

Kupní smlouva

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů, mezi

GESTORE v.o.s., IČ 28820959, se sídlem Brno - Trnitá, Čechyňská 361/16, PSČ 602 00

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp.zn. A 26490

insolvenční správce dlužníka Hrací karty, s.r.o., IČ: 26977729, se sídlem Praha 4, Hutská 1788/16, PSČ 141 00
okres Hlavní město Praha

jednající Ing. Milošem Bačíkem, společníkem

(dále jen „prodávající“)

a

název

sídlo

společnost je zapsaná

jednající

(dále jen „kupující“)

I. Úvodní ustanovení

- 1) Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 17.1.2018, č.j. MSPH 96 INS 15850/2017-A-41 byl zjištěn úpadek a prohlášen konkurs na majetek dlužníka Hrací karty, s.r.o., IČ 26977729, se sídlem Hutská 1788/16, 141 00 Praha 4 – Záběhlice, a insolvenčním správcem byl ustanoven Ing. Richard Jasinský, IČ 269 77 729. Následně usnesením schůze věřitelů ze dne 17.4.2018 byl Ing. Richard Jasinský odvolán z funkce správce a nově byla insolvenčním správcem ustanovena společnost GESTORE v.o.s., IČ 269 77 729, což potvrdil Městský soud v Praze usnesením ze dne 17.1.2018, č.j. MSPH 96 INS 15850/2017-B-27.
- 2) Proávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu, tj. 17.1.2018, na něj přešlo oprávnění nakládat s předmětem prodeje, a to v souladu s ustanovením § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“). Proávající je tak osobou, která je oprávněna s předmětem prodeje disponovat a je na základě zvláštního právního předpisu oprávněna předmět prodeje zcizit.
- 3) Proávající jakožto insolvenční správce dlužníka sepsal do majetkové podstaty mimo jiné následující věci – soubor věcí nemovitých a věcí movitých:

Věci nemovité:

- pozemek p.č. 537/1 - orná půda, evidovaná výměra 14.924 m², způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 537/5 - orná půda, evidovaná výměra 967 m², způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 537/6 - ostatní plocha, evidovaná výměra 357 m², způsob využití - jiná plocha
- pozemek p.č. 537/11 - orná půda, evidovaná výměra 315 m², způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 537/17 - orná půda, evidovaná výměra 3.047 m², způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 537/18 - orná půda, evidovaná výměra 194 m², způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 537/19 - ostatní plocha, evidovaná výměra 92 m², způsob využití - jiná plocha
- pozemek p.č. 537/21 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 59 m²

Součástí je stavba: bez čp/če, tech. vyb

Stavba stojí na pozemku: 537/21

- pozemek p.č. 537/23 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1.002 m², způsob využití - jiná plocha

- pozemek p.č. 537/26 - orná půda, evidovaná výměra 152 m², způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 552/1 - zahrada, evidovaná výměra 251 m², způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 1305/1 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 3.343 m²

Na pozemku stojí stavba: Zádveřice, č.p. 48, obč.vyb

- pozemek p.č. 1305/3 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 530 m²

Na pozemku stojí stavba: Zádveřice, č.p. 48, obč.vyb

- pozemek p.č. 1306/1 - ostatní plocha, evidovaná výměra 2.182 m², způsob využití - jiná plocha
- pozemek p.č. 1306/3 - ostatní plocha, evidovaná výměra 465 m², způsob využití - ostatní komunikace
- pozemek p.č. 1306/4 - ostatní plocha, evidovaná výměra 48 m², způsob využití - ostatní komunikace
- pozemek p.č. 1306/5 - ostatní plocha, evidovaná výměra 24 m², způsob využití - ostatní komunikace
- pozemek p.č. 1306/9 - ostatní plocha, evidovaná výměra 497 m², způsob využití - ostatní komunikace
- pozemek p.č. 1306/13 - ostatní plocha, evidovaná výměra 16 m², způsob využití - jiná plocha
- stavba Zádveřice, č.p. 48, způsob využití - obč. vyb, stojí na parcelách č. 1305/1 a č. 1305/3

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně, KP Zlín, pro obec Zádveřice-Raková a k.ú. **Zádveřice**, na LV č. 879.

(dále jen „**nemovité věci**“)

Věci movité:

Zajištěný majetek uvedený v soupisu majetkové podstaty v oddíle II. Movitý majetek, pod položkou č. 3 - Soubor movitých věcí - kancelář a položkou č 4 - Soubor movitých věcí - restaurace. Jedná se o kancelářské vybavení a vybavení restaurace a přilehlé kuchyně dle soupisu znaleckého posudku č. 032/0004/2018, vyhotoveného Ing. Kurtem Postupkou, vyjma položky č. 27.

(dále jen „**movité věci**“)

Nemovité věci a movité věci, specifikované v tomto článku, dále také společně jako „**předmět prodeje**“).

- 4) Prodávající je oprávněn na základě pokynu zajištěného věřitele Bazcom, a.s. ze dne 25.3.2019 včetně souhlasů zajištěných věřitelů dalších v pořadí s právem na uspokojení ze zajištění a v souladu s usnesením Městského soudu v Praze č.j. MSPH 96 INS 15850/2017-B-38 ze dne 2.5.2019 zpeněžit předmět prodeje mimo dražbu.
- 5) Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu prodeje, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.

II. Předmět kupní smlouvy

- 1) Prodávající prodává touto smlouvou předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, včetně všech práv a povinností, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III. Prohlášení prodávajícího a kupujícího

- 1) Prodávající prohlašuje, že předmět prodeje je užíván níže specifikovanými nájemníky na základě nájemních smluv:
 - Cardbox Packaging s.r.o. - smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 30.12.2012
 - Cardbox Packaging s.r.o. - smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 27.12.2016

- Roadhouse s.r.o. - smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 4.5.2017, ve znění dodatku ze dne 31.8.2018
 - SHOCart, spol. s r.o. – nájemní smlouva ze dne 20.11.2012
- 2) Kupující prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že práva a povinnosti z uvedených nájemních smluv zpeněžením předmětu prodeje nezanikají a přecházejí na něj v plném rozsahu. Dnem předání předmětu prodeje na kupujícího přecházejí jak příjmy plynoucí z nájemních smluv, tak i závazky plynoucí z provozu nemovitosti, tj. náklady na média, odvoz odpadu apod.
 - 3) Prodávající prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitým věcem do katastru nemovitostí předmět prodeje žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.
 - 4) Prodávající prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětu prodeje. Prodávající prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 IZ a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 IZ zanikají také zpeněžením předmětu prodeje.
 - 5) Prodávající se zavazuje vydat kupujícímu potvrzení insolvenčního správce o zániku věcných práv ve smyslu ust. § 167 odst. 5 a ust. § 300 IZ, které bude sloužit jako podklad pro výmaz omezení vlastnického práva, vážnoucích na předmětu prodeje. Kupující bere na vědomí, že výmaz omezení vlastnického práva k nemovitým věcem bude předmětem vkladového řízení na katastru nemovitostí, přičemž správní poplatek s ním spojený uhradí kupující z vlastních prostředků nad rámcem sjednané kupní ceny.
 - 6) Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu prodeje, s jeho umístěním, že mu jsou známy hranice pozemků, a že takto předmět prodeje včetně všech jeho součástí kupuje za dohodnutou kupní cenu.
 - 7) Kupující prohlašuje, že ke dni uzavření této kupní smlouvy nemá vůči majetkové podstatě dlužníka Hrací karty, s.r.o. žádné závazky.

IV. Kupní cena

Kupní cena za předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy činí částku celkem ve výši,-Kč (slovy: korun českých) a byla kupujícím uhrazena před uzavřením této kupní smlouvy na účet č.ú.: 4211121599/6800, vedený u Sberbank CZ, a.s., pod variabilním symbolem IČ/RČ kupujícího. Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu smlouvy do předání a převzetí předmětu prodeje nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná kupujícím. Kupní cena se rozumí včetně DPH v zákonné výši v případech, kde toto DPH přichází v úvahu. Smluvní strany se dohodly, že cenu předmětných movitých věcí tvoří částka 1,19% z kupní ceny vč.DPH a cenu předmětných nemovitých věcí tvoří částka ve výši 98,81 % z kupní ceny.

V. Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

- 1) Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím movitých věcí přejdou na kupujícího okamžikem nabytí účinnosti této smlouvy. Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím

nemovitých věcí přejdou na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.

- 2) Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené, týkající se předmětných nemovitých věcí, byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
- 3) Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, je povinen podat kupující. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí strana kupující.
- 4) Pokud by došlo z jakéhokoli důvodu k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy či k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se účastníci této smlouvy do 20 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 (resp. jeho částí, tvořící nemovité věci) a kupní cenou (odpovídající podílu za nemovité věci), a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad.

VI. Nebezpečí škody a předání předmětu prodeje

- 1) Nebezpečí škody na movitých věcech přechází na kupujícího okamžikem nabytí účinnosti této smlouvy nebo okamžikem předání movitých věcí, přičemž rozhodující je dřívější z těchto událostí. Nebezpečí škody na nemovitých věcech přechází na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí nebo okamžikem předání nemovitých věcí, přičemž rozhodující je dřívější z těchto událostí.
- 2) Předání a převzetí předmětu prodeje bude uskutečněno nejpozději do 15 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu. Kupující se zavazuje, že ode dne převzetí předmětu prodeje bude hradit veškeré náklady spojené s jeho užíváním. Veškeré náklady spojené s převzetím předmětu prodeje a jeho případným vyklizením hradí strana kupující ze svých výlučných prostředků nad rámec kupní ceny.
- 3) Kupující není oprávněn do okamžiku přechodu vlastnického práva k předmětu prodeje tento zcizit ani zatížit takovými právy či věcnými břemeny, která by v případě zmaření účelu této smlouvy nešla neprodleně zrušit.
- 4) V případě, že kupující či prodávající od této smlouvy platně odstoupí, zavazuje se kupující ke dni vrácení kupní ceny předmět prodeje, který v souladu s touto smlouvou užíval, předat prodávajícímu a za dobu užívání mu zaplatit úhradu ve výši obvyklého nájemného.
- 5) V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva na kupujícího z důvodů, stojících na straně kupujícího, a to ani po odstranění případných nedostatků dle čl. V. odst. 4 této smlouvy, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % kupní ceny.

VII. Další ujednání

- 1) Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

2) Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětu prodeje na základě této smlouvy mimo ta ujednání, která jsou výslovně uvedena v textu této smlouvy výše, mezi sebou neujednaly ústně ani jinou formou zejména:

- a) výhradu vlastnického práva,
- b) právo zpětné koupě,
- c) zákaz zcizení nebo zatížení,
- d) výhradu předkupního práva,
- e) právo lepšího kupce,
- f) právo koupě na zkoušku,
- g) ani jakékoli výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností z této smlouvy,
- h) nebo jakákoli jiná vedlejší ujednání (např. ujednání o smluvní pokutě).

Smluvní strany v dané souvislosti dále ujednávají, že jakákoli vedlejší ujednání při smlouvě, resp. po jejím uzavření mezi nimi musí být učiněna písemně, jinak nejsou ani platná ani účinná.

- 3) Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 577 NOZ se 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.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2000 NOZ se také nepoužije. Smluvní strany se vzdávají práva zrušit smlouvu uzavřenou na dobu delší deseti let s ohledem na její povahu a úmysl stran být jí vázány po celou dobu jejího trvání.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
- 6) Daň z nabytí nemovitých věcí je povinen zaplatit kupující, a to v souladu s ustanovením § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, podle kterého je poplatníkem daň z nabytí nemovitých věcí nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Kupující bere na vědomí, že je povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad, u příslušného finančního úřadu přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí s tím, že je povinen tuto daň sám ze svých prostředků zaplatit.
- 7) Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci, jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
- 8) Kupující je důkladně seznámen se stavem předmětu prodeje a nabývá jej s vědomím, že může trpět vadami technického charakteru. Kupující dále prohlašuje, že výše kupní ceny byla smluvními stranami dohodnuta s ohledem na výše uvedené skutečnosti. Kupující proto nemá právo, z důvodu, že předmět prodeje trpí nějakou vadou, na vrácení celé nebo poměrné části zaplacené kupní ceny. Nastane-li některý z uvedených případů, nejedná se o podstatné porušení této smlouvy a není to důvodem pro odstoupení od této smlouvy.
- 9) Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními IZ, NOZ, a právním řádem ČR.
- 10) Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

- 11) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 12) Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.
- 13) Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 NOZ, 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, že důkladně posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smluvní strany současně prohlašují, že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že je jim ve všech ustanoveních jasná a srozumitelná, a že nebyla ujednána v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

Prodávající:

Kupující:

GESTORE, v.o.s.
Ing. Miloš Bačík

Seznam příloh:

- Přesný soupis věcí movitých
- Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 17.1.2018 č.j. MSPH 96 INS 15850/2017-A-41
- Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 11.5.2018 č.j. MSPH 96 INS 15850/2017-B-27
- Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 2.5.2019 č.j. MSPH 96 INS 15850/2017-B-38
- Pokyn zajištěného věřitele Bazcom, a.s. ze dne 25.3.2019
- LV č. 879 pro k.ú. Zádveřice