

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. KSBŘ 54 INS 6610/2022-A-9 ze dne 27.4.2022 insolvenční správce dlužníka IFM GROUP a.s., IČO: 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. KSBŘ 54 INS 6610/2022-A-9 o zjištění úpadku dlužníka, povolení reorganizace dlužníka a ustanovení Strany prodávající insolvenčním správcem Dlužníka, a dále usnesením téhož soudu č.j. KSBŘ 54 INS 6610/2022-

B-153 ze dne 18.9.2023 bylo rozhodnuto o přeměně reorganizace v konkurs, a první schůze věřitelů se konala dne 26.7.2022;

- (B) Dlužník je výlučným vlastníkem nemovité věci – jednotky č. 493/7, byt, zapsané na listu vlastnictví č. 1179 pro katastrální území Trnitá, obec Brno (dále také jen „Byt“), vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb. v budově č.p. 493, víceúčel, v části obce Trnitá (dále jen „Budova“), postavené na pozemku parc.č. 188/1, zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 10380/139880 na společných částech Budovy a na pozemcích parc.č. 188/1 a parc.č. 188/3, Budova a 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 Byt se spoluvlastnickým podílem na společných částech Budovy a na pozemcích parc.č. 188/1 a parc.č. 188/3, 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. Souhlas insolvenčního soudu se zpeněžením Předmětu prodeje byl udělen usnesením Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 6610/2022-B-158 ze dne 6.12.2023. Souhlas zástupce věřitelů se zpeněžením Předmětu prodeje byl vydán dne 20.11.2023. Tato smlouva je uzavřena v souladu s uvedeným usnesením o souhlasu s prodejem mimo dražbu;
- (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 A7128 (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:
- a) dne [bude doplněno] uhradila Strana kupující kauci na účast v Aukci ve výši 400.000,- Kč (slovy čtyři sta 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 7128, 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;

b) 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 27, 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 7128. 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. 1179 pro katastrální území Trnítá, obec Brno, jsou ve vztahu k Nemovitostem zapsána tato zástavní práva a omezení vlastnického práva:
- Zástavní právo smluvní pro Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, IČO: 26080222, zapsáno pod V-13236/2010-702,
 - 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, a související zápis – Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-7993/2021-702,
 - Zahájení exekuce, zapsáno pod Z-8597/2021-702, a související zápis – Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-8598/2021-702,
 - Nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu, zapsáno pod Z-8051/2021-702,
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), a související zápis – Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona, povinný IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, IČO: 25527517.
- 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 vyznění 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. Strana prodávající ujišťuje Stranu kupující, že zástavní věřitel Oberbank AG ani Oberbank AG pobočka Česká republika, ani B.G.M. holding a.s., nepřihlásili svou zajištěnou pohledávku, případně se na ně pro účely vedeného insolvenčního řízení hledí jako na nezajištěné věřitele bez práva udělovat pokyn ke zpeněžení Předmětu prodeje.
- 3.3 Strana prodávající prohlašuje, že na Předmět prodeje nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy.
- 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. 1179 pro k.ú. Trnítá je ve prospěch Nemovitostí zapsáno věcné břemeno (podle listiny) – služebnost vedení inženýrských sítí

(rozvody tepla, teplé vody, umístění plynového 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. Trnitá, zapsáno pod V-28340/2016-702.

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 nevymíní 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 Bytu a Budovy a jejích společných prostor a příslušejících pozemků, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů náležejících k Nemovitostem. Strana kupující bere na vědomí, že při převodu vlastnického práva k jednotce 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 příslušejících 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 ZIZLAVSKÝ 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