

Kupní smlouva

uzavřená v souladu s ust. § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

Institut pro řešení úpadku v.o.s., IČO: 01781448

sídlem Týnská 1053/21, Staré Město, 110 00 Praha 1

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. A 78442

zastoupená Mgr. Ing. Jakubem Maškem, ohlášeným společníkem

jako insolvenční správce dlužníka:

RAF STAVBY s.r.o., IČO: 28714989, sídlem Ústí nad Labem, Pařížská 1323/2, PSČ 400 01

v insolvenčním řízení vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. KSUL 74 INS 12709/2022

(dále jen „**prodávající**“)

a

Město Lovosice, IČO: 00263991

sídlem Školní 407/2, 410 30 Lovosice

zastoupeno Ing. Vojtěchem Krejčím, starostou

(dále jen „**kupující**“)

takto:

I.

Úvodní ustanovení

1. Na základě usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7. října 2022, č.j. KSUL 74 INS 12709/2022-A-80, byl zjištěn úpadek výše uvedeného dlužníka a insolvenčním správcem dlužníka byl potvrzen Institut pro řešení úpadku v.o.s., IČO 01781448, sídlem Týnská 1053/21, 110 00 Praha 1, tj. prodávající. Na základě usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21. února 2023, č.j. KSUL 74 INS 12709/2022-B-31, byl na majetek dlužníka prohlášen konkurs.
2. Proávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu na majetek dlužníka na něj přešlo oprávnění nakládat s níže specifikovaným 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 prostřednictvím soupisu ze dne 21. prosince 2022 (zveřejněno v ISIR pod položkou B-12) do majetkové podstaty dlužníka mj. následující majetek, a to:

I. soubor nemovitých věcí tvořící areál Hotelu LEV (na adrese Kostelní 5, 410 02 Lovosice)

- pozemek parc. č. 334/22 – ostatní plocha, evidovaná výměra 2 m², způsob využití – jiná plocha;
- pozemek parc. č. 334/30 – ostatní plocha, evidovaná výměra 9 m², způsob využití – jiná plocha;
- pozemek parc. č. 334/33 – ostatní plocha, evidovaná výměra 2 m², způsob využití – jiná plocha;
- pozemek parc. č. 334/35 – ostatní plocha, evidovaná výměra 17 m², způsob využití – jiná plocha;

- **pozemek parc. č. 335 – zastavěná plocha a nádvoří**, evidovaná výměra 1487 m², jehož součástí je stavba Lovosice, č.p. 3, ubyt.zař.; Stavba stojí na pozemku parc. č.: 335;

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, obec a katastrální území **Lovosice** na LV **1793** (dále jen „**Předmětné věci nemovité**“) a dále

- II. **soubor movitých věcí tvořící vybavení Hotelu LEV** – tj. kompletní zařízení hotelové restaurace, kuchyně, hotelového coffe lounge baru, kongresového sálu, wellness centra a hotelových pokojů, movité věci jsou sepsány v soupisu majetkové podstaty pod položkami č. 979 až 2164, č. 3472, č. 3473, přičemž podrobný popis je uveden ve znaleckém posudku č. 082/002/2023, zpracovaném dne 4. května 2023 znalcem Ing. Kurtem Postupkou, DiS. (dále jen „**Movitě věci**“)

(Předmětné věci nemovité a Movité věci dále společně jen „**Předmět prodeje**“).

- 4. Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit Předmětné nemovité věci mimo dražbu. Písemný pokyn zajištěného věřitele, jímž je společnost IFIS investiční fond, a.s., IČ 24316717, ke zpeněžení zajištěného nemovitého majetku, resp. Předmětných věcí nemovitých, byl dán dne 28.7.2025. Movité věci je Prodávající oprávněn v souladu s ustanovením § 289 IZ zpeněžit na základě souhlasu věřitelského výboru a insolvenčního soudu mimo dražbu. Souhlas věřitelského výboru byl udělen dne 5.9.2025 a potvrzen předsedou věřitelského výboru dne 10.9.2025. Souhlas s prodejem Movitých věcí byl insolvenčním soudem udělen dne 19.9.2025 usnesením, č.j. KSUL 74 INS 12709/2022-B-189. Prodávající konstatuje, že byly splněny veškeré podmínky prodeje tak, jak mu ukládá insolvenční zákon.
- 5. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu Předmětu prodeje, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného ve věci dlužníka, bere na vědomí, a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.

II.

Předmět kupní smlouvy

- 1. Prodávající prodává touto smlouvou Předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím (tj. výše specifikované Předmětné věci nemovité i Movité majetek), 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 se všemi 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 k Předmětným věcem nemovitým do katastru nemovitostí Předmět prodeje nezatíží žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, ani nájemními právy.
- 2. Prodávající prohlašuje, že závady Předmětných věcí nemovitých jsou evidovány na příslušném listu vlastnictví, který tvoří přílohu této smlouvy. Prodávající dále prohlašuje, že zástavní práva zatěžující Předmětné věci nemovité evidovaná na příslušném listu vlastnictví v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením Předmětu prodeje. Prodávající prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznění 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.

3. Kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s právním i faktickým a technickým stavem Předmětu prodeje, s jeho umístěním, že mu jsou známy hranice pozemků, stav Movitých věcí a že takto Předmět prodeje včetně všech jeho součástí kupuje za dohodnutou kupní cenu ve stavu, ve kterém se Předmět prodeje ke dni podpisu této smlouvy nachází. Kupující prohlašuje, že stav Předmětu prodeje plně akceptuje.
4. Kupující prohlašuje, že uzavření této smlouvy a tedy nabytí Předmětu prodeje odsouhlasilo zastupitelstvo města Lovosice dne 10.9.2025 usnesením č.j. 066/4/2025.

IV.

Kupní cena

1. Kupní cena za Předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy činí souhrnnou částku celkem ve výši **44 800 000 Kč** (slovy: čtyřicet čtyři milionů osm set tisíc korun českých) bez DPH (dále jen „**kupní cena**“), přičemž její rozdělení mezi jednotlivé věci tvořící Předmět prodeje je následující:
 - na **Předmětné věci nemovité** připadá část z celkové kupní ceny ve výši **43 084 160 Kč** (slovy: čtyřicet tři milionů osmdesát čtyři tisíc sto šedesát korun českých) bez DPH;
 - a na **Movité věci** připadá část z celkové kupní ceny ve výši **1 715 840 Kč** (slovy: jeden milion sedm set patnáct tisíc osm set čtyřicet korun českých) bez DPH.

K ceně za Movité věci bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné sazbě, takže výsledná cena za Movité věci činí **2 076 166,40 Kč** (slovy: dva miliony sedmdesát šest tisíc sto šedesát šest korun čtyřicet haléřů) včetně DPH

Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu smlouvy do předání a převzetí Předmětu prodeje a vkladu vlastnického práva kupujícího k Předmětným věcem nemovitým do katastru nemovitostí nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná kupujícím.

2. Smluvní strany se dohodly na způsobu úhrady celé kupní ceny za Předmět prodeje tak, že tuto kupující před podpisem této smlouvy složil na zvláštní účet majetkové podstaty dlužníka č. ú.: **1476622627/2700**, var. symbol **28714989 celkovou kupní cenu ve výši 45 160 326,40 Kč** (slovy: čtyřicet pět milionů sto šedesát tisíc tři sta dvacet šest korun čtyřicet haléřů) se stávající se z ceny za Předmětné věci nemovité ve výši 43 084 160 Kč a ceny za Movité věci ve výši 2 076 166,40 Kč. Zvláštní účet majetkové podstaty byl zřízen prodávajícím pro účely tohoto insolvenčního řízení a byl zveřejněn v insolvenčním rejstříku, přičemž je uveden i ve výroku VI. usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7. října 2022, č.j. KSUL 74 INS 12709/2022-A-80 o zjištění úpadku dlužníka.
3. Kupující je povinen uhradit kupní cenu bez jakéhokoli započtení, srážky nebo uplatnění protinároku; započtení nebo snížení kupní ceny jinak, než v souladu s touto smlouvou, se nepřipouští. Pokud by kupní cena podléhala jakékoli srážce z titulu daňového zatížení na straně kupujícího, je kupující povinen navýšit platbu o takovou částku, aby prodávající obdržel částku odpovídající plné kupní ceně.
4. Proávající a kupující shodně prohlašují, že částka odpovídající sjednané kupní ceně již byla v celém rozsahu uhrazena před podpisem této smlouvy ve smyslu článku IV. odst. 2. této smlouvy.
5. **Plnění podléhající DPH:** Dodání části Předmětu prodeje představuje zdanitelné plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZDPH**“) ze zákona (není osvobozeno od uplatnění DPH), jedná se o dodání Movitých věcí.
6. Proávající jako plátce DPH se však rozhodl, že uplatní DPH postupem podle ustanovení § 56 odst. 8 první věty ZDPH ohledně celého dodávaného plnění, tj. ohledně celého Předmětu prodeje, tedy včetně Předmětných věcí nemovitých. Kupující s tímto postupem vyjádřil předchozí souhlas.
7. Kupující prohlašuje, že je plátcem DPH a zaručuje Proávajícímu, že zůstane a bude spolehlivým plátcem DPH až do dne uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu ke všem položkám tvořícím Předmět prodeje a současně činí vůči Proávajícímu slib odškodnění, že Proávajícího odškodní a

nahradí mu veškerou škodu, která Prodávajícímu případně vznikne tím, že status Prodávajícího jako spolehlivého plátce DPH, nebude zachován do dne uskutečnění zdanitelného plnění za podmínek výše uvedených. Mezi Prodávajícím a Kupujícím dále platí, že podle ustanovení § 56 odst. 8 ZDPH, s předchozím souhlasem Kupujícího je na převod vlastnického práva k Předmětu prodeje, tedy včetně Předmětných věcí nemovitých uplatněna daň z přidané hodnoty.

8. Smluvní strany na základě výše uvedených skutečností ujednaly a pro vyloučení pochybností prohlašují, že
 - Dodání Předmětných věcí nemovitých představuje zdanitelné plnění ve smyslu ZDPH a bude uskutečněno v režimu přenesené daňové povinnosti podle § 92a a násl. ZDPH, tj. **povinnost přiznat a uhradit DPH náleží Kupujícímu.**
 - Dodání Movitých věcí představuje zdanitelné plnění ve smyslu ZDPH, přičemž k ceně Movitých věcí byla připočtena DPH v zákonné sazbě a Kupující uhradí Prodávajícímu cenu Movitých věcí včetně DPH.
9. Kupující se zavazuje u zdanitelného plnění týkajícího se Předmětných věcí nemovitých řádně uplatnit režim přenesené daňové povinnosti, DPH přiznat ve svém daňovém přiznání a na základě tohoto přiznání DPH uhradit příslušnému správci daně.

V.

Řízení o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem

1. Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím Předmětných věcí nemovitých 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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. 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 ke Katastrálnímu úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, je povinen podat a podepsat kupující, a to do pěti (5) pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy, přičemž správní poplatky s tím spojené uhradí kupující z vlastních prostředků nad rámec sjednané kupní ceny.
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 dvaceti (20) 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 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

1. Nebezpečí škody na Předmětu prodeje přechází na kupujícího okamžikem účinnosti této smlouvy.
2. Předmět prodeje bude kupujícímu předán ze strany prodávajícího či osoby jím zmocněné jako celek do deseti (10) pracovních dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva k Předmětným věcem nemovitým ve prospěch strany kupující, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O předání bude pořízen písemný protokol, ve kterém budou uvedeny aktuální hodnoty médií evidované příslušnými měřidly pro Předmětné věci nemovité. Kupující se zavazuje, že ode dne převzetí Předmětu prodeje bude hradit veškeré náklady spojené s jeho užíváním.

VII.

Potvrzení o zániku zajišťovacích práv

1. Zpeněžením majetkové podstaty dlužníka, tedy prodejem Předmětných věcí nemovitých insolvenčním správcem, ve smyslu ustanovení § 167 odst. 4. IZ a § 285 odst. 1. písm. b) IZ, zanikla veškerá zajištění a veškeré ostatní závady váznoucí na zpeněženém majetku.
2. Návrh na zahájení řízení o výmazu zástavních práv a jiných závad váznoucích na Předmětných věcech nemovitých do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, je povinen podat kupující, přičemž správní poplatek s ním spojený uhradí kupující z vlastních prostředků nad rámec sjednané kupní ceny.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti, jakož i účinnosti, dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
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 smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
4. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 OZ, 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.
5. 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 snížení či vrácení kupní ceny ani pro odstoupení od smlouvy. Kupující pro vyloučení pochybností uvádí, že se tímto výslovně vzdává práv z vadného plnění dle § 1916 odst. 2 OZ, přičemž toto právo se týká jakýchkoliv vad, tedy i vad skrytých. Smluvní strany dále ujednaly, že s ohledem na prodej v insolvenčním řízení není poskytována Na Předmět prodeje žádná záruka za jakost.
6. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními IZ, OZ, a právním řádem ČR.

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.
8. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
9. Smluvní strany prohlašují, že veškeré listiny, na něž odkazuje text této smlouvy (tj. rozhodnutí insolvenčního soudu apod.) jsou veřejně dostupné v evidenci insolvenčního rejstříku pro insolvenční řízení vedené u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. KSUL 74 INS 12709/2022, a tedy tyto nejsou přiloženy k této smlouvě jako samostatné přílohy.
10. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy bude použito pro příslušné vkladové řízení.
11. Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 OZ, 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 dne

V dne

Prodávající:

Kupující:

Institut pro řešení úpadku v.o.s.

Mgr. Ing. Jakub Mašek, ohlášený společník

insolvenční správce dlužníka:

RAF STAVBY s.r.o., IČO: 28714989

Město Lovosice

Ing. Vojtěch Krejčí, starosta

Seznam příloh:

- 1) List vlastnictví č. 1793, k.ú. Lovosice