

SMLOUVA O PRODEJI NEMOVITÝCH VĚCÍ

1) Zrůstek a partneři v.o.s., IČ 25589644, se sídlem Praha - Praha 5, Arbesovo nám. 257/7, PSČ 150 00, adresa pro doručování Brno, Orlí 27, PSČ 602 00
společnost je zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze , sp.zn. A 59733
zastoupená Mgr. Karolínou Dvořákovou, ohlášeným společníkem

jako insolvenční správce dlužníka BN59 plus s.r.o., IČ 255 45 043, se sídlem Brno – Štýřice, Pražákova 836/68, PSČ 639 00 (dále jen „**dlužník**“)

(dále jen „**prodávající**“)

a

2) Jméno a příjmení/Název

r.č./IČ, bydliště/sídlo/místo podnikání
Společnost je zapsaná v OR vedeném u, vložka, oddíl
zastoupená

(dále jen „**kupující**“),

společně též jako („**smluvní strany**“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají následující smlouvu:

I.

1. Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 21. září 2017, č.j. KSBR 47 INS 10774/2017-A-16, byl zjištěn úpadek a prohlášen konkurs na majetek dlužníka **BN59 plus s.r.o.** IČ 255 45 043, se sídlem Brno, Pražákova 836/68, PSČ 639 00. Insolvenční správkyň byla ustanovena Mgr. Karolína Dvořáková, se sídlem Brno, Orlí 27, PSČ 602 00. Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 14. listopadu 2017, č.j. KSBR 47 INS 10774/2017-B-6, byla dosavadní insolvenční správkyň odvolána z funkce a novým insolvenčním správcem byla ustanovena prodávající.
2. Proávající prohlašuje, že do majetkové podstaty dlužníka náleží nemovité věci sepsané do soupisu majetkové podstaty Dlužníka pod položkou č. I.1:
 - pozemek parc. č. 1684/64 o výměře 1.998 m² – ostatní plocha
 - pozemek parc. č. 1684/75 o výměře 1.007 m² – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba č.p. 836 – obchod v části obce Štýřice
 - pozemek parc. č. 1684/96 o výměře 304 m² – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba č.p. 836 – obchod v části obce Štýřice

- **budova č.p. 836 – obchod v části obce Štýřice, postavená na parcele č. 1684/75 a na parcele č. 1684/96**

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 2227 pro k.ú. Štýřice (610186), obec Brno, okres Brno – město (dále též jako „nemovitě věci“ nebo „předmět prodeje“).

Přílohou k tomuto oznámení je soupis majetkové podstaty dlužníka, ve kterém jsou zmíněné nemovitě věci uvedeny.

3. Prodávající prohlašuje, že Dlužník do dnešního dne své vlastnické právo k předmětu prodeje nepozbyl. Prodávající prohlašuje, že není žádným způsobem omezen v nakládání s předmětem prodeje a že je oprávněn předmět prodeje prodat na základě pokynu zajištěného věřitele prvního v pořadí ze dne 4. 10. 2018. S pokynem udělili zajištění věřitelé s pohledávkami dalšími v pořadí dle ust. § 293 odst. 2 IZ ve spojení s ust. § 230 odst. 4 IZ souhlas.
4. Prodejem předmětu prodeje zanikají dle ustanovení § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „IZ“), účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv a závad zapsaných ve veřejném seznamu. Zpeněžením předmětu prodeje v insolvenčním řízení dále ve smyslu ust. § 167 odst. 4 IZ zaniká zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky.
5. Kupující bere na vědomí, že ve smyslu ust. § 285 odst. 4 IZ zpeněžením předmětu prodeje nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné. Na předmětu prodeje ke dni prodeje vážnou věcná břemena vedení přípojek inženýrských sítí (elektro, voda, kanalizace) zapsané v listu vlastnictví v části B1 – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B, pod sp. zn. V-2856/2005-702. Tato věcná břemena zpeněžení předmětu prodeje tedy nezanikají.
6. Prodávající prohlašuje, že žádným právním úkonem, který dosud není zapsán v katastru nemovitostí, nepředvedl ani nezatížil výše uvedené nemovitě věci, nevložil je do základního kapitálu obchodní korporace či družstva, do nadace, nadačního fondu, svěrenského fondu či jiného právního subjektu a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádný takový právní úkon neučiní.
7. V případě, že je některé z výše uvedených prohlášení prodávajícího nepravdivé, je kupujícího oprávněn od této kupní smlouvy písemně odstoupit.

II.

1. Touto smlouvou prodávající prodává předmět prodeje ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, za kupní cenu **KČ (slovy: korun českých)** do výlučného vlastnictví kupujícího a kupující

uvedený předmět prodeje ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy, do výlučného vlastnictví kupuje.

2. Kupující již zaplatil před uzavřením této smlouvy prodávajícímu část kupní ceny ve výši 2.000.000,- Kč dle předchozího odstavce z vlastních zdrojů/z cizích zdrojů, a to převodem peněžních prostředků na bankovní účet organizátora výběrového řízení č. 4211125805/6800 společnosti PROKONZULTA, a.s., IČ: 26307367. Zbývající část kupní ceny je kupující povinen zaplatit do šedesáti (60) kalendářních dnů po obdržení vyrozumění o vítězství ve výběrovém řízení č. 20180008, a to také na sjednaný účet organizátora VŘ č.4211125805/6800, VS: IČ/r.č. kupujícího. Kupující bere na vědomí, že prodávající připojí svůj podpis na kupní smlouvu až po té, co dojde k úhradě celé kupní ceny na účet organizátora výběrového řízení uvedený výše..
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podle této smlouvy podá do pěti pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy prodávající. Poplatek za návrh na vklad uhradí kupující, a to buď poukázáním příslušné částky na účet prodávajícího, nebo předáním hotovosti nebo kolkové známky v příslušné výši. Smluvní strany berou na vědomí, že právo k nemovitým věcem přejde na kupujícího dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou ke dni podání návrhu na vklad.
4. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu nejpozději do jednoho týdne od doručení výpisu z katastru nemovitostí, z něhož vyplyne, že převáděné nemovité věci jsou ve vlastnictví kupujícího, potvrzení o výmazu zástavních práv, nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinků doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinků vydaných exekučních příkazů, jakož i jiných závad na nemovitých věcech, které zpeněžením v insolvenčním řízení zanikají. Kupující bere na vědomí, že návrh na výmaz dle předchozí věty je oprávněn podat pouze kupující jako nový vlastník nemovitých věcí a nese si též náklady s tím spojené.
5. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí povolen.
6. V případě, že návrh na vklad vlastnických práv podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut, smluvní strany se zavazují do čtrnácti dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen. V případě, že nová kupní smlouva nebude v uvedené lhůtě uzavřena, je prodávající povinen bezodkladně vrátit kupujícímu uhrazenou část kupní ceny. Nedojde-li k uzavření nové kupní smlouvy z důvodů na straně kupujícího, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.000.000,00 Kč. Smluvní pokuta je splatná v den následující po dni, ve kterém uplyne lhůta pro uzavření nové smlouvy. Sjednaná smluvní pokuta nevylučuje nárok prodávajícího na náhradu škod vzniklých v důsledku porušení této povinnosti kupujícího.
7. Pokud vznikne prodávajícímu vůči kupujícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty dle předchozího odstavce, je prodávající oprávněn započíst svou pohledávku vůči kupujícímu na zaplacení smluvní pokuty s pohledávkou kupujícího vůči prodávajícímu na vrácení zaplacené kupní ceny, kterou

kupující uhradil prodávajícímu před podpisem této smlouvy. Obě pohledávky zaniknou zápočtem v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí.

8. Kupující je srozuměn se skutečností, že je podle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. poplatníkem daně z převodu nemovité věci a je povinen nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude povolen vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, podat k místně příslušnému finančnímu úřadu přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Daň z nabytí nemovitých věcí činí 4% ze zvláštní ceny v souvislosti s insolvenčí. Zvláštní cenou se rozumí cena dosažená prodejem nemovité věci mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení, tedy kupní cena dle ust. 2. 2. této Smlouvy. O podání přiznání k dani z převodu nemovité věci je kupující povinen informovat prodávajícího nejpozději do pěti pracovních dnů od jeho podání.

III.

1. Prodávající seznámil kupujícího se stavem předmětu prodeje, kupující si jej osobně prohlédl a v tomto stavu jej kupuje.
2. Kupující si uvědomuje a akceptuje skutečnost, že prodávající neposkytuje žádná prohlášení, závazky ani jiné záruky týkající se jakékoliv vlastnosti nemovitých věcí. Kupující si nevymínil žádnou konkrétní vlastnost předmětu koupě, přeje si nabýt předmět koupě ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této smlouvy a vzdává se všech svých práv z vadného plnění či odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s vadným plněním či v důsledku vadného plnění.
3. Prodávající se zavazuje věci nemovité předat kupujícímu do čtrnácti dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.
4. Okamžikem předání přechází na kupujícího nebezpečí škody na věcech nemovitých. Smluvní strany se zavazují při předání nemovitých věcí kupujícímu sepsat písemný předávací protokol, ve kterém uvedou aktuální stavy měřidel médií (elektrická energie, voda, plyn apod.). Prodávající je povinen zaplatit poskytovatelům výše uvedených služeb (elektrická energie, voda, plyn apod.) dodávky těchto služeb uskutečněné do dne předání věcí nemovitých. Smluvní strany se dále zavazují poskytnout si veškerou součinnost nutnou k přehlášení odběratelů u dodavatelů elektrická energie, vody, plynu apod.
5. Prodávající při podpisu této smlouvy předal kupujícímu průkaz energetické náročnosti převáděné budovy podle ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění a kupující tuto skutečnost podpisem této smlouvy potvrzuje.

IV.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy smluvních stran bude předloženo katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad.
2. Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků.

3. Smluvní strany si sjednaly, že pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným, není tím dotčena platnost a účinnost této smlouvy jako celku.
4. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

Přílohy: Soupis majetkové podstaty dlužníka
 Výpis z katastru nemovitostí

V Brně dne2018

.....
Prodávající

.....
Kupující