

Kupní smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl) zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen také „NOZ“), ve znění změn a doplňků, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

1. správcovská a konkurzní v.o.s., IČ 26126788, se sídlem v Pardubicích, Sladkovského 67, PSČ 530 02, insolvenční správce dlužníka **PAPCEL, a.s.**, IČ25350471, se sídlem Litovel, Uničovská 132/19, PSČ 784 01, jejímž jménem jedná Mgr. Pavel Novák, ohlášený společník

(dále jen „**prodávající**“)

a

XY

(dále jen „**kupující**“)

takto:

I.

Preamble

1.1 Usnesením Krajského soudu v Olomouci ze dne 16.9.2019 č.j. KSOL 20 INS 17623 / 2019-A18 byl zjištěn úpadek dlužníka PAPCEL, a.s., IČ25350471, se sídlem Litovel, Uničovská 132/19, PSČ 784 01 a byla insolvenčním správcem ustanovena 1. správcovská a konkurzní v.o.s.. Dne 13.1.2020 byl usnesením KSOL 20 INS 17623 / 2019- B61 prohlášen konkurs na majetek dlužníka. Účinky nastaly zveřejněním usnesení v insolvenčním rejstříku, uvedené usnesení tvoří přílohu této smlouvy.

1.2 Proávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu na něj přešlo oprávnění nakládat s majetkem náležejícím do majetkové podstaty výše zmíněného dlužníka, a to v souladu s ustanovením § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“).

1.3 Dne 20.12.2019 zahrnul prodávající do soupisu majetkové podstaty následující nemovitosti, a to:
Předmětem prodeje je soubor věcí nemovitých:

- pozemek p. č. St. 489/1 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 2538 m²
Součástí je stavba: Litovel, bez č.p./č.e., jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 489/1,
- pozemek p. č. St. 489/2 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 565 m²
Součástí je stavba: Litovel, č.p. 132, adminis.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 489/2,
- pozemek p. č. St. 1291 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 9367 m²
Součástí je stavba: Litovel, bez č.p./č.e., jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1291,
- pozemek p. č. St. 1402 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 88 m²
Součástí je stavba: Litovel, bez č.p./č.e., obč.vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1402,
- pozemek p. č. St. 1404 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 460 m²
Součástí je stavba: Litovel, bez č.p./č.e., obč.vyb.

- Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1404,*
- pozemek p. č. St. 1409 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 561 m²
Součástí je stavba: Litovel, bez č.p./č.e., adminis.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1409,
- pozemek p. č. St. 1410 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 3443 m²
Součástí je stavba: Litovel, bez č.p./č.e., obč.vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1410,
- pozemek p. č. St. 1493/2 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 662 m²
Součástí je stavba: Litovel, bez č.p./č.e., jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1493/2,
- pozemek p. č. St. 2835 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 377 m²
Součástí je stavba: Litovel, bez č.p./č.e., výroba
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2835,
- pozemek p. č. 713/2 – ostatní plocha, evidovaná výměra 243 m², způsob využití – ostatní komunikace
- pozemek p. č. 713/5 – ostatní plocha, evidovaná výměra 33 m², způsob využití – ostatní komunikace
- pozemek p. č. 744/14 – ostatní plocha, evidovaná výměra 286 m², způsob využití – manipulační plocha
- pozemek p. č. 744/53 – ostatní plocha, evidovaná výměra 22 m², způsob využití – manipulační plocha
- pozemek p. č. 1817/6 – ostatní plocha, evidovaná výměra 652 m², způsob využití – manipulační plocha
- pozemek p. č. 1817/10 – ostatní plocha, evidovaná výměra 16700 m², způsob využití – manipulační plocha
- pozemek p. č. 1817/19 – ostatní plocha, evidovaná výměra 240 m², způsob využití – manipulační plocha
- pozemek p. č. 1817/21 – ostatní plocha, evidovaná výměra 462 m², způsob využití – manipulační plocha
- pozemek p. č. 1817/22 – ostatní plocha, evidovaná výměra 302 m², způsob využití – manipulační plocha
- pozemek p. č. 1817/24 – ostatní plocha, evidovaná výměra 131 m², způsob využití – manipulační plocha
- pozemek p. č. 1817/26 – ostatní plocha, evidovaná výměra 2533 m², způsob využití – manipulační plocha
- pozemek p. č. 1817/28 – ostatní plocha, evidovaná výměra 40 m², způsob využití – manipulační plocha

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, obec Litovel, katastrální území **Litovel** na LV 2031, dále jen „**předmětné nemovitosti**“.

1.4 Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., zajištěného věřitele Bellmer Czech s.r.o. a zajištěného věřitele Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení zpeněžit předmětné nemovitosti mimo dražbu.

1.5 Prodávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětných nemovitostí podle této smlouvy splnil všechny podmínky, jak mu byly stanoveny zajištěnými věřiteli.

1.6 Prodávající prohlašuje, že ohledně předmětných nemovitostí není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětných nemovitostí nebo jakékoliv jejich části z majetkové podstaty dlužníka.

1.7 Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětných nemovitostí, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na majetek dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.

II.

Předmět smlouvy

2.1 Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, tak jak jsou tyto specifikovány ve znaleckém posudku č. 16/2020 ze dne 18.4.2020, vyhotoveném znaleckým ústavem A-Consult plus, spol. s r.o., včetně všech práv a povinností, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá. Pro vyloučení pochybností nechť je postaveno na jisto, že jsou-li v uvedeném posudku znalce zmíněny i jiné věci movité či věci nemovité, než ty, které jsou uvedeny zde v odstavci 1.3, pak předmětem této kupní smlouvy jsou výlučně věci nemovité uvedené v odstavci 1.3. Zmíněný posudek znalce slouží toliko k přesnějšímu popisu věcí nemovitých uvedených v odstavci 1.3 a jejich případného příslušenství.

2.2. Tato smlouva je platná podpisem obou smluvních stran, avšak účinná až dnem úplné úhrady kupní ceny a poplatku za vkladové řízení, jak je uvedeno v článku IV. této smlouvy.

III.

Prohlášení prodávajícího a kupujícího

3.1 Prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech nevážnou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, vyjma těch, jež jsou k dnešnímu dni zapsána na přiloženém listu vlastnictví č. 2031 ani jiné právní povinnosti (zapsané či nezapsané v katastru nemovitostí), které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, a které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat.

3.2 Prodávající dále prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti žádnými zástavními právy, vyjma výše uvedených, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží. Část areálu, zde předmětných nemovitostí, je pronajata společnosti Bellmer Czech s.r.o., avšak tento nájemní vztah je uzavřen pouze do 31.3.2021. Mimo to je na část předmětných nemovitostí uzavřena nájemní smlouva se subjektem Tomáš Hustý – ELLIT PLUS. Tato nájemní smlouva se dotýká kupujícího a tato smlouva v aktuálním znění jejího dodatku tvoří přílohu této kupní smlouvy. Jiné nájemní smlouvy předmětné nemovitosti nezatěžují.

3.3 Prodávající prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětných nemovitostí. Prodávající prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznění 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 předmětných nemovitostí.

3.4 Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav prodáváných předmětných nemovitostí, s tímto stavem se osobně seznámil a nemovitosti v tomto stavu „jak stojí a leží“ kupuje.

IV.

Kupní cena

4.1 Kupní cena za předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých) *plus DPH ve výši* _____,- Kč (slovy: _____ korun českých), *tedy celkem* _____,- Kč (slovy: _____ korun českých).

Nabídková cena předmětu výběrového řízení i kupní cena se rozumí cena bez DPH a k této ceně tedy bude připočtena DPH v zákonném rozsahu a zákonné výši.

4.2 Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za předmětné nemovitosti takto:

Část kupní ceny ve výši 5.000.000,- Kč kupující uhradil před uzavřením této smlouvy v rámci platby uskutečněné na úschovni účet zprostředkovatele PROKONZULTA, a.s., č.ú. 4211119501/6800, kdy tyto prostředky zprostředkovatel převedl na účet majetkové podstaty.

Zbylou část kupní ceny, tedy _____ Kč. (slovy: _____ korun českých) uhradí kupující prodávajícímu do šedesáti dní od uzavření této smlouvy na zvláštní účet majetkové podstaty dlužníka č.ú. 1788714002/5500 vedený u Raiffeisenbank a.s., Třída Míru 420, 530 09 Pardubice.

Kromě kupní ceny, jak je uvedeno výše, zašle kupující ve shodné lhůtě jako kupní cenu na uvedený účet majetkové podstaty prodávajícímu také částku ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) jako úhradu nákladů na provedení vkladu.

V případě, že kupní cena nebude kupujícím uhrazena v souladu s čl. IV. této smlouvy, má prodávající právo od této smlouvy kdykoli odstoupit.

V.

Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

5.1 Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím k předmětným nemovitostem přejdou na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.

5.2 Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj se sídlem v Olomouci, KP Olomouc. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

5.3 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj se sídlem v Olomouci, KP Olomouc je povinen podat a podepsat prodávající, a to do pěti pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy, která nastane dnem úhrady celé kupní ceny kupujícím na účet prodávajícího a současně i úhradou poplatku ve výši 2.000,- Kč, jak je uvedeno v odstavci 4.2. této smlouvy.

5.4 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-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 koupě a kupní cenou, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad.

VI.

Nebezpečí škody a předání nemovitostí

6.1 Nebezpečí škody na předmětných nemovitostech přechází na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí.

6.2 Předání a převzetí nemovitostí bude uskutečněno nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu.

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1 Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětným nemovitostem 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.

7.2 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.

7.3 Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.

7.4 Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že 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 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.

7.5 Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními NOZ a dále právním řádem ČR.

7.6 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.

7.7 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.8 Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží PROKONZULTA, a.s. a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.

7.9 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 za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V Pardubicích dne

Vdne

.....

.....

prodávající

kupující

Seznam příloh:

- *kopie usnesení Krajského soudu v Olomouci, č.j. KSOL 20 INS 17623 / 2019 (příloha č. 1)*
- *Společný pokyn zajištěných věřitelů UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. , Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení a Bellmer Czech s.r.o. ze dne (příloha č. 2)*
- *LV č. 2031 (příloha č. 3)*
- *Nájemní smlouva ze dne 1.7.2010 (příloha č. 4)*
- *Dodatek 1. k nájemní smlouvě ze dne 29.11.2019 (příloha č. 5)*