

KUPNÍ SMLOUVA O PRODEJI A KOUPI VĚCÍ NEMOVITÝCH

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník

Smluvní strany

GESTORE v.o.s., IČ 28820959, se sídlem Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno, zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A, vložka 26490

jedná ohlášený společník Ing. Miloš Bačík

insolvenční správce dlužníka CARNEOLA s.r.o., IČ 26828901, sídlem Velká 2984/23, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 26900

(dále jen „**prodávající**“)

a

jméno/název společnosti

r.č./IČ

trvale bytem/sídlem

(dále jen „**kupující**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen také „**NOZ**“), tuto kupní smlouvu (dále jen „**smlouva**“):

I. Úvodní ustanovení

- 1) Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.8.2017, č.j. KSOS 40 INS 27781/2016-A22 byl zjištěn úpadek dlužníka CARENOLA s.r.o., IČ 26828901, se sídlem Velká 2984/23, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava a na majetek dlužníka byl prohlášen konkurs. Výrokem č. II. byl insolvenčním správcem ustanoven Mgr. Jiří Ostravský, IČ 66248299.

Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.12.2017, č.j. KSOS 40 INS 27781/2016-B14 bylo insolvenčním soudem potvrzeno rozhodnutí schůze věřitelů ze dne 27.11.2017, kterým byl odvolán dosavadní insolvenční správce Mgr. Jiří Ostravský se sídlem Lešetín VI/671, 760 01 Zlín a ustanoven nový insolvenční správce GESTORE v.o.s. se sídlem Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno.

- 2) Proávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu na majetek dlužníka, tj. ode dne 23.8.2017, 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 následující nemovité věci:

- **pozemek p. č. 190/1, evidovaná výměra 1450 m², zastavěná plocha a nádvoří,**
Součástí je stavba: Moravská Ostrava, č. p. 205, obč. vyb
Stavba stojí na pozemku p. č.: 190/1

- **pozemek p. č. 190/3, evidovaná výměra 38 m², zastavěná plocha a nádvoří**

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb, LV 9451, jiného vlastníka

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, obec Ostrava, katastrální území Moravská Ostrava na LV 1971

dále jen „**předmět prodeje**“)

Soupis majetkové podstaty je dostupný na stránkách insolvenčního rejstříku.

- 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 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 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. Dle ust. § 285 odst. 4 IZ nestanoví-li zvláštní předpis jinak, zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněžovaného majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné.
- 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 předmětu prodeje 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 byl seznámen se skutečností, že na předmětu prodeje vážnou ke dni podpisu této smlouvy následující nájemní smlouvy:
 - smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 30.9.2022 s nájemcem TRUSLO, s.r.o., IČ 07082169, se sídlem 30. dubna 3060/4, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00
 - smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 24.7.2017 s nájemcem Mgr. David Fiedler, advokát, IČ 44371438, se sídlem Bořivojova 36/1058, Praha 3, PSČ 110 00 ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.2.2019
 - smlouva o poskytování služeb "virtual office" ze dne 6.8.2020 se společností Rezidence Polanka s.r.o., IČ

09285351, se sídlem 28. října 205/45, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

- smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 1.12.2016 s nájemcem TRIMEX REALITY, a.s., IČ 26824019, se sídlem 28. října 205/45, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.2.2019

- smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 1.12.2016 s nájemcem TRIMEX REALITY PARTNER, s.r.o., IČ 27830802, se sídlem 28. října 205/45, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.2.2019

- smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 1.12.2016 s nájemcem TRIMING CZ, s.r.o., IČ 27790045, se sídlem 28. října 205/45, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.2.2019

- smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 1.12.2016 s nájemcem VARIO ESTATE, a.s., IČ 27823032, se sídlem 28. října 205/45, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.2.2019

Dále kupující prohlašuje, že byl seznámen se skutečností, že na předmětu prodeje vázne věcné břemeno užívání, chůze a jízdy zřízené ve prospěch oprávněného: Moravia Banka, a.s. v likvidaci, IČ 451 92 855, sídlem Palackého 133, Místek, 738 01 Frýdek-Místek.

- 5) 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.

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). Kupující se zavazuje uhradit sjednanou kupní cenu v celkové výši bezhotovostním převodem na účet majetkové podstaty dlužníka č.ú. 1484714003/2700 vedený u UniCredit Bank Czech republic and Slovakia a.s., pod variabilním symbolem IČ/RČ, a to nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu smlouvy do předání a převzetí předmětu prodeje a vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná kupujícím.

V. Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

- 1) Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím předmětu prodeje 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 byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. 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 k příslušnému katastrálnímu úřadu je povinen podat kupující, a to nejpozději do pěti dnů ode dne, kdy mu bude ze strany prodávajícího předáno písemné potvrzení o úhradě kupní ceny v souladu s čl. IV této kupní smlouvy na účet majetkové podstaty dlužníka, potvrzení je současně přílohou návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího z této smlouvy do katastru nemovitostí jako doklad o splnění odkládací podmínky a nabytí účinnosti této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že do doby splnění odkládací podmínky nelze provést převod vlastnického práva k předmětu prodeje, resp. nelze zapsat vklad vlastnického práva kupujícího z této kupní smlouvy do katastru. Veškeré náklady a poplatky spojené se vkladem do katastru nemovitostí uhradí strana kupující. Pro případ, že nebude kupujícím podán návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího z této smlouvy do katastru nemovitostí ani do 15 dnů ode dne úhrady kupní ceny dle čl. IV. této kupní smlouvy, podá návrh na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí prodávající. Kupující se pro tento případ zavazuje uhradit prodávajícímu náklady a poplatky

spojené s podáním tohoto návrhu, a to nejpozději do deseti dnů ode dne, kdy prodávající podal návrh na zahájení řízení a povolení vkladu vlastnického práva kupujícího z této smlouvy do katastru nemovitostí.

- 4) V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího 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 vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí povolen.
- 5) 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 smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména se shodným předmětem prodeje 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 předmětu prodeje

Nebezpečí škody na předmětu prodeje přechází na kupujícího okamžikem předání předmětu prodeje. Předmět prodeje bude předán po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to na základě písemné výzvy prodávajícího. Předmět prodeje bude kupujícímu předán k 1. (prvnímu) pracovnímu dni v měsíci, který bezprostředně následuje po měsíci, ve kterém došlo k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, či v případě dohody obou smluvních stran v termínu, který bude dojednáán. Pokud nedojde k předání předmětu prodeje v termínu stanoveném v písemné výzvě, má se za to, že dnem stanoveným v této výzvě došlo k předání předmětu prodeje. Požitky a užitky z předmětu prodeje stejně jako náklady související s provozem náleží a jdou k tíži prodávajícího do dne předání předmětu prodeje.

- 1) Kupující se zavazuje, že ode dne převzetí předmětu prodeje bude hradit veškeré náklady spojené s jeho užíváním. Dle ust. § 285 odst. 2 IZ je dlužník povinen předmět prodeje vyklidit. Neučiní-li tak dobrovolně, může se kupující domáhat vyklizení žalobou u soudu. Veškeré náklady spojené s převzetím předmětu prodeje a jeho vyklizením hradí strana kupující ze svých výlučných prostředků nad rámec kupní ceny.
- 2) Kupující není oprávněn do dne povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí předmět prodeje zcizit ani zatížit takovými právy či věcnými břemeny, která by v případě zmaření účelu této smlouvy nešla neprodleně zrušit.
- 3) 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.
- 4) 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 5 % kupní ceny.

VII. Další ujednání

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, přičemž účinnosti nabývá tato smlouva až okamžikem uhrazení kupní ceny v plném rozsahu dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy.
- 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) 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.
- 7) 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.
- 8) Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními IZ, NOZ, a právním řádem ČR.
- 9) 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.
- 10) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 11) Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení. Každé vyhotovení této smlouvy bude opatřeno ověřenými podpisy smluvních stran.
- 12) 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 Brně dne

V dne

Prodávající:

Kupující:

GESTORE v.o.s.
Ing. Miloš Bačík

.....

Seznam příloh:

- Pokyn zajištěného věřitele
- LV č. 1971 pro k.ú. Moravská Ostrava
- Nájemní smlouva