

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále v textu také jen „občanský zákoník“)

I.

Smluvní strany

Prodávající: AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČ: 28490738

se sídlem Široká 36/5, PSČ 110 00, Praha 1

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 63830

zastoupen

na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 24304/2014-B-123 ze dne 17.6.2016 insolvenční správce dlužníka:

IČ: 614 80 355, trvale bytem nám. Míru 600/20, Praha 2 (dále také jen „Dlužník“)

Dlužník JE plátcem DPH

(dále také jen jako „Strana prodávající“)

a

Kupující: Město Turnov

IČ: 00276227

se sídlem Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

zastoupeno Ing. Tomášem Hockem, starostou města

(dále také jen „Strana kupující“)

a

Zúčastněný subjekt: GAUTE, a.s., IČ: 25543709

se sídlem Lidická 2006/26, Černá Pole, 602 00 Brno,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2794

zastoupena

II.

Předmět smlouvy

1. Strana prodávající prohlašuje, že na základě rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 ICdo 142/2019, ze dne 23. 9. 2021 pro účely insolvenčního řízení byly po právu zapsány do majetkové podstaty Dlužníka a mohou být zpeněženy nemovité věci takto specifikované:

- pozemek parc.č. 233, neplodná půda, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 278, neplodná půda, ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 279/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova č.p. 201, způsob využití prům.obj, v části obce Turnov,
- pozemek parc.č. 279/4, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez č.p./č.ev., způsob využití jiná stavba,
- pozemek parc.č. 1826, neplodná půda, ostatní plocha,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec Turnov, vedeno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Semily (tyto nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvím dále také jen jako „Nemovitosti“).

2. Rozsudkem Okresního soudu v Semilech ze dne 24. února 2020, č. j. 4 T 154/2019-2278, ve spojení s usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. srpna 2020, č. j. 11 To 157/2020-2349, byl vysloven trest propadnutí věci ve vztahu k Nemovitostem. Dle závěrů soudu trest propadnutí věci uložený podle ustanovení § 70 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, Dlužníku v průběhu insolvenčního řízení vedeného na jeho majetek, je mimosmluvní sankcí postihující majetek Dlužníka, jejíž uspokojení v insolvenčním řízení vedeném na majetek Dlužníka zakazuje ustanovení § 170 písm. d) insolvenčního zákona. Takový trest nelze vykonat za trvání insolvenčního řízení vedeného na majetek Dlužníka a jeho udělení nemá vliv na příslušnost jím dotčeného majetku Dlužníka k majetkové podstatě Dlužníka ani na možnost insolvenčního správce takový majetek zpeněžit a výtěžek zpeněžení použít k uspokojení dlužnických věřitelů. **To platí bez zřetele k tomu, zda stát bude nebo již byl zapsán na základě vyslovení trestu propadnutí věci jako vlastník sporných nemovitých věcí v katastru nemovitostí.** Majetková práva k Nemovitostem dle evidence katastru nemovitostí vykonává Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových; avšak dle závěrů rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 ICdo 142/2019, ze dne 23. 9. 2021, ve věci výše uvedené, platí, že osobou oprávněnou ke zpeněžení je i za uvedeného právního stavu výhradně insolvenční správce, tedy Strana prodávající. Strana prodávající disponuje souhlasným stanoviskem Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který se zpeněžením Nemovitostí vyslovil souhlas.

3. Strana prodávající prohlašuje, že s Dlužníkem bylo zahájeno insolvenční řízení a dne 14.1.2015 bylo vydáno Městským soudem v Praze usnesení č.j. MSPH 79 INS 24304/2014-A-31 o zjištění úpadku Dlužníka a o prohlášení konkursu. První schůze věřitelů se konala 7.4.2015.

4. Strana prodávající prohlašuje, že jako insolvenční správce Dlužníka zjistil, že do majetkové podstaty Dlužníka náleží dle ust. § 205 a násl. zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění (dále také jen „Insolvenční zákon“), Nemovitosti, a že tyto Nemovitosti zapsal do majetkové podstaty Dlužníka. Strana prodávající dále prohlašuje, že jako insolvenční správce Dlužníka je oprávněn navrhnout zpeněžení majetkové podstaty Dlužníka. Strana prodávající tedy prohlašuje, že je oprávněna prodat (zpeněžit) Nemovitosti.

5. Strana prodávající prohlašuje, že je oprávněna prodat (zpeněžit) Nemovitosti mimo dražbu. Souhlas insolvenčního soudu se zpeněžením Nemovitostí mimo dražbu byl udělen usnesením Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 24304/2014-B-205 ze dne 14.6.2022; kdy toto usnesení bylo potvrzeno usnesením Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 24304/2014-B-209 ze dne 14.7.2022; tato smlouva je uzavřena v souladu s uvedeným usnesením, kdy k uzavření této kupní smlouvy byl udělen rovněž souhlas zástupce věřitelů. Strana kupující prohlašuje, že je oprávněna koupit Nemovitosti v souladu s touto smlouvou, zejména že k uzavření smlouvy byl udělen souhlas zastupitelstva obce (Strany kupující) v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

6. Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k Nemovitostem. Strana prodávající prodává touto smlouvou Straně kupující Nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, vše tak jak stojí a leží (úhrnkem) dle § 1918 občanského zákoníku, a Strana kupující Nemovitosti kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, vše tak jak stojí a leží, to vše za níže sjednanou kupní cenu.

7. Strana prodávající a Strana kupující shodně prohlašují, že k výběru Strany kupující došlo na základě online aukce, která proběhla na webové adrese www.verejnedrazby.cz a byla organizována Zúčastněným subjektem, a to pod evidenčním číslem A6809; aukce skončila dne 30.11.2022.

III.

Výše a splatnost kupní ceny

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává Straně kupující Nemovitosti za dohodnutou kupní cenu ve výši 25.280.000,- Kč (slovy dvacet pět milionů dvě stě osmdesát tisíc korun českých).

2. Strana kupující zaplatila tuto kupní cenu za Nemovitosti ve výši 25.280.000,- Kč (slovy dvacet pět milionů dvě stě osmdesát tisíc korun českých) před podpisem této smlouvy na účet majetkové podstaty Dlužníka č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE] a.s., pod variabilním symbolem [REDAKCE], což Strana prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje.

3. Strana prodávající se zavazuje, že s kupní cenou za Nemovitosti přijatou na účet majetkové podstaty nebude nijak nakládat až do doby, nežli bude proveden vklad této smlouvy do katastru nemovitostí.

4. Náklady spojené s touto smlouvou si nesou strany samostatně, vyjma poplatku za zahájení řízení o vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu a o výmazu omezení vlastnických práv u příslušného katastrálního úřadu v celkové výši 2.000,- Kč, které se zavazuje uhradit Strana kupující do 10 (deseti) dnů ode dne podpisu této smlouvy na účet Zúčastněného subjektu č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE], a.s., variabilní symbol [REDAKCE] specifický symbol [REDAKCE]. Zúčastněný subjekt předmětné návrhy podá dle uděleného zmocnění příslušnému katastrálnímu úřadu.

IV.

Práva a závazky váznoucí na Nemovitostech

1. Strana prodávající prohlašuje, že na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec Turnov jsou ve vztahu k Nemovitostem zapsána tato omezení vlastnického práva:

- Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.), zapsáno pod Z-2895/2015-608.

2. Dle ust. § 167 odst. 4 Insolvenčního zákona zpeněžením věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty v insolvenčním řízení zaniká zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky. Dle ust. § 285 odst. 1 Insolvenčního zákona zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady váznoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu.

3. Z uvedených důvodů nemají výše uvedená zástavní práva ani omezení vlastnických práv z důvodů exekucí vliv na hodnotu Nemovitostí. Omezení vlastnického práva z titulu zapsání Nemovitostí do majetkové podstaty Dlužníka zaniká jejich zpeněžením, a tudíž neovlivňuje jejich hodnotu.

4. Strana prodávající uvádí, že k některým nemovitým věcem spadajícím pod Nemovitosti mohou být sjednány nájemní smlouvy, které však považuje Strana prodávající za absolutně neplatná, případně nicotná, právní jednání, a to s ohledem na závěry incidenčního sporu vedeného Městským soudem v Praze pod sp.zn.: 179 ICm 3930/2015, v němž bylo pravomocně rozhodnuto o tom, že vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem spadajícím pod Nemovitosti společnost EURO RESIDENCE GROUP SE, IČ: 29268067, nikdy řádně nenabyla (v důsledku simulované veřejné dobrovolné dražby), tedy nemohla ani v pozici vlastníka (pronajímatele) k předmětným nemovitým věcem spadajícím pod Nemovitosti sjednávat platně jakékoliv nájemní vztahy či obdobná práva. Strana prodávající prohlašuje, že jí existence žádných platných nájemních vztahů k Nemovitostem není známa. Strana prodávající dále uvádí, že v budově č.p. 201, která je součástí pozemku parc. č. 279/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Turnov, je umístěna část technologie malé vodní elektrárny nacházející se v sousedním objektu bez č.p./č.e., který je součástí pozemku parc. č. 279/2 – tento faktický stav není právně řešen.

5. Strana prodávající upozorňuje, že na pozemku parc.č. 279/1 v k.ú. Turnov vázne v rozsahu dle GP č.2832-370/2004 ve prospěch pozemku parc.č. 279/4 v k.ú. Turnov věčné břemeno chůze a jízdy dle kupní smlouvy, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.05.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2005, zapsané pod V-1292/2005-608,

a dále Strana prodávající upozorňuje, že na pozemku parc.č. 279/1 v k.ú. Turnov vázne ve prospěch GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3, IČO: 28492170 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení údržby a úprav podzemního vedení telekom. sítě dle smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2.1.15. ze dne 10.02.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 14.02.2003, zapsané pod V-188/2003-608,

a dále Strana prodávající upozorňuje, že na pozemku parc.č. 279/4 v k.ú. Turnov vázne ve prospěch ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 26470411 Věcné břemeno zřizování a provozování veřejné komunikační sítě dle čl. II. smlouvy, vymezené geometrickým plánem č. 3419-9/2010 dle smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.02.2011, právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2011., zapsané pod V-291/2011-608.

Dle ust. § 285 odst. 4 Insolvenčního zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné.

6. Strana prodávající upozorňuje, že v části B1 je ve prospěch pozemku parc.č. 279/4 v k.ú. Turnov k tíži pozemku parc.č. 279/1 v k.ú. Turnov zapsáno věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle GP č.2832-370/2004 dle kupní smlouvy, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.05.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2005, zapsané pod V-1292/2005-608.

V.

Další prohlášení a závazky smluvních stran

1. Strana kupující nabude vlastnictví k Nemovitostem podle této smlouvy vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního pracoviště. Na základě této smlouvy lze zapsat vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí pro Stranu kupující.

2. V případě pravomocného zastavení řízení o vkladu vlastnického práva k Nemovitostem nebo některým z nich pro Stranu kupující nebo zamítnutí vkladu vlastnického práva k Nemovitostem nebo některým z nich pro Stranu kupující katastrálním úřadem se zavazují všechny strany, že uzavřou bez zbytečných průtahů novou kupní smlouvu za stejných cenových i ostatních smluvních podmínek, pouze s přihlédnutím k úpravám nutným z hlediska možnosti provést vklad vlastnického práva dle zjištění příslušného katastrálního úřadu, která by vklad vlastnického práva pro Stranu kupující katastrálním úřadem umožnila.

3. Strana kupující se zavazuje převzít Nemovitosti od Strany prodávající do pěti (5) dnů ode dne výzvy Strany prodávající k převzetí. Strana prodávající se zavazuje vyzvat Stranu kupující k převzetí Nemovitostí nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Nemovitostí bude vypracován samostatný předávací protokol. Strana kupující zejména prohlašuje, že výslovně bere na vědomí a potvrzuje, že vše, co je touto smlouvou prodáváno, je jí prodáváno a předáváno tak, jak stojí a leží (úhrnkem) ve smyslu § 1918 občanského zákoníku, a že za této podmínky a v takovémto stavu vše, co je touto smlouvou prodáváno, v celém rozsahu kupuje a přebírá. Strana kupující bere výslovně na vědomí, že Strana prodávající není povinna Nemovitosti předat jako vyklizené.

4. Strana kupující prohlašuje, že si nevymíní žádnou konkrétní vlastnost Nemovitostí. Strana prodávající nenese žádnou odpovědnost za to, zda Strana kupující bude moci Nemovitosti využít k účelu zamýšlenému Stranou kupující. Zejména Strana prodávající nepřebírá žádnou záruku za jakékoli vlastnosti Nemovitostí. Všichni účastníci se dohodli na vyloučení (omezení) odpovědnosti za vady Nemovitostí v plném rozsahu, v němž právní řád České republiky takové vyloučení (omezení) připouští. Strana kupující se předem vzdává práv z vadného plnění, zejména pak práva žádat opravu, výměnu věci nebo slevu z kupní ceny či práva od smlouvy odstoupit, to vše ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku.

5. Nebezpečí škody na Nemovitostech přechází na Stranu kupující okamžikem předání ke dni uvedenému v předávacím protokolu. V případě, že Strana kupující nepřevzme Nemovitosti ve lhůtě stanovené shora v odst. 3 tohoto článku, přechází nebezpečí škody na Nemovitostech na Stranu kupující dnem následujícím po uplynutí sjednané lhůty. Veškeré případné náklady spojené s předáním Nemovitostí nese Strana kupující.

VI.

Závěrečná ujednání

1. **Tato smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.**

2. Strana prodávající a Strana kupující výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou neujednaly výhradu vlastnického práva dle § 2132 občanského zákoníku, výhradu zpětné koupě dle § 2135 občanského zákoníku, výhradu zpětného prodeje dle § 2139 občanského zákoníku, výhradu lepšího kupce dle § 2152 občanského zákoníku, předkupní právo dle § 2140 a násl. občanského zákoníku, a že tato smlouva není koupí na zkoušku dle § 2150 a násl. občanského zákoníku; Strana prodávající a Strana kupující výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto smlouvu.

3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že § 577 občanského zákoníku se pro tuto smlouvu 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. Dle § 1765 občanského zákoníku 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. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

5. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými všemi smluvními stranami.

6. Tato smlouva je vyhotovena v 5 (pěti) exemplářích, z nichž každý má platnost originálu. Jeden exemplář bude podán příslušnému Katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad smlouvy do katastru nemovitostí, dva exempláře obdrží kupující, po jednom exempláři obdrží každý další z účastníků. Strana prodávající a Strana kupující se dohodly, že jeden exemplář této smlouvy určený pro katastr nemovitostí uloží u Zúčastněného subjektu a pověřují Zúčastněný subjekt, aby tento jeden exemplář smlouvy podal příslušnému Katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad smlouvy do katastru nemovitostí. Strana prodávající a Strana kupující tímto udělují Zúčastněnému subjektu plnou moc k podpisu a k podání návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí a k jejich zastupování v celém řízení před Katastrálním úřadem, a to včetně přebírání všech listin s řízením spojených; Zúčastněný subjekt je oprávněn k jednáním v rozsahu udělené plné moci zmocnit třetí osobu. Zúčastněný subjekt tuto plnou moc v celém rozsahu přijímá. Strana kupující bere na vědomí, že tato smlouva může být zveřejněna v insolvenčním rejstříku.

7. Všechny strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že jí porozuměly a že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, na základě jejich pravé a svobodné vůle. V souladu s § 4 odst. 1 občanského zákoníku, 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, strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem.

8. Přílohy tvořící součást této smlouvy:

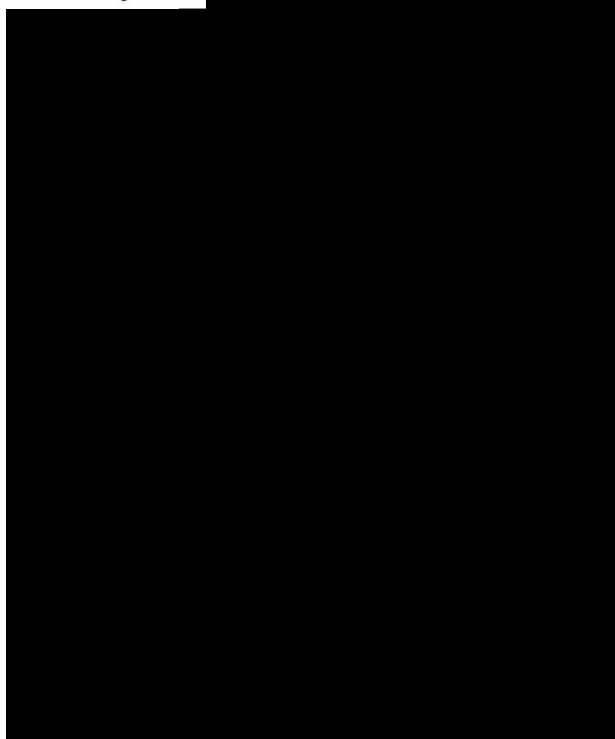
1. Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14.1.2015, č.j.: MSPH 79 INS 24304/2014-A-31
2. Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 17.6.2016, č.j.: MSPH 79 INS 24304/2014-B-123
3. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 8.2.2019, č.j.: 179 ICm 3930/2015-226
4. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 5.9.2019, č.j.: 101 VSPH 271/2019-287
5. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.9.2021, č.j.: 29 ICdo 142/2019-330

6. Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14.6.2022, č.j.: MSPH 79 INS 24304/2014-B-205
7. Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 14.7.2022, č.j.: MSPH 79 INS 24304/2014-B-209
8. Sdělení Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových č.j.:
UZSVM/HSM/832/2022-HSMM
9. Soupis majetkové podstaty Dlužníka
10. Souhlas zástupce věřitelů s uzavřením kupní smlouvy
11. Usnesení zastupitelstva obce (Strany kupující) o souhlasu s uzavřením kupní smlouvy

V PRAZE dne 20-01-2023

V Turnově dne 11-01-2023

Prodávající:



Strana kupující:



Město Turnov
Ing. Tomáš Hocke, starosta města