**KUPNÍ SMLOUVA NA SOUBOR NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ**

1. **Česká insolvenční v.o.s., IČO 288 10 341**

se sídlem Hradec Králové - Pražské Předměstí, Fráni Šrámka 1139/2, PSČ 500 02,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddílu A, vložce 17209

zastoupená JUDr. Kamilem Podroužkem, ohlášeným společníkem

*insolvenční správce dlužníka* *Villa Park Čechovka, a.s., IČO 275 30 957, se sídlem Čechova 3812, 580 01 Havlíčkův Brod*

(dále též jen jako **„prodávající“** či **„insolvenční správce“**)

a

1. **Teplo HB s.r.o., IČO 259 30 354**

se sídlem Sídliště Pražská 3551, 580 01 Havlíčkův Brod

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddílu C, vložce 15451

zastoupená Ing. Miroslavem Sommerem, jednatelem

(dále též jen jako **„kupující“** či **„strana kupující“**)

prodávající a strana kupující dále společně označeni také jen jako „**smluvní strany** či **strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a § 1186 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), a dále v souladu s ust. § 167, § 280, § 283 a § 289 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, insolvenční zákon (dále jen „**insolvenční zákon**“) tuto

## Kupní smlouvu

(dále jen **„smlouvu“**)

Článek I.

**Základní ustanovení**

1. Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 04. 2016, č.j. KSHK 41 INS 7748/2016-A-6 byl zjištěn úpadek společnosti Villa Park Čechovka, a.s., IČO 275 30 957, se sídlem Čechova 3812, 580 01 Havlíčkův Brod (dále jen „**dlužník**“), na majetek dlužníka byl prohlášen konkurs a insolvenčním správcem dlužníka byla ustanovena obchodní společnost Česká insolvenční v.o.s., IČO 288 10 341, se sídlem Hradec Králové - Pražské Předměstí, Fráni Šrámka 1139/2, PSČ 500 02, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddíle A, vložce 17209.
2. Prohlášením konkursu na majetek dlužníka přešlo na insolvenčního správce v souladu s ust. § 246 insolvenčního zákona oprávnění nakládat s majetkovou podstatou dlužníka a uzavřít tak i tuto smlouvu.
3. Předmět převodu podle této smlouvy byl jako výlučné vlastnictví dlužníka sepsán insolvenčním správcem do majetkové podstaty dlužníka, když se jedná o:
   * 1. nemovité věci:

* nebytová jednotka č. 3962/44 vymezená dle zákona o vlastnictví bytů, o celkové výměře 53,8 m², která se nachází v 1. podzemním podlaží budovy č.p. 3961, 3962, 3963, 3964, Havlíčkův Brod, postavené na pozemku parc. č. st. 7415 (dále jen „**Nebytová jednotka**“),
* spoluvlastnický podíl o velikosti 538/46848 na společných částech budovy č.p. 3961, 3962, 3963, 3964, Havlíčkův Brod, postavené na pozemku parc. č. st. 7415,
* spoluvlastnický podíl o velikosti 538/46848 na pozemku parc. č. st. 7415,
* spoluvlastnický podíl o velikosti 538/46848 na pozemku parc. č. st. 7416,

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, katastrální území a obec Havlíčkův Brod (dále jen „**Nemovitost**“);

* + 1. movité věci tvořící soubor technologií kotelny nacházející se v Nebytové jednotce (plynové kotle, apod.), které nejsou součástí budovy č.p. 3961, 3962, 3963, 3964 (dále jen „**Movité věci**“); a
    2. vedení teplovodních rozvodů tepla mezi Nebytovou jednotkou a předávacími stanicemi D1, D2, H, E, Sál a B2, kdy vedení je blíže specifikováno ve schematickém plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako **Příloha č. 1** této smlouvy (dále jen „**Teplovodní přípojka**“)

(Nemovitost, Movité věci a Vedení dále označeny též jen jako „**předmět převodu**“).

1. Bližší umístění Nebytové jednotky č. „D2.10-N04“ a dispozice jednotlivých místností jsou patrné z půdorysu 1. podzemního podlaží budovy č.p. 3961, 3962, 3963, 3964, který je **Přílohou č. 2** této smlouvy. Specifikace součástí Nebytové jednotky a jejího vybavení a zařízení je uvedena v Prohlášení vlastníka ze dne 3.11.2009 vloženého do katastru nemovitostí pod č.j. V-5688/2009-601 (dále jen „**Prohlášení**“), které je **Přílohou č. 3** této smlouvy.
2. Nebytová jednotka má dle Prohlášení celkovou podlahovou plochu 53,8 m2.
3. Dne 10. července 2019 udělil insolvenční soud usnesením č.j. KSHK 41 INS 7748/2016-B-124ve smyslu ust. § 289 insolvenčního zákona, po souhlasu věřitelského orgánu, souhlas se zpeněžením Movitých věcí a Vedení prodejem mimo dražbu touto smlouvou. Tento souhlas tvoří **Přílohu č. 4** této smlouvy.
4. Prodávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětu převodu podle této smlouvy splnil všechny podmínky, které jsou mu pro prodej předmětu převodu dle této smlouvy stanoveny insolvenčním zákonem.
5. Prodávající dále ujišťuje stranu kupující, že stran předmětu převodu nebo jeho části není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětu převodu nebo jeho části z majetkové podstaty dlužníka.
6. Strana kupující prohlašuj, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu převodu nebo jeho části, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na majetek dlužníka, berou na vědomí a považují je pro účely této smlouvy za nesporná mezi účastníky.

Článek II.

**Předmět smlouvy**

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat straně kupující předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit straně kupující nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, a strana kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy níže. Strana kupující nabývá předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví.
2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k Nemovitosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek III.

**Kupní cena a její splatnost**

1. Strana kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu celkovou kupní cenu ve výši **1.969.260,- Kč** (slovy: jeden-milion-devět-set-šedesát-devět-tisíc-dvě-stě-šedesát-korun-českých) **včetně DPH**, kdy:
   * 1. kupní cena Nemovitosti činí 220.000,- Kč,
     2. kupní cena Movitých věcí činí 903.870,- Kč včetně DPH (tj. 747.000,- Kč bez DPH), a
     3. kupní cena Teplovodní přípojky činí 845.390,- Kč.
2. Celkovou kupní cenu ve výši **1.969.260,- Kč** (slovy: jeden-milion-devět-set-šedesát-devět-tisíc-dvě-stě-šedesát-korun-českých) zaplatila strana kupující ze svých výlučných prostředků na bankovní účet majetkové podstaty dlužníka č.ú. **201 872 0056/6000**, **vedený u PPF banky, a.s.,** pod variabilním symbolem **396244,** a to před podpisem smlouvy, což smluvní strany stvrzují podpisem pod touto smlouvou.
3. Strana kupující prohlašuje, že kupní cenu dle tohoto článku zaplatil z legálně nabytých příjmů a pro případ, že kupní cenu zcela nebo z části zaplatila za stranu kupující třetí osoba, strana kupující prohlašuje, že provedení takové platby je výlučně záležitostí mezi ní a třetí osobou a že nezakládá žádné právní povinnosti prodávajícího či dlužníka vůči této třetí osobě.

Článek IV.

**Prohlášení smluvních stran**

1. Prodávající prohlašuje, že
   * 1. ohledně předmětu převodu neučinil ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu převodu na jinou osobu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 občanského zákoníku,
     2. na předmětu převodu neváznou žádné závady, s výjimkou těch, které jsou uvedené ve veřejném seznamu a specifikované v odst. 4.1.3. této smlouvy, které by ve smyslu ust. § 1107 občanského zákoníku přešly s převodem vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího. Strana kupující bere na vědomí, že jiné závady, než ty, které jsou zapsané ve veřejném seznamu a uvedené v odst. 4.1.3. této smlouvy na něho přejdou pouze tehdy, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno anebo stanoví-li tak zákon,
     3. na předmětu převodu neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, práva nájmu či jiná práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jeho vlastnického práva, s výjimkou omezení vlastnického práva k Nemovitosti zaznamenaných v oddíle C a D listu vlastnictví č. 9938 a č. 9939 pro katastrální území Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, které tvoří **Přílohu č. 5** této smlouvy a jsou vyhotoveny k datu uzavření této smlouvy. Prodávající prohlašuje, že dle ust. § 167 odst. 4 a ust. § 285 odst. 1 insolvenčního zákona tato omezení vlastnického práva zaniknou okamžikem zpeněžení Nemovitosti;
     4. Prodávajícímu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok /např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno/ ve vztahu k předmětu převodu, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů;
     5. k předmětu smlouvy nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný orgán veřejné moci či úřad,
     6. podle ust. § 283 odst. 5 insolvenčního zákona nepřecházejí na stranu kupující závazky váznoucí na věci, není-li stanoveno zákonem, či v této smlouvě jinak;
     7. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
2. Strana kupující prohlašuje, že:
   1. **je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené,**  že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by straně kupující bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by ni byl podán insolvenční návrh;
   2. **není osobou, která má zákaz nabývání majetku z majetkové podstaty dlužníka** ve smyslu ust. § 295 insolvenčního zákona, a zároveň se zavazuje, že na **takovou osobu předmět převodu nepřevede ani ve lhůtě 3 let ode dne skončení konkursu dlužníka**;
   3. je jí známo, že tato smlouva bude zveřejněna v insolvenčním rejstříku ve smyslu ust. § 283 odst. 3 insolvenčního zákona.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění kupujícího obsažené v odst. 4.2.1. a 4.2.2. této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude prodávající oprávněn vůči kupujícímu požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními kupujícího obsaženými v odst. 4.2.1. a 4.2.2. této smlouvy shora a/nebo bude prodávající oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.

Článek V.

**Předání a užívání nemovitostí**

1. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a s faktickým i právním stavem technologie již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu Nemovitost a Movité věci přebírá, tedy ve stavu jak stojí a leží ve smyslu ust. § 1918 občanského zákoníku.
2. Strana kupující zejména prohlašuje, že byla prodávajícím poučena, že vzhledem k možným technologickým chybám při realizaci stropních omítek v Nemovitosti může dojít k částečnému opadání omítky ze stropu.
3. Předmět převodu bude straně kupující předán nejpozději do **10 (deseti) dnů po vkladu vlastnického práva strany kupující podle této smlouvy do katastru nemovitostí**.
4. O předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k Nemovitosti ke dni jejího předání. Do okamžiku protokolárního předání předmětu převodu straně kupující nese prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu, náleží mu plody a užitky předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním předmětu převodu. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním předmětu převodu strana kupující, kterému od téhož okamžiku náleží i plody a užitky předmětu převodu.
5. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k Nemovitosti z prodávajícího na stranu kupující.

Článek VI.

**Smluvní pokuty**

1. Pro případ, že kupující nesplní povinnost vyplývající z odst. 7.3. této smlouvy, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši **5%** (slovy: Pět-procent) z kupní ceny. Shora uvedenou smluvní pokutu se kupující zavazuje uhradit nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany prodávajícího, na účet majetkové podstaty dlužníka uvedený v odst. 3.2. této smlouvy.
2. Pro případ, že se strana kupující ocitne v prodlení s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: Pět-set-korun-českých) za každý den prodlení s převzetím. Shora uvedená smluvní pokuta je splatná nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné strany k zaplacení smluvní pokuty.
3. Ujednáním dle předchozích odstavců 6.1. až 6.2. této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.

Článek VII.

**Převod vlastnického práva**

**Úhrada poplatků**

1. Vlastnické právo k Nemovitosti nabývá strana kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu nastanou na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení zpětně k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Vlastnické právo k Movitým věcem nabývá strana kupující okamžikem jejich předání.
2. Smluvní strany se dohodly, že **návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva** strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu **kupující**, a to nejpozději **do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy**.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k Nemovitosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Strana kupující bere na vědomí, že prodávající předmět převodu prodává jako insolvenční správce a z toho důvodu jsou jeho informace o předmětu převodu omezené.
5. Správní poplatek ve výši 1.000,- Kč (slovy: Jeden-tisíc-korun-českých) za podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí hradí strana kupující.
6. Prodávající se zavazuje nejpozději do pěti (5) pracovních dní ode dne předložení příslušného listu vlastnictví, na kterém již bude strana kupující uveden jako vlastník Nemovitosti, předat straně kupující potvrzení o zániku zástavních práv váznoucích na Nemovitosti ke dni uzavření této smlouvy. Strana kupující bere na vědomí, že návrh na výmaz zástavních práv z katastru nemovitostí je nutné podat na příslušný katastr nemovitostí vkladovým řízením. Správní poplatek ve výši 1.000,- Kč (slovy: Jeden-tisíc-korun-českých) za podání návrhu na výmaz zástavních práv k předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí strana kupující.

Článek VIII.

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčním zákonem), v platném znění.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží dvě (2) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení strana kupující a jedno (1) vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem. Smluvní strany tímto **výslovně sjednávají, že přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí musí být originál této smlouvy opatřený úředně ověřenými podpisy smluvních stran**.
4. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V ……………………… dne ……………….. V ……………………………. dne ………………….

**Prodávající: Kupující:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**za Českou insolvenční v.o.s. za Teplo HB s.r.o.**

*insolvenční správce dlužníka Villa Park Čechovka, a.s.* Ing. Miroslav Sommer, jednatel

JUDr. Kamil Podroužek, ohlášený společník

Jakožto insolvenční správce dlužníka ROSS Holding a. s., IČO 25259741, Jihlavská 893, 580 01 Havlíčkův Brod tímto souhlasím s prodejem předmětu převodu dle nadepsané smlouvy straně kupující, kdy považuji za nesporné, že předmět převodu náleží do majetkové podstaty společnosti Villa Park Čechovka, a.s., IČO 275 30 957, se sídlem Čechova 3812, 580 01 Havlíčkův Brod.

V ……………………… dne ………………..

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**za Českou insolvenční v.o.s.**

*insolvenční správce dlužníka ROSS Holding a. s.*

JUDr. Kamil Podroužek, ohlášený společník

**Přílohy:**

**Č. 1** – schematický plán teplovodu

**Č. 2** – půdorys podlaží

**Č. 3** – Prohlášení vlastníka budovy

**Č. 4** – usnesení Krajského soudu v Hradci Králové č.j. KSHK 41 INS 7748/2016-B-124

**Č. 5** – listy vlastnictví č. 9938 a č. 9939 pro k.ú. Havlíčkův Brod