z.č. 241/2001 Sb. Podle sdělení Krajského úřadu pro Zlínský kraj, Odboru **životního prostředí a zemědělství**, oddělení vodního hospodářství z 13.3.2019 nebylo dohledáno žádné povolení k provozování kanalizace pro veřejnou potřebu.

Dle informací, které má krajský úřad k dispozici z „Vybraných údajů majetkové a provozní evidence“ předávaných krajským úřadům Ministerstvem zemědělství, v letech 2015 - 2017, které úřad prověřil, majetkovou a provozní evidenci na předmětný majetek nikdo nevedl.

Nejsou nejsou dohledány žádné uzavřené smlouvy o provozování ČOV, smlouvy o propojení kanalizací provozně souvisejících celků dle § 8 z.č. 241/2001 Sb.

1.7. Stavba studní byla povolena rozhodnutím Okresního národního výboru ve Vsetíně, odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ze dne 20.10.1982, č.j. OVLHZ/vod.11107/82-235. Pro stavbu studní č. 1, 3, 4, 5 bylo vydáno rozhodnutí o povolení k nakládání s vodami a ke zřízení vodohospodářského díla v souladu se zákonem č. 138/73 Sb. o vodách č.j. OVLHZ/vod. 10413/83-235 ze dne 27.10.1983. Stavba studní byla kolaudována rozhodnutím Okresního národního výboru ve Vsetíně .č.j. OVLHZ/vod 9653-83-235 ze dne 19.1.1984, které nabylo právní moci dne 8.2.1984.

1.8. Stavba Hotelu Tatranka byla napojena na přípojku elektrické energie, rozvody 230, 400 V, od roku 2010 je objekt odpojen.

1.9. Nemovité věci uvedené v čl. 1.3. této jsou oceněny znaleckým posudkem č. 6646-126/2018 ze dne 6.6.2018, Ing. Bc. Ewou Hradilovou, znalcem, se sídlem Tyršova 1276/9, Holešov, podle stavu ke dni 29.5.2018 na částku 3.640.000,00 Kč.

1.10. Strana prodávající prohlašuje, že k datu uzavření této smlouvy je majetek tvořící předmět prodeje je nadále sepsán na základě soupisu majetkové podstaty dlužníka (dále jen „SMP“) dle § 217 a násl. IZ. Důvodem soupisu tohoto majetku je skutečnost, že tento je ve vlastnictví ins. dlužníka.

1.11. Strana prodávající jako insolvenční správce shora uvedených dlužníků má majetkovou dispozici k předmětu prodeje, a to na základě Pokynu shora uvedeného zajištěného věřitele č. 8, P8: **PERFECT INVEST a.s. IČ 27736997**, se sídlem Třebíč, Karlovo nám. 34, 674 01 Třebíč ze dne 19.12.2018, kterým je oprávněn předmět prodeje zpeněžit přímým prodejem mimo dražbu za cenu min. 2/3 ceny stanovené dle znaleckého posudku citovaného v čl. 1.9. této smlouvy, tj. min. ve výši 2.426.667,00 Kč.

1.12. Strana kupující prohlašuje, že měla před uzavřením této smlouvy, možnost seznámit se s faktickým stavem předmětu prodeje jeho prohlídkou v místě samém a pro účely této smlouvy dle dohody stran platí, že strana kupující tak i učinila. Strana kupující prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy měla možnost seznámit se s dostupnou stavební dokumentací vztahující se k předmětu smlouvy, jakož i sděleními orgánů státní správy, jež jsou citovány v této smlouvě, které si obstaral insolvenční správce v rámci součinnostních dotazů, a pro účely této smlouvy dle dohody stran platí, že strana kupující tak i učinila.

II.

Předmět smlouvy

2.1. Strana prodávající touto smlouvou **prodává předmět smlouvy, a to nemovité věci uvedené v čl. 1.3. této smlouvy**, včetně veškerých součástí a příslušenství, **blíže popsanych shora sub. čl. I. této smlouvy**, ve stavu v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, straně kupující, a to za vzájemně sjednanou kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy. Strana kupující takto popsaný Předmět smlouvy od strany prodávajícího takto **kupuje** a přejímá, a zavazuje se straně prodávající zaplatit sjednanou kupní cenu ve lhůtě a způsobem uvedeným v čl. III této smlouvy.

III.

Kupní cena

3.1. Kupní cena za majetek uvedený v čl. I této smlouvy činí celkem:**(bude doplněno na základě nejvyšší nabídky)**..... **Kč (slovy:korun českých)**. Kupní cena je sjednána s přihlédnutím k možným skrytým vadám. Předmět smlouvy nepodléhá DPH.

3.2. Kupní cena bude uhrazena na účet prodávajícího určený pro správu finančních prostředků ve vlastnictví třetích osob vedený u ČSOB a.s. č. účtu: **260424715/0300, VS 1, SS (=rodné číslo/IČ strany kupující)**, text pro příjemce: **Jméno/Název, bydliště/sídlo strany kupující**, takto:

- a) částka **Kč** byla složena stranou kupující jako rezervační jistota dne,
- b) částka **Kč** bude složena z vlastních zdrojů strany kupující ve lhůtě nejpozději **do 30 dnů od uzavření této kupní smlouvy**.

3.3. Při nezaplacení řádně a včas si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,01% z nezaplacené částky denně, až do zaplacení.

3.4. Při prodlení strany kupující s placením delším jak 10 dnů má strana prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

3.5. Strana kupující je srozuměna s tím, že strana prodávající není oprávněna dát předmět prodeje do zástavy k zajištění úvěru strany kupující.

IV. Předání předmětu prodeje

4.1. Vlastnické právo k převáděnému nemovitému majetku tvořícímu předmět smlouvy, dle této smlouvy přejde na stranu kupující vkladem práva vlastnického do katastru nemovitostí ke dni podání návrhu na vklad dle této kupní smlouvy. Účastníci této smlouvy však berou na vědomí, že svými projevy vůle vyjádřenými v této kupní smlouvě jsou vázáni již od okamžiku jejího uzavření.

4.2. Strany této kupní smlouvy se dohodly, že strana prodávající je povinna majetek uvedený v čl. I. této smlouvy **předat** kupující nejpozději do 10 dnů od doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy posledního z účastníků této smlouvy. **Strana kupující bere na vědomí, že předmět smlouvy nemusí být ze strany strany prodávající předán vyklizený.**

4.3. O předání a převzetí převáděného majetku uvedeného v čl. I této smlouvy bude sepsán písemný protokol. Předávacím protokolem se rozumí společné prohlášení strany prodávající a strany kupující o tom, že předmět smlouvy je předáván stranou prodávající a že strana kupující jej přebírá. S ohledem na odpojení Hotelu Tatranka od veřejné distribuční sítě elektřiny, a na nefunkční (neprovozované) vlastní studny a ČOV, nebudou zapisovány stavy měřičů. Za stranu prodávající předá předmět smlouvy zprostředkovatel **Gaute, a.s.**, se sídlem Lidická 26, Brno, IČ 25543709..

4.4. Strana kupující se zavazuje ode dne předání hradit veškeré náklady a služby spojené s užíváním předmětu smlouvy dle čl. I. této smlouvy.

4.5. Strana prodávající se zavazuje předat straně kupující veškerou mu dostupnou stavební dokumentaci v rozsahu min.:

- stavební dokumentace sestávající se z částí:

- RS Bystřička „A“

- RS Bystřička „B“- rekonstrukce

- RS Bystřička – ČOV , vodovodní přípojka

- sdělení MěÚ Valašské Meziříčí, odbor životního prostředí, vodoprávní úřad ze dne 15.3.2019

- sdělení KÚ pro Zlínský kraj, Odboru **životního prostředí a zemědělství**, oddělení vodního hospodářství z 13.3.2019.

- Hotel Tatranka- Bystřička – vypouštění předčištěných odpadních vod, Ivo Hradil – vodoprojekt, červen 2015

- Rozhodnutí MěÚ Valašské Meziříčí ze dne 18.8.2015 o povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových na dobu 5 let

- Protokoly o zkoušce vody, poslední protokol Laboratoř MORAVA s.r.o. z 16.7.2015- výsledky rozborů vzorku odpadní vody

- Protokoly o zkoušce pitné vody, poslední z 17.8.2015, Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

4.6. Předáním předmětu smlouvy dochází k přechodu nebezpečí škody na tomto majetku na stranu kupující.

V. Odpovědnost za vady prodané věci

5.1. Strana kupující uzavřením této smlouvy bere na vědomí, že kupuje od strany prodávajícího předmět smlouvy, který je zatížen vadami, jak je popsáno v čl. I.

5.2. Strana prodávající uzavřením této smlouvy bere na vědomí, že výše kupní ceny dle čl. III této smlouvy je sjednána s přihlédnutím k možným vadám, a to jak zjevným vadám, popsaných v čl. I. této smlouvy, tak i vadám skrytým, a tudíž, i s ohledy na specifika prodeje v rámci insolvenčního řízení, se záruka za skryté vady předmětu prodeje, **neposkytuje.**

VI. Vklad do katastru nemovitostí

6.1. Převod předmětu prodeje dle této smlouvy podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Návrh na povolení vkladu práva vlastnického k předmětu prodeje podle této kupní smlouvy se strana prodávající zavazuje podat bez zbytečného odkladu po doplacení kupní ceny.

6.2. Pokud by došlo z jakéhokoli důvodu k přerušení či zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupující na základě této kupní smlouvy, zavazují se účastníci této smlouvy poté, co se o přerušení řízení dozví, provést bez zbytečného odkladu veškeré úkony potřebné k naplnění účelu této smlouvy. Pokud by došlo z jakéhokoliv důvodu k zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva kupující do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, zavazují se účastníci této smlouvy do 20-ti dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména se shodným předmětem prodeje a kupní cenou, a s odstraněním případných nedostatků.

6.3. Správný poplatek za podání návrhu na vklad této kupní smlouvy se zavazuje nést strana kupující a to tak, že při uzavření kupní smlouvy předá straně prodávající kolek v hodnotě 1.000,00 Kč.

VI. Práva a závazky

6.1. Strana prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech dle čl. I. této smlouvy vážnou právní závadu spočívající ve vyznačených exekučních příkazech a údajích o zahájení exekucí tak, jak je zapsáno na LV č. 77 pro k.ú. Velká Lhota u Valašského Meziříčí, obec Velká Lhota, Strana prodávající prohlašuje, že závady zanikají prodejem předmětu převodu dle této smlouvy v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 a § 285 odst. 1 písm. a) z.č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, takto:

- Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky ve výši 600.000,- Kč a příslušenství a budoucích pohledávek do výše 1.800.000,-- Kč
Oprávnění pro
PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní
Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997
Povinnost k
Parcela: St. 156, Parcela: St. 366, Parcela: 1122/2, Parcela: 730/47, Parcela: 730/51, Parcela: 730/56, Parcela: 730/71
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.01.2011.
V-126/2011-836
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky existující ve výši 1.400.000,-- Kč a budoucí pohledávky až do výše 4.200.000,-- Kč ze smlouvy o úvěru č. 100111 nebo i jiné smlouvy, dohody či jakéhokoliv jiného ujednání vzniklé do 20.9.2021
Oprávnění pro
PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní
Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997
Povinnost k
Parcela: St. 156, Parcela: St. 366, Parcela: 1122/2, Parcela: 730/47, Parcela: 730/51, Parcela: 730/56, Parcela: 730/71
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2016. Zápis proveden dne 08.03.2016.
V-696/2016-836
Pořadí k 15.02.2016 13:01

o Zákaz zcizení a zatížení
po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro
PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní
Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997
Povinnost k
Parcela: St. 156, Parcela: St. 366, Parcela: 1122/2, Parcela: 730/47, Parcela:
730/51, Parcela: 730/56, Parcela: 730/71
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.02.2016. Právní
účinky zápisu ke dni 15.02.2016. Zápis proveden dne 08.03.2016.
V-696/2016-836
Pořadí k 15.02.2016 13:01

o Zahájení exekuce
Pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
Povinnost k
Říha Bohumil František, č.p. 50, 68201 Medlovice,
RČ/IČO: 420329/443
Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX 69/18-19 ze dne
07.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.02.2018. Zápis proveden dne
01.03.2018; uloženo na prac. Valašské Meziříčí
Z-323/2018-836
Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 156, Parcela: St. 366, Parcela: 1122/2, Parcela: 730/47,
Parcela: 730/51, Parcela: 730/56, Parcela: 730/71
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX 69/18-30 ze dne 08.02.2018.
Právní účinky zápisu ke dni 08.02.2018. Zápis proveden dne 01.03.2018;
uloženo na prac. Valašské Meziříčí
Z-323/2018-836

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Insolvenční správce: Mgr. Bohdana Šocová, se sídlem Kateřinská 107/5, 779 00 Olomouc
Povinnost k
Říha Bohumil František, č.p. 50, 68201 Medlovice,
RČ/IČO: 420329/443
Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Brně KSBR 31 INS
12712/2018-A-10 ze dne 06.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 06.09.2018.
Zápis proveden dne 10.09.2018; uloženo na prac. Vsetín
Z-2526/2018-810

6.2. Závady, které nezaniknou:

o Věcné břemeno brání vody
pro p.č. 730/29 (v PVZ 40/92 sloučena do p.č. 730/47)
Oprávnění pro
Parcela: 730/47
Povinnost k
Parcela: 730/1
Listina Usnesení soudu číslo deníku 2117/1931.
POLVZ:12/1982 Z-8200012/1982-836
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

6.3. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné jiné zástavy, věcná břemena či jiné závazky, než která jsou uvedena na aktuálním listu vlastnictví.

VII Daň z nabytí nemovitostí

7.1. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí dle § 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.11.2016 je strana kupující. Strana kupující je povinna podat příslušnému správci daně přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, v téže lhůtě musí být daň zaplacená. Základem daně je dle § 19 písm. a) zák. opatření Senátu č. 340/2013 Sb. cena dosažená prodejem v insolvenčním řízení.

VIII Závěrečná ustanovení

8.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Smluvní strany si sjednávají **výslovnou odkládací podmínku účinnosti převodu předmětu smlouvy dle čl. II./2.1.** této smlouvy, a to zaplacením. Splnění odkládací podmínky účinnosti bude doloženo k návrhu na vklad, a to prohlášením prodávajícího o splnění podmínky či výpisem z účtu prodávajícího. Věcněprávních účinků nabývá tato smlouva vkladem do katastru nemovitostí.

8.2. Je ujednáno, že pokud by se stala jedna nebo více částí této smlouvy z jakéhokoli důvodu neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou nebo pokud by tato smlouva postrádala nějakou právním předpisem požadovanou podstatnou náležitost, poté tato skutečnost v žádném případě neovlivňuje platnost, účinnost nebo vykonatelnost zbylých částí této smlouvy. Bude-li třeba, účastníci této smlouvy neprodleně nahradí nebo doplní takovou neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou nebo chybějící část takovými platnými, účinnými a vykonatelnými ustanoveními tak, aby smysl této smlouvy zůstal zachován.

8.3. Veškeré změny či doplňky ke smlouvě je možné činit pouze prostřednictvím písemných dodatků.

8.4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy (kopie):

- usnesení o úpadku
- usnesení o schválení zprávy o přezkumu a zprávy pro oddlužení
- pokyn zajištěného věřitele

8.5. Účastníci výslovně prohlašují, že obsah této smlouvy je svobodným projevem jejich vlastní vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V.....dne

V.....dne

Strana prodávající:

Strana kupující:

.....
Mgr. Bohdana Šocová
insolvenční správce

.....