KUPNÍ SMLOUVA

Tuto kupní smlouvu (dále jen „Smlouva“) v souladu s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále v textu také jen „občanský zákoník“) a ustanovením § 289 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona (dále jen „Insolvenční zákon“) uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tyto smluvní strany

Prodávající: **JK Insolv, v.o.s.**, IČ: 04485645,
se sídlem Dobrovského 1310/64, Královo Pole, 612 00 Brno,
zast. JUDr. Michalem Janovcem, Ph.D., ohlášeným společníkem,
na základě usnesení Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci, č.j. KSOL 10 INS 6050/2025-A-8 ze dne 2.4.2025 insolvenční správce dlužníka MORKUS Morava s.r.o., IČO 27848485, se sídlem Lazníky 163, 751 25 Lazníky (dále také jen „Dlužník“)
Dlužník JE ke dni uzavření smlouvy plátcem DPH; DIČ: CZ27848485
(dále také jen „**Strana prodávající**“)

a

Kupující: **jméno**, rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo)
trvale bytem ....
nebo
název, IČO:
se sídlem……..
zapsána v obchodním rejstříku vedeném…… soudem v……., oddíl …., vložka….
zastoupen ....., společníkem, jednatelem, předsedou představenstva
(dále také jen „**Strana kupující**“)

a

Zúčastněný subjekt: **GAUTE, a.s.**, IČO: 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 Petrem Charvátem na základě plné moci
(dále také jen „**Zúčastněný subjekt**“)

(Strana prodávající, Strana kupující a Zúčastněný subjekt dále také jen jako „**Strany**“ nebo „**Účastníci**“ a každý z nich jako „**Strana**“ nebo jako „**Účastník**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) Strana prodávající je insolvenčním správcem a osobou s dispozičním oprávněním ve vztahu k majetkové podstatě Dlužníka, neboť s Dlužníkem bylo zahájeno insolvenční řízení a dne 2.4.2025 bylo vydáno Krajským soudem v Ostravě, pobočka v Olomouci, č.j. KSOL 10 INS 6050/2025-A-8 o zjištění úpadku dlužníka a týmž usnesením byla Strana prodávající ustanovena insolvenčním správcem Dlužníka; usnesením Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci, č.j. KSOL 10 INS 6050/2025 – B112 ze dne 28.8.2025 pak byl na majetek Dlužníka prohlášen konkurz. První schůze věřitelů se konala dne 18.7.2025;

(B) Součástí majetkové podstaty Dlužníka jsou následující nemovité věci, jmenovitě:
- pozemek parc. č. St. 114/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zem. stav., stavba stojí na pozemku parc. č. St. 114/1 a parc.č. St. 114/4,
- pozemek parc. č. St. 114/4, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, zem. stav., stavba je součástí pozemku parc. č. St. 114/1
- pozemek parc. č. St. 163, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zem.

stav, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 163,
- pozemek parc. č. St. 251, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 125, v části obce Hranice VII-Slavíč, zem. stav., stavba stojí na pozemku parc. č. St. 251
- pozemek parc. č. St. 253/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st., stavba stojí na pozemku parc. č. St. 253/1,
- pozemek parc. č. 964/6, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 964/7, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 964/8, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 964/19, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 964/25, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 964/26, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 964/30, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 1496/3, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 1496/4, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 1496/5, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 1496/6, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 1496/9, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 1496/13, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 1496/14, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 1496/16, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 1496/17, ostatní plocha, manipulační plocha,

to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 549 pro katastrální území Slavíč, obec Hranice, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice (všechny tyto výše uvedené nemovité věci dále také jen jako „**Nemovitosti**“ nebo „**Předmět prodeje**“),

(C) Strana prodávající prohlašuje, že jako insolvenční správce Dlužníka zapsala Nemovitosti do majetkové podstaty Dlužníka a je tedy oprávněna provést zpeněžení majetkové podstaty Dlužníka včetně Předmětu prodeje, a to prodejem mimo dražbu. Pokyn zajištěného věřitele Česká spořitelna, a.s. ke zpeněžení Předmětu prodeje, který je předmětem zajištění, byl vydán dne 18.3.2026. Tato smlouva je uzavřena v souladu s uvedeným pokynem zajištěného věřitele;

(D) Strana prodávající prostřednictvím Zúčastněného subjektu nabídla Předmět prodeje ke koupi ve vyhledávacím řízení, které proběhlo na webové adrese www.verejnedrazby.cz a bylo organizováno Zúčastněným subjektem, a to pod evidenčním číslem A8120 (dále také jen „**Vyhledávací řízení**“); které skončilo dne [bude doplněno] a jehož se Kupující stal vítězem, neboť nabídl nejvyšší kupní cenu,

DOHODLY SE STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k Předmětu prodeje. Strana prodávající prodává touto smlouvou Straně kupující Předmět prodeje se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, a Strana kupující Předmět prodeje kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví/ společného jmění manželů/ podílového spoluvlastnictví účastníků na Straně kupující s podíly každý id. ……., , to vše za níže sjednanou Kupní cenu (jak je definována níže; toto ustanovení dále jen „**Převodní prohlášení**“).

2. KUPNÍ CENA, DPH A PLATEBNÍ PODMÍNKY

2.1 Strana prodávající touto smlouvou prodává Straně kupující Předmět prodeje za dohodnutou kupní cenu ve výši [bude doplněno],- Kč (slovy [bude doplněno] korun českých) bez daně z přidané hodnoty (dále jako „**Kupní cena**“).

2.2 Kupní cena je hrazena takto:

a) dne [bude doplněno] uhradila Strana kupující kauci na účast ve Vyhledávacím řízení ve výši 950.000,- Kč (slovy devět set padesát tisíc korun českých), a to na účet majetkové podstaty Dlužníka č. 276607989/0600 vedený u MONETA Money Bank, a.s., pod variabilním symbolem [bude doplněno], specifický symbol [bude doplněno], což strana prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje; složená kauce se dnem splnění Odkládací podmínky (jak je definována níže) zúčtuje proti Kupní ceně, aniž by bylo třeba činit zápočet nebo jiné oznámení;

b) zbývající část Kupní ceny ve výši [bude doplněno],- Kč (slovy: [bude doplněno] korun českých; dále jen „Doplatek“) uhradí Strana kupující na účet majetkové podstaty Dlužníka č. 276607989/0600 vedený u MONETA Money Bank, a.s., do [bude doplněno].

2.3 Dodání Předmětu prodeje by bylo zčásti osvobozeno od daně z přidané hodnoty bez nároku na odpočet daně podle § 56 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZDPH**“). Strana prodávající jako osoba s dispozičním oprávněním k majetkové podstatě Dlužníka, jednající jménem a na účet Dlužníka, který je plátcem daně z přidané hodnoty a který dodání Předmětu prodeje uskutečňuje, rozhodla že u dodání těch nemovitých věcí tvořících Předmět prodeje, jejichž dodání by jinak bylo osvobozeno od daně, uplatní daň z přidané hodnoty; na dodání Předmětu prodeje se tak uplatní daň z přidané hodnoty v zákonné sazbě, ke dni uzavření této Smlouvy ve výši 21 % (dále jen „**DPH**“). Kupní cena je cenou bez DPH. Smluvní strany shodně konstatují, že Předmět prodeje tvoří jeden funkčně a hospodářsky propojený areál, jehož jednotlivé nemovité věci jsou převáděny společně jako jeden hospodářský celek za jednotnou kupní cenu.

2.4 Strana kupující prohlašuje, že (i) [je / není] plátcem daně z přidané hodnoty [, DIČ: .....], (ii) [je / není] osobou registrovanou k dani v jiném členském státě [, DIČ: .....], a (iii) Předmět prodeje nabývá [v rámci / mimo rámec] uskutečňování své ekonomické činnosti. Je-li Strana kupující plátcem daně nebo osobou registrovanou k dani v jiném členském státě, pak uděluje tímto ve smyslu § 56 odst. 8 věty druhé ZDPH výslovný souhlas s tím, aby se u dodání Předmětu prodeje jednalo o zdanitelné plnění podle odst. 2.3 tohoto článku. Strana kupující se zavazuje oznámit Straně prodávající bez zbytečného odkladu jakoukoli změnu skutečností uvedených v tomto odstavci, k níž dojde do dne uskutečnění zdanitelného plnění.

2.5 Je-li Strana kupující ke dni uskutečnění zdanitelného plnění plátcem daně, který jedná jako osoba povinná k dani a nabývá Předmět prodeje v rámci uskutečňování své ekonomické činnosti, a je-li k témuž dni způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejněna skutečnost, že je plátcem, použije se podle § 92d ZDPH režim přenesení daňové povinnosti. Strana prodávající v takovém případě vystaví na účet Dlužníka daňový doklad bez výše daně s údajem „daň odvede zákazník“ a Kupní cena bude uhrazena bez DPH; povinnost přiznat daň ke dni uskutečnění zdanitelného plnění a doplnit její výši v evidenci pro účely daně z přidané hodnoty stíhá Stranu kupující (§ 92a ZDPH), která odpovídá za správnost vypočtené daně. Strana kupující splňující podmínky výše uvedené s tímto postupem vyslovuje svůj souhlas, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

2.6 Nesplňuje-li Strana kupující podmínky podle odst. 2.5 tohoto článku, zejména není-li plátcem daně, nenabývá-li Předmět prodeje v rámci uskutečňování své ekonomické činnosti nebo je-li osobou pouze registrovanou k dani v jiném členském státě, uhradí Strana kupující Straně prodávající vedle Kupní ceny též částku odpovídající DPH v zákonné výši, tj. částku [bude doplněno],- Kč (slovy: [bude doplněno] korun českých; dále jen „**Částka DPH**“), a to na účet majetkové podstaty Dlužníka uvedený v odst. 2.2 písm. b) tohoto článku ve lhůtě sjednané pro úhradu Doplatku. Úhrada Částky DPH je, stejně jako úhrada Doplatku, podmínkou účinnosti Převodního prohlášení (odst. 2.11 tohoto článku).

2.7 Celková platební povinnost: S ohledem na ustanovení článků 2.3 až 2.6 této Smlouvy platí, že celková platební povinnost Strany kupující se sestává [pouze z Kupní ceny // jednak z Kupní ceny a dále z Částky DPH], a proto je Strany Kupující za podmínek podle čl. 2.2 b) a čl. 2.6 povinna uhradit celkem částku [bude doplněno],- Kč (slovy: [bude doplněno] korun českých).

2.8 Vzniknou-li kdykoli před provedením vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje do katastru nemovitostí ve prospěch Strany kupující, u níž se mělo za to, že splňuje podmínky podle odst. 2.5 tohoto článku, na straně Strany prodávající důvodné pochybnosti o tom, zda jsou tyto podmínky splněny, resp. zda budou splněny ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, je Strana prodávající oprávněna vyzvat Stranu kupující, aby na účet majetkové podstaty Dlužníka uvedený v odst. 2.2 písm. b) tohoto článku složila částku odpovídající DPH z dodání Předmětu prodeje, a Strana kupující je povinna tak učinit do pěti (5) dnů od doručení výzvy. Tato částka bude Straně kupující uvolněna neprodleně poté, co Strana prodávající ověří, že podmínky pro uplatnění režimu přenesení daňové povinnosti byly ke dni uskutečnění zdanitelného plnění splněny; nebudou-li k tomuto dni splněny, použije se složená částka k odvodu DPH z dodání Předmětu prodeje. Nesloží-li Strana kupující tuto částku řádně a včas, je Strana prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

2.9 Posoudí-li správce daně režim uplatnění daně u dodání Předmětu prodeje odlišně od odst. 2.5 a 2.6 tohoto článku, zavazuje se Strana kupující uhradit Straně prodávající částku odpovídající dani, která byla z tohoto důvodu doměřena nebo kterou je Strana prodávající povinna odvést, a to do patnácti (15) dnů od doručení výzvy Strany prodávající, a poskytnout Straně prodávající součinnost při vystavení opravného daňového dokladu. Tímto ujednáním není dotčen nárok Strany kupující na odpočet daně podle ZDPH. Toto ujednání trvá do doby, kdy uplyne pět let od nabytí vlastnického práva Stranou kupující.

2.10 Strany berou na vědomí, že zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné podle § 21 ZDPH a že rozhodným okamžikem pro posouzení splnění podmínek podle odst. 2.5 tohoto článku není den uzavření této Smlouvy, nýbrž den uskutečnění zdanitelného plnění. Strana prodávající je oprávněna provést kontrolu Strany kupující a splnění podmínek podle odst. 2.5 tohoto článku ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

2.11 Účinnost Převodního prohlášení je ve smyslu § 548 odst. 2 občanského zákoníku vázána na splnění odkládací podmínky spočívající v tom, že (i) Doplatek byl v plné výši řádně uhrazen na účet majetkové podstaty Dlužníka uvedený v odst. 2.2 písm. b) tohoto článku a současně (ii) byla-li Strana kupující povinna uhradit Částku DPH k rukám Strany prodávající (odst. 2.6 tohoto článku), byla v plné výši řádně uhrazena i Částka DPH (dále jen „**Odkládací podmínka**“). Do splnění Odkládací podmínky jsou účinná pouze ta ustanovení této Smlouvy, jejichž účinnost není Odkládací podmínkou vázána.

2.12 Strana prodávající je povinna písemně informovat Stranu kupující o splnění Odkládací podmínky do tří (3) pracovních dnů ode dne jejího splnění, a to odesláním potvrzení o jejím splnění podle vzoru v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Potvrzení o splnění Odkládací podmínky**“). Bez splnění Odkládací podmínky nelze provést vklad vlastnického práva k Předmětu prodeje dle této Smlouvy pro Stranu kupující; naplnění Odkládací podmínky bude, zejména pro účely vkladového řízení, prokázáno Potvrzením o splnění Odkládací podmínky opatřeným úředně ověřeným podpisem Strany prodávající.

2.13 Pokud se kterákoli ze Stran kdykoli dozví o jakékoli skutečnosti či okolnosti, jež by mohla zabránit splnění Odkládací podmínky, bezodkladně, nejpozději však do tří (3) dnů poté, co se o ní dozví, o tom bude informovat ostatní Strany.

2.14 Pokud Strana kupující poruší svoji povinnost uhradit řádně a včas Doplatek a/nebo Částku DPH (má-li tuto povinnost), a toto prodlení nenapraví ani v náhradní lhůtě pěti (5) dnů (bez povinnosti Strany prodávající ji k tomu vyzvat), je Strana kupující povinna uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 950.000,- Kč (slovy: devět set padesát tisíc korun českých) a Strana prodávající je současně oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije; smluvní pokuta neomezuje nárok na náhradu škody. Nárok na smluvní pokutu není dotčen odstoupením od této Smlouvy. V případě odstoupení vrátí Strana prodávající Straně kupující jen tu část plnění, která přesahuje její nárok na smluvní pokutu a/nebo náhradu škody.

2.15 Smluvní pokutu podle odst. 2.14 tohoto článku lze vypořádat i zápočtem ze strany Strany prodávající, kdy započte svoji pohledávku na smluvní pokutu proti pohledávce Strany kupující na vrácení kauce. Smluvní pokuta podle odst. 2.14 tohoto článku a smluvní pokuta za neuhrazení kupní ceny sjednaná ve smlouvě o složení kauce uzavřené mezi Stranou prodávající, Zúčastněným subjektem a Stranou kupující v rámci Vyhledávacího řízení (dále jen „**Smlouva o složení kauce**“) se nesčítají; úhrnná výše smluvních pokut, které může Strana prodávající obdržet podle této Smlouvy a podle Smlouvy o složení kauce, činí nejvýše 950.000,- Kč.

2.16 Strana prodávající se zavazuje, že s platbami na Kupní cenu (a případně Částku DPH) přijatými na účet majetkové podstaty nebude nijak nakládat až do doby, nežli bude proveden vklad této smlouvy do katastru nemovitostí. Případné úroky připsané na účet majetkové podstaty z plateb Kupní ceny a/nebo Částky DPH náležejí do majetkové podstaty Dlužníka.

2.17 Náklady spojené s touto smlouvou si nesou strany samostatně, vyjma poplatku za zahájení řízení o vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu a za zahájení řízení o vkladu výmazu zástavních práv a omezení vlastnických práv u příslušného katastrálního úřadu ve výši celkem 4.000,- Kč, které se zavazuje uhradit Strana kupující do 10 (deseti) dnů ode dne podpisu této smlouvy na účet Zúčastněného subjektu č. 2401782890/2010 vedený u Fio banka, a.s., variabilní symbol [bude doplněno], specifický symbol [bude doplněno]. Zúčastněný subjekt předmětné návrhy podá dle uděleného zmocnění příslušnému katastrálnímu úřadu.

3. PRÁVA A ZÁVAZKY VÁZNOUCÍ NA PŘEDMĚTU PRODEJE

3.1 Strana prodávající prohlašuje, že na listu vlastnictví č. 549 pro katastrální území Slavíč, obec Hranice, jsou ve vztahu k Nemovitostem zapsána tato zástavní práva a omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní, oprávnění pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782, se souvisejícími zápisy - Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, vše zapsáno pod V-1653/2024-835,
- Zákaz zcizení, oprávnění pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 45244782, zapsáno pod V-1653/2024-835,
- Zákaz zatížení, oprávnění pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782, zapsáno pod V-1653/2024-835,
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, oprávnění pro: Česká republika, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Moravskoslezský kraj a Olomoucký kraj, Zelená 3158/34a, 70200 Ostrava, zapsáno pod V-627/2025-835,
- Zahájení exekuce, zapsáno pod Z-3277/2025-703, se souvisejícími zápisy - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-374/2025-835,
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), se souvisejícími zápisy - Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona.

3.2 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.

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

3.4 Strana prodávající prohlašuje, že jí není známo, že by k Předmětu prodeje byly uzavřeny nájemní smlouvy.

3.5 Strana prodávající výslovně upozorňuje, že v části C listu vlastnictví č. 549 pro katastrální území Slavíč, obec Hranice je k Předmětu prodeje zapsáno věcné břemeno spoluužívání, spočívající v právu chůze a jízdy dle odst. III. smlouvy, oprávnění pro: Parcela: 1496/1, Povinnost k: Parcela: 1496/6, dle listiny - Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 10.7.2013, zapsáno pod V-1019/2013-835.
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.

3.6 Strana prodávající výslovně upozorňuje, že v části B1 listu vlastnictví č. 549 pro katastrální území Slavíč, obec Hranice jsou ve prospěch Předmětu prodeje zapsána následující věcná břemena či omezení vlastnického práva:

a) Věcné břemeno spoluužívání, spočívající v právu chůze a jízdy dle odst. V. smlouvy, oprávnění pro: Parcela: St. 114/1, Parcela: 1496/13, povinnost k: Parcela: 1496/1, dle listiny - Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 10.7.2013, zapsáno pod V-1019/2013-835
b) Věcné břemeno spoluužívání, spočívající v právu chůze a jízdy dle odst. VI. Smlouvy, oprávnění pro: Parcela: 1496/6, povinnost k: Parcela: 1496/1, dle listiny - Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.09.2016, zapsáno pod V-560/2017-835,
c) Věcné břemeno spoluužívání, spočívající v právu chůze a jízdy dle odst. VII. Smlouvy, oprávnění pro: Parcela: 1496/6, povinnost k: Parcela: 1496/1, dle listiny - Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.09.2016, zapsáno pod V-560/2017-835.

3.7 Strana prodávající upozorňuje Stranu kupující, že Dlužník v minulosti na Předmětu prodeje zřídil 4 stavby skladovacích hal (resp. v jednom případě přístavbu k již zkolaudované stavbě), pro jejichž výstavbu nebylo získáno stavební povolení ani ohlášení, tyto stavby následně Dlužník užíval, ačkoli neměl pro takové užívání potřebný kolaudační souhlas; jedná se o následující stavby

- přístavky ke skladovací hale s označením „Hala 2“ (stavba č.p. 125 na pozemku St. 251), přičemž tyto přístavky jsou umístěny na pozemku parc.č. 1496/6 v k.ú. Slavíč, ohledně kterých je vedeno řízení o dodatečném povolení stavby pod zn. OSUZPD/47547/24/ u Městského úřadu Hranice, odbor stavební úřad a životního prostředí, oddělení stavební úřad s tím, že lhůta pro doplnění podkladů k žádosti o dodatečné povolení je aktuálně prodloužena na dobu do 31. 12. 2026;
- skladovací halu s označením „Hala 5“ na pozemcích parc. č. 964/7 a 964/8, oba v k.ú. Slavíč, ohledně které je vedeno řízení o dodatečném povolení stavby pod zn. OSUZPD/52847/24/ u Městského úřadu Hranice, odbor stavební úřad a životního prostředí, oddělení stavební úřad s tím, že lhůta pro doplnění podkladů k žádosti o dodatečné povolení je aktuálně prodloužena na dobu do 31. 12. 2026;
- skladovací halu s označením „Hala 6“ na pozemcích parc. č. 964/6, 964/7, 964/8, všechny k.ú. Slavíč, ohledně které je vedeno řízení o dodatečném povolení stavby pod zn. OSUZPD/38760/24/ u Městského úřadu Hranice, odbor stavební úřad a životního prostředí, oddělení stavební úřad s tím, že lhůta pro doplnění podkladů k žádosti o dodatečné povolení je aktuálně prodloužena na dobu do 31. 12. 2026;
-
- skladovací halu s označením „Hala 7“ na pozemcích parc. č. 964/19, 964/8, 1496/3, 1496/5 a 1496/28 všechny v k.ú. Slavíč, ohledně této haly č. 7 není vedeno řízení o dodatečném povolení stavby a současně tato hala č. 7 částečně zasahuje i na pozemek p.č. 1496/28, který není v majetku Dlužníka.

Veškeré shora uvedené stavby skladovacích hal dále společně jen jako „**Nezkolaudované stavby**“.

- Strana prodávající má za to, že (i) přístavky k Hale 2 jsou součástí stavby hlavní, tj. stavby č.p. 125 (Hala 2), a jsou tak spolu s ní součástí pozemku parc. č. St. 251, ačkoli se na tomto pozemku nenacházejí, (ii) Hala 5 je součástí pozemku parc. č. 964/7, neboť se na něm nachází její převážná část a vstup do haly, (iii) Hala 6 je součástí pozemku parc. č. 964/7, neboť se na něm nachází její převážná část, a (iv) Hala 7 je součástí pozemku parc. č. 964/19, neboť se na něm nachází její převážná část. Strana kupující bere na vědomí, že výše uvedené Nezkolaudované stavby přejdou na Stranu kupující vkladem jako součást pozemků tvořících Předmět prodeje. Strana kupující pak bere současně na vědomí, že vkladem vlastnického práva k Předmětu prodeje ve prospěch Strany kupující vstoupí jako účastník řízení do řízení o dodatečném povolení Nezkolaudovaných staveb, jak jsou popsána výše.

3.8 Strana kupující dále bere na vědomí a je plně srozuměna, že:

- Dlužník v minulosti odstranil část stavby bez čp/če stojící na pozemku p.č. St. 163, zem. stav., v k.ú. Slavíč; zastavěná plocha aktuálně představuje cca 1/3 plochy, která je jako zastavěná evidována v katastru nemovitostí;
- Dlužník ke stavbám evidovaným v katastru v minulosti připojil přístavby, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí a u kterých není známo, zda byly řádně povoleny; Dlužník tyto stavby (kolaudované jako zemědělské) užíval pro jiné účely (kovovýroba, stavební výroba, skladování nezemědělských produktů);
- Hala 7 je součástí pozemku parc. č. 964/19, avšak malou částí se nachází i na pozemku parc. č. 1496/28 v k.ú. Slavíč, který je ve vlastnictví jiného vlastníka (společnost Agrochov Real s.r.o., č. p. 42, 751 31 Jezernice) a který není součástí Předmětu prodeje;
- Předmět prodeje tvoří ucelený oplocený areál, avšak v mezích tohoto oplocení se nachází i východní část pozemku parc. č. 964/5 v k.ú. Slavíč, který není součástí Předmětu prodeje a je ve vlastnictví třetí osoby (pana Jiřího Trny, bytem Slavíč 123, 753 61 Hranice);
- Předmět prodeje je prodáván včetně všech součástí, jimiž jsou mj. dva mostové jeřáby (jeden se nachází ve stavbě č.p. 125 stojící na parcele č. St. 251, druhý v hale bez čp/če na parcelách č. 964/6, 964/7 a 964/8), dále závěsný kladkostroj s pojezdem (umístěný ve stavbě Hala č.3 na parcele St. 114/1), šroubový kompresor Smartronic 55 (umístěný ve stavbě Hala č.2 na parcele St. 251), šroubový kompresor Orlík (umístěný ve stavbě Hala č.4 na parcele St. 253/1), tlakovzdušná tryskací komora (umístěná ve stavbě Hala č.2 na parcele St. 251).

4. DALŠÍ PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY STRAN

4.1 Strana kupující nabude vlastnictví k Předmětu prodeje 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.

4.2 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.

4.3 Strana kupující se zavazuje převzít Předmět prodeje od Strany prodávající do pěti (5) dnů ode dne výzvy Strany prodávající k převzetí. Strana prodávající se zavazuje vyzvat Stranu kupující k převzetí Předmětu prodeje nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Předmětu prodeje bude vypracován samostatný předávací protokol.

4.4 Strana kupující prohlašuje, že si nevymiňuje žádnou konkrétní vlastnost Předmětu prodeje. Strana prodávající nenese žádnou odpovědnost za to, zda Strana kupující bude moci Předmět prodeje využít k účelu zamýšlenému Stranou kupující. Zejména Strana prodávající nepřebírá žádnou záruku za jakékoli vlastnosti Předmětu prodeje. Všichni účastníci se dohodli na vyloučení (omezení) odpovědnosti za vady Předmětu prodeje v plném rozsahu, v němž právní řád České republiky takové vyloučení (omezení) připouští. Strana kupující se předem vzdává práv z vadného plnění (ohledně právního, technického a/nebo faktického stavu Předmětu prodeje), 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.

4.5 Strana kupující prohlašuje, že se seznámila s právním i faktickým stavem Předmětu prodeje, s jeho umístěním, s platným územním plánem pro území obce, v níž se nachází Předmět prodeje, s možnostmi přístupu na místní a jiné veřejné komunikace v místě, kde se Předmět prodeje nachází, s hranicemi záplavového území a jeho dílčích zón pro území obce, v níž se nachází Předmět prodeje, a že jsou jí známy hranice pozemků, jež tvoří Předmět prodeje.

4.6 Strana kupující dále prohlašuje, že si důkladně zjistila stav Předmětu prodeje a nabývá jej s vědomím, že může trpět závadami technického nebo právního charakteru, zejména v podobě nezbytného dokončení řízení o dodatečném povolení Nezkolaudovaných staveb, kolaudací a/nebo změn v užívání staveb tvořících Předmět prodeje (čl. 3 této Smlouvy), případně získání revizí zařizovacích předmětů a vybavení Předmětu prodeje. Na základě toho Strany výslovně sjednávají, že Předmět prodeje je Straně kupující přenechán bez odpovědnosti Strany prodávající za technický, faktický a právní stav Předmětu prodeje. Strana kupující nemá právo z vad, ani právo na náhradu škody, ani právo na vydání bezdůvodného obohacení, ani právo na odstoupení od této Smlouvy z důvodu takových závad. Strana kupující dále bere výslovně na vědomí, že Nezkolaudované stavby byly provedeny bez povolení stavebního úřadu, že jejich dodatečné povolení nemusí být vydáno a že v takovém případě může stavební úřad nařídit jejich odstranění, případně uložit sankce. Veškeré náklady, rizika a důsledky s tím spojené nese výlučně Strana kupující; tyto skutečnosti byly zohledněny při stanovení Kupní ceny a nezakládají žádná práva Strany kupující vůči Straně prodávající ani Dlužníku.

4.7 Nebezpečí škody na Předmětu prodeje přechází na Stranu kupující okamžikem předání ke dni uvedenému v předávacím protokolu. V případě, že Strana kupující nepřevezme Předmět prodeje ve lhůtě stanovené shora v odst. 4.3 tohoto článku, přechází nebezpečí škody na Předmětu prodeje na Stranu kupující dnem následujícím po uplynutí sjednané lhůty. Veškeré případné náklady spojené s předáním Předmětu prodeje nese Strana kupující.

4.8 Strany sjednávají a Strana kupující bere na vědomí, že Strana prodávající ohledně této Smlouvy a/nebo Předmětu prodeje nečiní žádná jiná prohlášení či ujištění než jen ta, která jsou výslovně uvedena v této Smlouvě.

5. SALVÁTORSKÁ KLAUZULE

5.1 V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, potom neplatnost, neúčinnost či nevykonatelnost takového ustanovení nemá a nebude mít vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy.

6. DŮVĚRNOST, MLČENLIVOST

6.1 Tato Smlouva má důvěrný charakter a Strana kupující není oprávněna bez písemného souhlasu Strany prodávající zpřístupnit tyto informace třetím osobám, s výjimkou svých právních a ekonomických poradců vázaných zákonnou povinností mlčenlivosti a s výjimkou případů, kdy je

zpřístupnění těchto informací touto Smlouvou předvídáno či vyžadováno právními předpisy nebo příslušnými orgány na základě právních předpisů nebo jedná-li se o informace již veřejně dostupné.

7. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

7.1 Tato Smlouva a vztahy z této Smlouvy vyplývající se řídí výlučně právním řádem České republiky. Veškeré případné spory z této Smlouvy budou s konečnou platností řešeny před obecnými soudy v České republice.

7.2 Smluvní strany se dohodly, že výslovně vylučují aplikaci následujících zákonných ustanovení na tuto Smlouvu: § 558 odst. 2, § 573, § 577, § 1751, § 1765, § 1766, § 1793, § 1796, § 1921 až § 1923, § 1925, § 2102, § 2106 až § 2108, § 2110, § 2111, § 2124, § 2125 občanského zákoníku, a dále všech ustanovení aplikovatelných právních předpisů, která by nad rámec této Smlouvy zakládala (a) oprávnění Strany kupující jednostranně tuto Smlouvu jakkoliv ukončit a/nebo (b) jakoukoli odpovědnost Strany prodávající za právní a/nebo faktický stav či vady Předmětu prodeje. 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.

7.3 Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými všemi Stranami.

7.4 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem, kdy Straně kupující dojde přijetí jejího návrhu (akceptace) podepsané Stranou prodávající, s výjimkou Převodního prohlášení, jehož účinnost je vázána na splnění Odkládací podmínky; podpis Zúčastněného subjektu není podmínkou uzavření ani účinnosti této Smlouvy mezi Stranou prodávající a Stranou kupující. Návrh této Smlouvy podepsaný Stranou kupující je neodvolatelný a Strana prodávající jej může přijmout nejpozději do dvou (2) měsíců ode dne, kdy jí došel.

7.5 Žádná ze Stran není oprávněna postoupit a/nebo převést svá práva a/nebo povinnosti (nebo jejich část) podle této Smlouvy na jakoukoli třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu ostatních Stran.

7.6 Proti pohledávkám Strany prodávající na úhradu Doplatku, Částky DPH a dalších částek dle čl. 2 této Smlouvy není Strana kupující oprávněna započíst jakoukoli svoji pohledávku; toto nijak neomezuje zúčtování kauce dle čl. 2 této Smlouvy.

7.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) exemplářích, z nichž každý má platnost originálu. Jeden exemplář bude podán příslušnému Katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad Smlouvy do katastru nemovitostí, po jednom exemplář obdrží každá ze Stran. 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.

7.8 Strany prohlašují, každá samostatně, že jsou oprávněny tuto Smlouvu uzavřít a plnit, a jsou si vědomy skutečností z jejího uzavření vyplývajících. Strany na důkaz souhlasu a porozumění shora uvedenému připojují své podpisy.

7.9 Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1 – vzor Potvrzení o splnění Odkládací podmínky.

V _____ dne _____

Strana prodávající:

_____

JK Insolv, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka
MORKUS Morava s.r.o.
JUDr. Michal Janovec, Ph.D.
ohlášený společník

V _____ dne _____

Strana kupující:

_____

název/jméno
jméno jednající osoby, funkce

V Brně dne _____

Zúčastněný subjekt:

_____

GAUTE, a.s.
Petrem Charvátem na základě plné moci

Příloha č. 1 Kupní smlouvy

POTVRZENÍ O SPLNĚNÍ ODKLÁDACÍ PODMÍNKY
ohledně převodu vlastnického práva k nemovitým věcem dle Kupní smlouvy ze dne [___] (dále jen „**Smlouva**“)

Strana prodávající: JK Insolv, v.o.s., IČO: 04485645, se sídlem Dobrovského 1310/64, Královo Pole, 612 00 Brno, zast. JUDr. Michalem Janovcem, Ph.D., ohlášeným společníkem, insolvenční správce dlužníka MORKUS Morava s.r.o., IČO: 27848485, se sídlem Lazníky 163, 751 25 Lazníky (dále jen „**Strana prodávající**“)

Strana kupující: [jméno / název, RČ / IČO, bydliště / sídlo] (dále jen „**Strana kupující**“)

Strana prodávající a Strana kupující uzavřely dne [___] Smlouvu, na jejímž základě se Strana prodávající zavázala převést na Stranu kupující nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 549 pro katastrální území Slavíč, obec Hranice, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, blíže vymezené v bodě (B) preambule Smlouvy takto:

- pozemek parc. č. St. 114/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zem. stav., stavba stojí na pozemku parc. č. St. 114/1 a parc.č. St. 114/4,
- pozemek parc. č. St. 114/4, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, zem. stav., stavba je součástí pozemku parc. č. St. 114/1
- pozemek parc. č. St. 163, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 163,
- pozemek parc. č. St. 251, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 125, v části obce Hranice VII-Slavíč, zem. stav., stavba stojí na pozemku parc. č. St. 251
- pozemek parc. č. St. 253/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st., stavba stojí na pozemku parc. č. St. 253/1,
- pozemek parc. č. 964/6, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 964/7, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 964/8, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 964/19, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 964/25, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 964/26, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 964/30, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 1496/3, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 1496/4, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 1496/5, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 1496/6, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 1496/9, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 1496/13, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 1496/14, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 1496/16, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 1496/17, ostatní plocha, manipulační plocha,

to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 549 pro katastrální území Slavíč, obec Hranice, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice
(dále jen „**Předmět prodeje**“).

Podle čl. 2 odst. 2.11 Smlouvy je účinnost Převodního prohlášení dle čl. 1 odst. 1.1 Smlouvy, a tedy i převodu vlastnického práva k Předmětu prodeje, vázána na splnění odkládací podmínky spočívající v zaplacení Doplatku, a byla-li Strana kupující povinna uhradit Částku DPH k rukám Strany prodávající, též Částky DPH (dále jen „**Odkládací podmínka**“).

Strana prodávající jako osoba, která činí toto prohlášení, tímto prohlašuje, že k dnešnímu dni je Odkládací podmínka splněna a že Převodní prohlášení obsažené v čl. 1 odst. 1.1 Smlouvy je v plném rozsahu účinné.

V _____ dne _____

_____
JK Insolv, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka MORKUS Morava s.r.o.
JUDr. Michal Janovec, Ph.D., ohlášený společník
(úředně ověřený podpis)