

## Kupní smlouva o prodeji a koupi nemovitých a movitých 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:

společností **Česká insolvenční v.o.s.**, IČ 28810341, se sídlem Fráni Šrámka 1139/2, 500 02 Hradec Králové, **insolvenčním správcem dlužníka F R A M A G R O a.s.**, IČ 60917741, se sídlem Jičín - Staré Město, Chelčického 8, PSČ 506 01, společnost je zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. B 1198

bankovní spojení: 4200507429/6800 vedený u Sberbank CZ, a.s. (bankovní spojení administrátora výběrového řízení – PROKONZULTA a.s.)

(dále jen „**prodávající**“)

a

**kupujícím:** ....., IČ ....., se sídlem .....

zaps. v OR vedeném ..... soudem v ....., oddíl ....., vložka ....., zastoupená .....  
(dále jen „**kupující**“)

takto:

### I. Preambule

1.1 Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.1.2014, č.j. KSHK 41 INS 27369 / 2013-A-26, byl zjištěn úpadek dlužníka FRAMAGRO a.s., IČ 60917741, se sídlem Jičín - Staré Město, Chelčického 8, PSČ 506 01, společnost je zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. B 1198, a současně prohlášen na jeho majetek konkurs. Uvedené usnesení tvoří přílohu této smlouvy. Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.1.2014, č.j. KSHK 41 INS 27369 / 2013-A-26 byl ustanoven do funkce insolvenční správce Česká insolvenční v.o.s., IČ 28810341, se sídlem Fráni Šrámka 1139/2, 500 02 Hradec Králové.

1.2 Prodávající prohlašuje, že je dle znění insolvenčního zákona č. 182/2006 (dále jen „IZ“) oprávněn 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 12.3.2014 zapsal prodávající do soupisu majetkové podstaty následující soubor nemovitého majetku a dne 20.2.2015 zapsal prodávající do soupisu majetkové podstaty následující soubor movitého majetku.

#### Nemovitý majetek:

- pozemek p.č. St. 34 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 857 m<sup>2</sup>

*Součástí je stavba: bez čp/če, výroba*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 34*

- pozemek p.č. 66/6 - orná půda, evidovaná výměra 4913 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond

- pozemek p.č. 66/20 - orná půda, evidovaná výměra 320 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond

- pozemek p.č. 66/21 - orná půda, evidovaná výměra 388 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond

- pozemek p.č. 66/22 - orná půda, evidovaná výměra 860 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond

- pozemek p.č. 66/23 - orná půda, evidovaná výměra 201 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, KP Jičín, pro obec Radim a k.ú. **Lháň**, na LV č. 45, dále jen „**předmětné nemovité věci**“.

**Movitý majetek** tvoří vybavení a zařízení nemovitostí, jako zejména výrobní stroje a technologie, provozní technologie, strojní a kancelářské vybavení, kancelářský a dílenský nábytek, kancelářská, výpočetní a telekomunikační technika včetně případného SW, bílá technika, manipulační technika apod. Tak, jak je uvedeno v soupisu majetkové podstaty. Seznamy tohoto movitého majetku tvoří přílohy této smlouvy, dále jen „**předmětné movité věci**“.

1.4 Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit předmětný nemovitý majetek mimo dražbu, k čemuž udělil pokyn zajištěný věřitel společnost IFIS investiční fond, a.s., IČ: 24316717. Prodávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětných nemovitých věcí podle této smlouvy splnil všechny podmínky, jak mu byly stanoveny zajištěným věřitelem.

1.5 Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 286 ve spojení s ustanovením § 289 IZ na základě souhlasu zástupce věřitelů IFIS investiční fond, a.s. a insolvenčního soudu zpeněžit předmětný movitý majetek mimo dražbu.

1.6 Prodávající prohlašuje, že ohledně předmětných movitých a nemovitých věcí není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětných věcí nebo jakékoli jejich části z majetkové podstaty dlužníka.

1.7 Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětných movitých a nemovitých věcí, 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 movité a nemovité věci specifikované v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy se všemi jejich 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 předmětné movité a nemovité věci specifikované v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

## **III.**

### **Prohlášení prodávajícího a kupujícího**

3.1 Prodávající prohlašuje, že na předmětných movitých a nemovitých věcech nevážnou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, vyjma těch, jež jsou k dnešnímu dni zapsána na příloženém listu vlastnictví č. 45, 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 ani movité věci žádnými zástavními právy, vyjma výše uvedených, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.

3.3 Prodávající prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětných nemovitostí a movitých věcí. 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 předmětných nemovitostí a movitých věcí.

3.4 V návaznosti na výše uvedené vydá prodávající potvrzení o zániku zástavních práv. Návrh na výmaz zástavních práv je ke Katastrálnímu úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Jičín, povinen podat kupující. Náklady spojené s výmazem zástavních práv z katastru nemovitosti nese kupující.

**3.5 Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav prodávaných předmětných movitých a nemovitých věcí, s tímto stavem se osobně seznámil a movité a nemovité věci v tomto stavu „jak stojí a leží“ kupuje.**

#### **IV. Kupní cena**

4.1 Kupní cena za předmětné movité věci specifikované v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši ..... ,- Kč (slovy: .....korun českých). Kupní cena za předmětné nemovité věci specifikované v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši ..... ,- Kč (slovy: .....korun českých).  
**Celková kupní cena za předmětné movité a nemovité věci specifikované v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši ..... ,- Kč (slovy: .....korun českých).**

4.2 Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za předmětné movité a nemovité věci takto:

kupní cena v celkové výši .....,- Kč byla složena před podpisem této kupní smlouvy následovně:

- na účet administrátora výběrového řízení společnosti PROKONZULTA, a.s., IČ: 25332953, se sídlem 602 00 Brno, Křenová 26 uvedený v záhlaví této smlouvy, č. 4200507429/6800, vedený u Sberbank CZ, a.s. byla složena část kupní ceny jako kauce ve výši 200.000,- Kč;
- zbývající část kupní ceny, tj. ....,- Kč byla složena rovněž na účet administrátora výběrového řízení společnosti PROKONZULTA, a.s., IČ: 25332953, se sídlem 602 00 Brno, Křenová 26 uvedený v záhlaví této smlouvy, č. 4200507429/6800, vedený u Sberbank CZ, a.s.

4.3 Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na shora uvedené účty dle odst. 4.2 této smlouvy.

4.4 Daň z nabytí nemovitostí je povinen zaplatit kupující, a to v souladu s ustanovením § 1 odst. 1. písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kdy se prodávající a kupující výslovně dohodli na tom, že poplatníkem daně z nabytí nemovitostí je nabyvatel, tj. kupující, s čímž kupující souhlasí.

4.5 Proávající a kupující shodně prohlašují, že kupní cena již byla uhrazena ve smyslu článku 4.2. této smlouvy.

#### **V. Řízení o povolení vkladu vlastnického práva**

5.1 Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím k předmětným movitým a nemovitým věcem 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 Královéhradecký kraj, KP Jičín. 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 Královéhradecký kraj, KP Jičín je povinen podat kupující, a to do pěti pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující.

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.

5.5 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 daňové přiznání k vyměření daně z nabytí nemovitostí s tím, že je povinen tuto daň sám ze svých prostředků zaplatit. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.

## **VI.**

### **Nebezpečí škody a předání nemovitostí a movitých věcí**

6.1 Nebezpečí škody na předmětných movitých a nemovitých věcech přechází na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí.

6.2 Předání a převzetí movitých a nemovitých věcí bude uskutečněno nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu, který bude obsahovat: označení smluvních stran, identifikaci nemovitostí a movitých věcí, stavy měřidel jednotlivých médií, uvedení počtu předaných klíčů, datum předání a převzetí nemovitostí, podpisy smluvních stran.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

7.1 Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření smluvními stranami. Prodej movitých věcí dle této smlouvy však nenabude účinnosti dříve než s tímto prodejem mimo dražbu vysloví v souladu s ustanovením § 286 ve spojení s ustanovením § 289 IZ souhlas insolvenční soud.

7.2 Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětným movitým a nemovitým věcem 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.

7.3 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.

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.

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

7.5 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.

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

7.7 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.

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

7.9 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.

7.10 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 ..... dne ..... 2015

V ..... dne ..... 2015

.....  
prodávající

.....  
kupující

#### *Seznam příloh:*

- *kopie usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.1.2014, č.j. KSHK 41 INS 27369 / 2013-A-26 (příloha č. 1)*
- *pokyny zajištěného věřitele společnosti IFIS investiční fond, a.s., IČ: 24316717, ze dne ..... (příloha č.2)*
- *souhlas zástupce věřitelů společnosti IFIS investiční fond, a.s., IČ: 24316717, ze dne ..... (příloha č.3)*
- *LV č. 45 ze dne ..... (příloha č. 4)*
- *Seznam movitého majetku – část 1 (příloha č. 5)*
- *Seznam movitého majetku – část 2 (příloha č. 6)*