

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

Indra-Šebesta v.o.s., IČ 269 19 877, se sídlem Čechyňská 361/16, 602 00 Brno,
insolvenční správce dlužníka FRIGOPRIMA spol. s r.o., IČ 25504878, se sídlem Náměstí 25, 692 01 Mikulov,
jednající ohlášeným společníkem Mgr. Jiřím Šebestou

(dále jen „prodávající“)

a

....., IČ/RČ
se sídlem/trvale bytem

(dále jen „kupující“)

I. Úvodní ustanovení

- 1) Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 21. 10. 2015, č.j. KSBR 47 INS 21129/2015-A-20, byl zjištěn úpadek a prohlášen konkurs na majetek dlužníka FRIGOPRIMA spol. s r.o., IČ 255 04 878, Náměstí 25, 692 01 Mikulov, a insolvenčním správcem byla ustanovena společnost Indra – Šebesta v.o.s.
- 2) Proávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu na majetek dlužníka 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:

Nemovité věci:

Věci nemovité:

- pozemek p.č. 3205/9 - ostatní plocha, evidovaná výměra 3 m², způsob využití - neplodná půda
 - pozemek p.č. 3205/10 - ostatní plocha, evidovaná výměra 151 m², způsob využití - neplodná půda, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
 - pozemek p.č. 3205/19 - ostatní plocha, evidovaná výměra 715 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
 - pozemek p.č. 3205/20 - ostatní plocha, evidovaná výměra 462 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
 - pozemek p.č. 3205/22 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
 - pozemek p.č. 3205/24 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1.665 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
 - pozemek p.č. 3205/25 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 361 m², způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- Součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3205/25
- pozemek p.č. 3205/35 - ostatní plocha, evidovaná výměra 102 m², způsob využití - jiná plocha, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území

- pozemek p.č. 3205/41 - ostatní plocha, evidovaná výměra 5 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/46 - ostatní plocha, evidovaná výměra 9 m², způsob využití - jiná plocha, způsob ochrany – menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/47 - ostatní plocha, evidovaná výměra 256 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/48 - ostatní plocha, evidovaná výměra 357 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/49 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1.596 m², způsob využití - ostatní komunikace, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/52 - ostatní plocha, evidovaná výměra 4 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- stavba bez čp/če, způsob využití - výroba, stojí na parcele č. 3205/5, LV 5403, způsob ochrany – menší chráněné území, památkově chráněné území
- stavba bez čp/če, způsob využití - výroba, stojí na parcele č. 3205/11, LV 5403
- stavba bez čp/če, způsob využití - tech.vyb, stojí na parcele č. 3205/43, LV 5403

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, KP Břeclav, pro obec Mikulov a k.ú. **Mikulov na Moravě**, na LV č. 2750

a dále

- pozemek p.č. 3205/1 - ostatní plocha, evidovaná výměra 504 m², způsob využití - jiná plocha
- pozemek p.č. 3205/2 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 799 m²
Součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3205/2
- pozemek p.č. 3205/3 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 177 m², způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Mikulov, č.e. 602, obč. vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3205/3
- pozemek p.č. 3205/4 - ostatní plocha, evidovaná výměra 54 m², způsob využití - manipulační plocha, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/5 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1.390 m²
na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 2750
- pozemek p.č. 3205/6 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 190 m², způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3205/6
- pozemek p.č. 3205/11 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 940 m²
na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 2750
- pozemek p.č. 3205/13 - ostatní plocha, evidovaná výměra 284 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/14 - ostatní plocha, evidovaná výměra 13 m², způsob využití - jiná plocha, způsob ochrany – menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/15 - ostatní plocha, evidovaná výměra 49 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/16 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1.868 m², způsob využití - manipulační plocha, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/17 - ostatní plocha, evidovaná výměra 635 m², způsob využití - jiná plocha, způsob ochrany – menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/18 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1.076 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany – menší chráněné území, památkově chráněné území

- pozemek p.č. 3205/27 - ostatní plocha, evidovaná výměra 2.768 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/29 - ostatní plocha, evidovaná výměra 2.457 m², způsob využití - ostatní komunikace, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/31 - ostatní plocha, evidovaná výměra 9 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/32 - ostatní plocha, evidovaná výměra 33 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/33 - ostatní plocha, evidovaná výměra 284 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/43 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 34 m², způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb, LV 2750
- pozemek p.č. 3205/45 - ostatní plocha, evidovaná výměra 457 m², způsob využití - zeleň, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/50 - ostatní plocha, evidovaná výměra 305 m², způsob využití - ostatní komunikace, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území
- pozemek p.č. 3205/51 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1 m², způsob využití - ostatní komunikace, způsob ochrany - menší chráněné území, památkově chráněné území

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, KP Břeclav, pro obec Mikulov a k.ú. **Mikulov na Moravě**, na LV č. 5403.

(dále jen „**nemovité věci**“)

Movité věci:

- strojní vybavení, specifikované v příloze č. 6 a č. 7 soupisu majetkové podstaty - přesný soupis věcí movitých je uveden v příloze č.1 této smlouvy

(dále jen „**movité věci**“)

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

- 4) Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele 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 v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitém věcem do katastru nemovitostí předmět prodeje žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, ani

nájemními právy nezatíží.

- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Kupující prohlašuje, že ke dni uzavření této kupní smlouvy nemá vůči majetkové podstatě dlužníka FRIGOPRIMA spol. s r.o. žádné závazky.

IV. Kupní cena

- 1) 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.: 4211122073/6800, 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 ve výši 23,5774 % z kupní ceny včetně DPH a cenu předmětných nemovitých věcí tvoří částka ve výši 76,4226 % z kupní ceny včetně DPH.

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. 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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, 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 dnem jejího uzavření. Vzhledem ke skutečnosti, že v době uzavření této kupní smlouvy je v evidenci katastru nemovitostí na části předmětu prodeje duplicitní zápis vlastnictví, prodávající uzavřel s duplicitními vlastníky dohodu o narovnání, na základě které se stane jediným vlastníkem předmětných nemovitostí společnost FRIGOPRIMA spol. s r.o. Tato kupní smlouva tedy nabývá účinnosti až poté, co dojde ke vkladu souhlasného prohlášení do katastru nemovitostí a odstranění duplicity vlastnictví.
- 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 daně 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 tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

Prodávající:

Kupující:

Indra-Šebesta v.o.s.
Mgr. Jiří Šebesta

.....

Seznam příloh:

- Přesný soupis věcí movitých
- Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 21. 10. 2015, č.j. KSBR 47 INS 21129/2015-A-20
- Pokyn zajištěného věřitele
- LV č. 2750 a č. 5403 pro k.ú. Mikulov na Moravě