

Kupní smlouva o prodeji věcí movitých a nemovitých

kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

Ing. David Jánošík, IČ: 72074477, Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové,
zástupce insolvenčního správce dlužníka SETUZA, a.s.,
IČ: 46708707, se sídlem Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29
bankovní spojení: číslo účtu 2114199993/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Email: janosik@dfj.cz

(dále jen „**prodávající**“)

a

.....
IČ:, DIČ:
se sídlem:
Zapsaný v OR:
bankovní spojení: číslo účtu vedený u
Email:

(dále jen „**kupující**“)

Preamble

Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. KSUL 46 INS 2933/2010-A-83 ze dne 10.12.2010 byl zjištěn úpadek dlužníka SETUZA, a.s., IČ: 46708707, se sídlem Žukovova 100, 401 29 Ústí nad Labem a na majetek dlužníka byl prohlášen konkurs.

Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. KSUL 46 INS 2933/2010-B-164 ze dne 30.1.2017 byl ve znění opravného usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. KSUL 46 INS 2933/2010-B-166 ze dne 3.2.2017 byl zástupcem insolvenčního správce byl ustanoven Ing. David Jánošík, IČ: 72074477, se sídlem Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové.

Prodávající je na základě zahrnutí majetku do soupisu majetkové podstaty a v souladu s ustanovením § 246 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon (IZ) oprávněn zpeněžit majetek z majetkové podstaty dlužníka.

Informace o insolvenčním řízení jsou zveřejňovány v Insolvenčním rejstříku (www.justice.cz) pod sp. zn. KSUL 46 INS 2933/2010.

I.

1. Insolvenční správce zapsal do soupisu majetkové podstaty dlužníka níže označený **movitý a nemovitý majetek**:

Soubor věcí nemovitých:

- pozemek p. č. 2962/1 – ostatní plocha, evidovaná výměra 881 m², způsob využití – manipulační plocha, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území
- pozemek p. č. 2962/9 – ostatní plocha, evidovaná výměra 180 m², způsob využití – ostatní komunikace, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území
- pozemek p. č. 2962/10 – ostatní plocha, evidovaná výměra 1004 m², způsob využití – zeleň, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území
- pozemek p. č. 2962/11 – ostatní plocha, evidovaná výměra 5998 m², způsob využití – manipulační plocha, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území
- pozemek p. č. 2962/12 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 405 m², způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Střekov, bez č.p./č.e., tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2962/12,

- pozemek p. č. 2962/13 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 405 m², způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Střekov, bez č.p./č.e., tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2962/13,

- pozemek p. č. 2962/38 – ostatní plocha, evidovaná výměra 240 m², způsob využití – jiná plocha, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území
- pozemek p. č. 2962/39 – ostatní plocha, evidovaná výměra 147 m², způsob využití – jiná plocha, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území
- pozemek p. č. 2963 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 456 m², způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Střekov, bez č.p./č.e., prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2963,

- pozemek p. č. 2964/1 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 84 m², způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Střekov, bez č.p./č.e., tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2964/1,

- pozemek p. č. 2964/3 – ostatní plocha, evidovaná výměra 152 m², způsob využití – jiná plocha, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území
- pozemek p. č. 3121/2 – ostatní plocha, evidovaná výměra 5 m², způsob využití – jiná plocha, způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území,

a dále:

- stavba Střekov, bez č.p./č.e. , způsob využití – stavba pro výrobu a skladování, stojící na parcele č. 1768/9, zapsáno na LV č. 40,
- stavba Střekov, bez č.p./č.e. , způsob využití – průmyslový objekt, stojící na parcele č. 3041/14, zapsáno na LV č. 40,
- stavba Střekov, bez č.p./č.e. , způsob využití – průmyslový objekt, stojící na parcele č. 3041/15, zapsáno na LV č. 40,
- stavba Střekov, bez č.p./č.e. , způsob využití – průmyslový objekt, stojící na parcele č. 3041/17, zapsáno na LV č. 40,
- stavba Střekov, bez č.p./č.e. , způsob využití – průmyslový objekt, stojící na parcele č. 3041/18, zapsáno na LV č. 40,
- stavba Střekov, bez č.p./č.e. , způsob využití – průmyslový objekt, stojící na parcele č. 3041/19, zapsáno na LV č. 40,

včetně staveb nezapsaných v KN na parc. č. 2962/11, 2962/38 a 2962/39

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, část obce Střekov, katastrální území **Střekov** na LV 40.

Soubor věcí movitých:

Jedná se o movité věci, které spolu s výše uvedenými nemovitostmi tvoří funkční areál čistíčky odpadních vod (ČOV Střekov):

- soubor movitých věcí pod položkami 210023 – 210502 za určenou cenu 13 763 601,26 Kč,
- soubor movitých věcí pod položkami 410018 – 410775 za určenou cenu 61 607,50 Kč.

Věci movité jsou ve stavu odpovídajícímu době pořízení, užívání a místu uskladnění.

Položkový seznam movitých věcí tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.

(dále jen jako „předmět koupě“ nebo také „předmětné movité věci a nemovitosti“).

2. Prodávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu na insolvenčního správce 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., insolvenční zákon (dále jen „IZ“).
3. Prodávající dále prohlašuje, že na základě usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. KSUL 46 INS 2933/2010-B-273 ze dne 02.11.2020 a udělených pokynů zajištěných věřitelů Finanční úřad pro Ústecký kraj a PPVRV, a.s. je oprávněn zpeněžit majetek, jehož prodej je předmětem této kupní smlouvy.
4. Prodávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětu koupě podle této smlouvy splnil všechny podmínky, jak mu byly stanoveny insolvenčním soudem.
5. Prodávající prohlašuje, že ohledně předmětu koupě není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětných movitých věcí a nemovitostí nebo jakékoliv jejich části z majetkové podstaty dlužníka.
6. Prodávající dále prohlašuje, že:
 - na předmět koupě je uzavřena nájemní smlouva s nájemcem AQUATEST a.s., která přechází na kupujícího.
 - předmět koupě je pojištěn u Generali České pojišťovny, a.s. (nemovitosti, věci movité, odpovědnost). Pojistná smlouva bude prodávajícím ukončena ke dni změny zápisu vlastnického práva na kupujícího.
7. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu koupě, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na majetek dlužníka, bere na vědomí, seznámil se s veškerými dokumenty a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.

II.

1. Prodávající prodává touto smlouvou předmětné movité věci a nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, tj. zejména venkovními úpravami, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. III. této smlouvy a kupující předmětné movité věci a nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, tj. zejména venkovními úpravami do svého výlučného vlastnictví přijímá, a jejichž vlastnické právo k těmto movitým věcem a nemovitostem kupující nabude dnem vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Prodávající prohlašuje, že na předmětných movitých věcech a nemovitostech nevážnou žádné právní vady, dluhy, zástavní práva, ani jiné právní povinnosti, které by bránily, nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto movitým a nemovitým majetkem, a které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vyřadit.
3. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy jsou uvedeny na příslušném listu vlastnictví č. 40 pro k.ú. Střekov k jednotlivým nemovitostem zástavní práva a další omezení, a rovněž tak zapsány poznámky o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem předmětných nemovitostí a usnesení soudu o nařízení exekuce, přičemž tato práva a omezení zanikají v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 nebo v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon (dále jen „IZ“), zpeněžením předmětných nemovitostí.
4. Prodávající dále prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti a stavby žádnými zástavními právy, vyjma výše uvedených, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.
5. Prodávající a kupující jsou povinni si poskytnout součinnost v souvislosti s přepisem veškerých médií z prodávajícího na kupujícího.
6. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jsou si vědomi existence zákonného předkupního práva ve smyslu ust. § 3056 NOZ ve vztahu k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, část obce Střekov, katastrální území Střekov:

- a) stavba Střekov, bez č.p./č.e., způsob využití – stavba pro výrobu a skladování, stojící na parcele č. 1768/9, zapsáno na LV č. 40,
 - b) stavba Střekov, bez č.p./č.e., způsob využití – průmyslový objekt, stojící na parcele č. 3041/14, zapsáno na LV č. 40,
 - c) stavba Střekov, bez č.p./č.e., způsob využití – průmyslový objekt, stojící na parcele č. 3041/15, zapsáno na LV č. 40,
 - d) stavba Střekov, bez č.p./č.e., způsob využití – průmyslový objekt, stojící na parcele č. 3041/17, zapsáno na LV č. 40,
 - e) stavba Střekov, bez č.p./č.e., způsob využití – průmyslový objekt, stojící na parcele č. 3041/18, zapsáno na LV č. 40,
 - f) stavba Střekov, bez č.p./č.e., způsob využití – průmyslový objekt, stojící na parcele č. 3041/19, zapsáno na LV č. 40.
7. Stavba uvedená v čl. II. odst. 6 písm. a) této smlouvy stojí na pozemku 1768/9 v k.ú. Střekov ve vlastnictví spol. STZ Development, a.s., IČ: 27904202 se sídlem Žukovova 100/27, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem, kdy se hodnota nemovitostí zatížená předkupním právem podílí na celkovém odhadu tržní hodnoty dle znaleckého posudku č. 27/2020 zpracovaného spol. A-Consult plus, spol. s r.o. - znalecký ústav ve výši 4 %.
8. Stavby uvedené v čl. II. odst. 6 písm. b) až f) této smlouvy stojí na pozemcích 3041/14, 3041/15, 3041/17, 3041/18, 3041/19 v k.ú. Střekov ve vlastnictví spol. Vitterra Czech s.r.o., IČ: 24148032 se sídlem Žukovova 1658/27a, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem, kdy se hodnota nemovitostí zatížená předkupním právem podílí na celkovém odhadu tržní hodnoty dle znaleckého posudku č. 27/2020 zpracovaného spol. A-Consult plus, spol. s r.o. - znalecký ústav ve výši 5 %.
9. Prodávající se zavazuje, že bezprostředně po uzavření této smlouvy učiní všem osobám oprávněným z předkupního práva nabídku ve smyslu ust. § 2147 NOZ. Uplatněním předkupního práva oprávněnou osobou ve lhůtě 3 měsíců ode dne učiněný nabídky tato smlouva v celém rozsahu bez dalšího zaniká.
10. Smluvní strany se zavazují, že v případě zániku této smlouvy z důvodu uplatnění předkupního práva, že uzavřou smlouvu novou, jejíž předmětem budou stejné movité a nemovité věci vyjma nemovitostí, ke kterým bude řádně uplatněno předkupní právo. V nové smlouvě bude celková kupní cena ponížena o hodnotu nemovitostí zatížených předkupním právem ve smyslu čl. II. odst. 7 a odst. 8 této smlouvy. Pro vyloučení pochybností strany uvádějí, že v případě uplatnění předkupního práva k pozemku dle čl. II. odst. 7 této smlouvy dojde k ponížení kupní ceny o 4 % a/nebo v případě uplatnění předkupního práva k pozemkům dle čl. II. odst. 8 této smlouvy dojde k ponížení kupní ceny o 5%.
10. Prodávající se zavazuje, že v případě řádného uplatnění předkupního práva vrátí kupujícímu poměrnou část kupní ceny za nemovitosti dle čl. II. odst. 7. nebo 8. této smlouvy, u nichž bylo uplatněno předkupní právo, na účet, který mu strana kupující sdělí.
11. Kupující prohlašuje, že mu je znám stav právní i faktický stav prodáváných předmětných movitých věcí a nemovitostí, s tímto stavem se seznámil a movité věci a nemovitosti v tomto stavu kupuje.

III.

1. Kupní cena za předmět koupě specifikovaný v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši,- Kč (slovy: korun českých).
2. Kupní cena ve výši,- Kč (slovy: korun českých) byla dosažena jako výsledek výběrového řízení uskutečněného v termínu od 01.12.2020 do 15.01.2021 organizátorem společností PROKONZULTA, a.s..

3. Celá kupní cena ve výši,- Kč (slovy: korun českých) byla zaplacená před podpisem této smlouvy, a to tak, že kupující uhradil část kupní ceny jako jistotu ve výši 3,000.000,00 Kč (Slovy: Tři miliony korun českých) a dále doplatek na cenu dosaženou ve výběrovém řízení ve výši,- Kč (Slovy: korun českých) na bankovní účet majetkové podstaty dlužníka, č.ú.: 2114199993/2700.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškeré správní poplatky hradí kupující (zejména za návrh na vklad vlastnického práva, či vklad výmazu práv).
5. Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch kupující zpracuje prodávající a obě strany jej podepíší společně, současně s touto smlouvou. Tento návrh bude společně s jedním vyhotovením této smlouvy opatřeným ověřenými podpisy smluvních stran a dalšími přílohami uložen u prodávajícího, který se jej zavazuje podat u příslušného katastrálního úřadu nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne uplynutí lhůty k uplatnění předkupního práva ve smyslu čl. II odst. 9 této smlouvy nebo v případě, že se oprávněné osoby svého předkupního práva výslovně vzdají.

IV.

1. Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím předmětných movitých věcí a nemovitostí 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. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
3. 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.
4. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.

V.

1. Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího okamžikem předání předmětu koupě, o čemž bude sepsán oběma stranami písemný protokol.
2. Proávající předá předmět koupě do 15 dnů od předložení výpisu z katastru nemovitostí, a to i pořízeného prostřednictvím internetu, prokazujícího nabytí výlučného vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitostem. O předání bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude zejména uveden a odsouhlasen stav médií pro předmětné movité věci a nemovitosti.

VI.

1. Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření smluvními stranami. Proávající a kupující prohlašují, že v souladu s ust. § 3056 NOZ je tato smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění zákonného předkupního práva vlastníky pozemků (předkupníky).
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

3. Tato smlouva se vyhotovuje v pěti (5) vyhotoveních, z nichž kupující obdrží jedno a prodávající tři vyhotovení, jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.
4. Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětným movitostem a 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).
5. 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.
6. 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. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními NOZ a dále právním řádem ČR.
8. 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.
9. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a že jsou plně způsobilí k právním úkonům, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční ověřené podpisy.

V dne

.....
prodávající

.....
kupující