

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

Prodávající: AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČ: 28490738
se sídlem Široká 36/5, PSČ 110 00, Praha 1
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 63830
zastoupen Mgr. Hanou Himmatovou, společníkem
na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 24304/2014-B-123 ze dne 17.6.2016 insolvenční správce dlužníka: Michal Perkacz, nar. 17. 1. 1965, IČ: 614 80 355, trvale bytem nám. Míru 600/20, Praha 2 (dále také jen „Dlužník“)
(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., 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 Ing. Lenkou Kunstovou na základě plné moci

II.

Předmět smlouvy

1. Strana prodávající prohlašuje, že na základě rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 ICdo 142/2019, ze dne 23. 9. 2021 pro účely insolvenčního řízení byly po právu zapsány do majetkové podstaty Dlužníka a mohou být zpeněženy nemovité věci takto specifikované:

- pozemek parc.č. 234/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp/če, způsob využití garáž,
- pozemek parc.č. 234/6, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp/če, způsob využití garáž,
- pozemek parc.č. 234/7, manipulační plocha, ostatní plocha,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec Turnov, vedeno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Semily (všechny tyto výše uvedené nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvím dále také jen jako „Nemovitosti“).

2. Rozsudkem Okresního soudu v Semilech ze dne 24. února 2020, č. j. 4 T 154/2019-2278, ve spojení s usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. srpna 2020, č. j. 11 To 157/2020-2349, byl vysloven trest propadnutí věci ve vztahu k Nemovitostem 2. Dle závěrů soudu trest propadnutí věci uložený podle ustanovení § 70 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, dlužníku v průběhu insolvenčního řízení vedeného na jeho majetek, je mimosmluvní sankcí postihující majetek dlužníka, jejíž uspokojení v insolvenčním řízení vedeném na majetek dlužníka zakazuje ustanovení § 170 písm. d) insolvenčního zákona. Takový trest nelze vykonat za trvání insolvenčního

řízení vedeného na majetek dlužníka a jeho udělení nemá vliv na příslušnost jím dotčeného majetku dlužníka k majetkové podstatě dlužníka ani na možnost insolvenčního správce takový majetek zpeněžit a výtěžek zpeněžení použít k uspokojení dlužnických věřitelů. To platí bez zřetele k tomu, zda stát bude nebo již byl, zapsán na základě vyslovení trestu propadnutí věci jako vlastník sporných nemovitých věcí v katastru nemovitostí. Majetková práva k Nemovitostem 2 dle evidence katastru nemovitostí vykonává Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových; avšak dle závěrů rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 ICdo 142/2019, ze dne 23. 9. 2021, ve věci výše uvedené, platí, že osobou oprávněnou ke zpeněžení je i za uvedeného právního stavu výhradně insolvenční správce. Insolvenční správce disponuje souhlasným stanoviskem Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který se zpeněžením Nemovitostí insolvenčním správcem vyslovil souhlas.

3. Strana prodávající prohlašuje, že s Dlužníkem bylo zahájeno insolvenční řízení a dne 14.1.2015 bylo vydáno Městským soudem v Praze usnesení č.j. MSPH 79 INS 24304/2014-A-310 zjištění úpadku Dlužníka a o prohlášení konkursu. První schůze věřitelů se konala 7.4.2015.

4. Strana prodávající prohlašuje, že jako insolvenční správce Dlužníka zjistila, že do majetkové podstaty Dlužníka náleží dle ust. § 205 a násl. zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění (dále také jen „Insolvenční zákon“), Nemovitosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, a že Nemovitosti jako celek zapsala do majetkové podstaty Dlužníka. Strana prodávající dále prohlašuje, že jako insolvenční správce Dlužníka je oprávněn navrhnout zpeněžení majetkové podstaty Dlužníka. Strana prodávající tedy prohlašuje, že je oprávněna prodat (zpeněžit) Nemovitosti.

5. Strana prodávající prohlašuje, že je oprávněna prodat (zpeněžit) Nemovitosti mimo dražbu. Souhlas insolvenčního soudu se zpeněžením tohoto podílu na Nemovitosti mimo dražbu byl udělen usnesením Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 24304/2014-B-205 ze dne 14.6.2022, kdy toto usnesení bylo potvrzeno usnesením Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 24304/2014-B-209 ze dne 14.7.2022; tato smlouva je uzavřena v souladu s uvedeným usnesením, kdy k uzavření této kupní smlouvy byl udělen rovněž souhlas zástupce věřitelů.

6. Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k Nemovitostem. Strana prodávající prodává touto smlouvou Straně kupující Nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, vše tak jak stojí a leží (úhrnkem) dle § 1918 občanského zákoníku, a Strana kupující Nemovitosti 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.

7. Strana prodávající a Strana kupující shodně prohlašují, že k výběru Strany kupující došlo na základě online aukce, která proběhla na webové adrese www.verejnedrazby.cz a byla organizována Zúčastněným subjektem, a to pod evidenčním číslem A.....; aukce skončila dne

III.

Výše a splatnost kupní ceny

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává Straně kupující Nemovitosti za dohodnutou kupní cenu ve výši,- Kč (slovy korun českých).

2. Strana kupující zaplatila celou kupní cenu ve výši,- Kč (slovy korun českých) před podpisem této smlouvy na účet majetkové podstaty Dlužníka č 2111629038/2700 vedený u UniCredit Bank Czech republic and Slovakia, a.s., pod variabilním symbolem 61480355, což Strana prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje.

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.

4. Náklady spojené s touto smlouvou si nesou strany samostatně, vyjma poplatku za zahájení řízení o vkladu vlastnického práva a o výmazu omezení vlastnických práv příslušného katastrálního

úřadu v celkové výši 2.000,-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 (r.č./ičo kupujícího), specifický symbol (číslo aukce). Zúčastněný subjekt předmětné návrhy podá dle uděleného zmocnění příslušnému katastrálnímu úřadu

IV.

Práva a závazky váznoucí na Nemovitostech

1. Strana prodávající prohlašuje, že na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec Turnov jsou ve vztahu k Nemovitostem zapsána tato zástavní práva a omezení vlastnického práva:

- Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.), zapsáno pod Z-2895/2015-608.

2. 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 vyzvání o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady váznoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu.

3. Z uvedených důvodů nemají výše uvedená 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.

Strana prodávající uvádí, že k některým Nemovitostem mohou být sjednány nájemní vztahy, které však považuje Strana prodávající za absolutně neplatná, případně nicotná, právní jednání, a to s ohledem na závěry incidenčního sporu vedeného Městským soudem v Praze pod sp.zn.: 179 ICM 3930/2015, v němž bylo pravomocně rozhodnuto o tom, že vlastnické právo k Nemovitostem společnost EURO RESIDENCE GROUP SE, IČ: 29268067, nikdy řádně nenabyla (v důsledku simulované veřejné dobrovolné dražby), tedy nemohla ani v pozici vlastníka (pronajímatele) k Nemovitostem sjednávat platně jakékoliv nájemní vztahy či obdobná práva.

4. Strana prodávající upozorňuje, že na pozemku parc.č. 234/6 v k.ú. Turnov vázne v rozsahu dle GP č.2833-369/2004 ve prospěch pozemku parc.č. 234/15 v k.ú. Turnov věcné břemeno chůze a jízdy dle kupní smlouvy, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.05.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2005, zapsané pod V-1292/2005-608.

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 Nemovitostem 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.

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.

3. Strana kupující se zavazuje převzít Nemovitosti od Strany prodávající do pěti (5) dnů ode dne výzvy Strany prodávající k převzetí. Strana prodávající se zavazuje vyzvat Stranu kupující k převzetí Nemovitostí nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva

k Nemovitostem ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Nemovitostí 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 (úhrnkem) ve smyslu § 1918 občanského zákoníku, a že za této podmínky a v takovémto stavu vše, co je touto smlouvou prodáváno, v celém rozsahu kupuje a přebírá. Strana kupující bere výslovně na vědomí, že Strana prodávající není povinna Nemovitosti předat jako vyklizené.

4. Strana kupující prohlašuje, že si nevymínuje žádnou konkrétní vlastnost Nemovitostí. Strana prodávající nenese žádnou odpovědnost za to, zda Strana kupující bude moci Nemovitosti využít k účelu zamýšlenému Stranou kupující. Zejména Strana prodávající nepřebírá žádnou záruku za jakékoli vlastnosti Nemovitostí. Všichni účastníci se dohodli na vyloučení (omezení) odpovědnosti za vady Nemovitostí 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.

5. Nebezpečí škody na Nemovitostech přechází na Stranu kupující okamžikem předání ke dni uvedenému v předávacím protokolu. V případě, že Strana kupující nepřevzme Nemovitosti ve lhůtě stanovené shora v odst. 3 tohoto článku, přechází nebezpečí škody na Nemovitostech na Stranu kupující dnem následujícím po uplynutí sjednané lhůty. Veškeré případné náklady spojené s předáním Nemovitostí 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 ve (.....) 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 každý z účastníků. 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. 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.

7. Přílohy tvořící nedílnou součást této smlouvy:

1. Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14.1.2015, č.j.: MSPH 79 INS 24304/2014-A-31
2. Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 17.6.2016, č.j.: MSPH 79 INS 24304/2014-B-123
3. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 8.2.2019, č.j.: 179 ICm 3930/2015-226
4. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 5.9.2019, č.j.: 101 VSPH 271/2019-287
5. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.9.2021, č.j.: 29 ICdo 142/2019-330
6. Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14.6.2022, č.j.: MSPH 79 INS 24304/2014-B-205
7. Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14.7.2022, č.j.: MSPH 79 INS 24304/2014-B-209
8. Sdělení Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových č.j.: UZSVM/HSM/832/2022-HSMM
9. Soupis majetkové podstaty Dlužníka
10. Souhlas zástupce věřitelů s uzavřením kupní smlouvy

V _____ dne _____

Strana prodávající:

V _____ dne _____

Strana kupující:

AS ZIZLAVSKY v.o.s
insolvenční správce dlužníka Michala Perkacze
Mgr. Hana Himmatová, společník

název/jméno
jméno jednatelky osoby, funkce

V _____ dne _____

Zúčastněný subjekt:

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