

Kupní smlouva

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

mezi

Indra-Šebesta v.o.s.

IČO: 269 19 877

sídlem Čechyňská 361/16, 602 00 Brno

zast. Mgr. Janem Koutným, ohlášeným společníkem

insolvenční správce dlužníka **JIVAS D48 s.r.o.**, IČ: 062 34 348, se sídlem Bayerova 803/34, 602 00 Brno

(dále jen jako „**Prodávající**“)

a

Název společnosti:

IČO:

Sídlo:

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném pod sp. zn.

Zastoupena: (funkce:)

Bankovní spojení:

Kontaktní spojení: Jméno osoby:

Telefon:

E-mail:

(dále jen jako „**Kupující**“)

(oba dále jen jako „**Smluvní strany**“)

I.

Preambule

1. Usnesením Krajského soudu v Brně č. j. KSBR 26 INS 13436/2023-A-28 ze dne 9. 1. 2024 byl zjištěn úpadek společnosti JIVAS D48 s.r.o., IČO: 062 34 348, sídlem Bayerova 803/34, Veverí, 602 00 Brno (dále jen jako „**Dlužník**“). Tímto usnesením byla dále do funkce insolvenčního správce ustanovena společnost Indra-Šebesta v.o.s., IČO: 269 19 877, sídlem Čechyňská 361/16, 602 00 Brno. Konkurs byl na majetek Dlužníka prohlášen usnesením Krajského soudu v Brně č. j. KSBR 26 INS 13436/2023-B-41 ze dne 18. 11. 2025.
2. V souladu s ust. § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon (dále jen jako „**IZ**“), přešlo prohlášením konkursu na insolvenčního správce právo nakládat s majetkovou podstatou Dlužníka, jakož i výkon práv a plnění povinností souvisejících s majetkovou podstatou, které příslušely Dlužníkovi.
3. V majetkové podstatě Dlužníka se nachází následující nemovité věci:
 - pozemek parc. č. 1089/2,

- pozemek parc. č. 1092/1,
- pozemek parc. č. 1092/4,
- pozemek parc. č. 1093/10,
- pozemek parc. č. 1093/11, jehož součástí je stavba č.p. 328, jiná stavba,
- pozemek parc. č. 1115,
- pozemek parc. č. 1702,

to vše zapsáno na LV č. 577, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek, pro obec Frýdek-Místek a katastrální území Chlebovice (*to vše dále jen jako „Nemovité věci“*).

4. Prodávající je oprávněn zpeněžit všechny Nemovité věci specifikované v předchozím odstavci, kdy konkrétně se jedná o všechny nemovité věci zapsané na shora uvedeném listu vlastnictví, a to na základě pokynu zajištěného věřitele ve smyslu ust. § 293 odst. 1 IZ. Tento pokyn zajištěného věřitele byl zveřejněn ve veřejně dostupném insolvenčním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. KSBR 26 INS 13436/2023 (www.justice.cz).
5. Za účelem zpeněžení Nemovitých věcí specifikovaných v čl. I. odst. 3. této smlouvy bylo Prodávajícím vyhlášeno výběrové řízení, a to zveřejněním Podmínek výběrového řízení „Prodej nemovitých věcí společnosti JIVAS D48 s.r.o.“ (*dále jen jako „Podmínky výběrového řízení“*). Zájemce se s obsahem těchto Podmínek výběrového řízení seznámil a rozhodl se předložit v souladu s nimi Prodávajícímu nabídku na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví Nemovitých věcí, a to za konkrétní nabídnutou kupní cenu (*dále též jako „Kupní smlouva“*). Součástí nabídky je i prohlášení Zájemce o závazku uzavřít s Prodávajícím kupní smlouvu, bude-li jeho nabídka ve výběrovém řízení vyhodnocena jako nejvhodnější a bude-li k uzavření kupní smlouvy a k doplacení kupní ceny Prodávajícím vyzván.
6. Prodávající v rámci Podmínek výběrového řízení jako jednu z podmínek uvedl požadavek, aby případný zájemce nejpozději do okamžiku předložení své závazné nabídky (k čemuž mu byla poskytnuta závazná lhůta) uhradil na stanovený bankovní účet Prodávajícího peněžitou jistotu.

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úplatný převod vlastnického práva k Nemovitým věcem z majetkové podstaty Dlužníka na Kupujícího, a to ve vztahu ke všem Nemovitým věcem specifikovaným v čl. I. odst. 3. této smlouvy (*dále jen jako „Předmět převodu“*).
2. Prodávající jako osoba oprávněná nakládat s majetkovou podstatou Dlužníka tímto prodává Předmět převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, včetně všech práv a povinností s ním spojených, do výlučného vlastnictví Kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a Kupující Předmět převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, včetně všech práv a povinností s ním spojených, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III. Prohlášení prodávajícího a kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav Předmětu převodu, s tímto stavem se osobně seznámil a Předmět převodu takto kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Prodávající podrobně seznámil Kupujícího se stavem Předmětu převodu, jeho součástmi a příslušenstvím, což Kupující stvrzuje podpisem této smlouvy. Informace, prezentace, znalecké posudky, technické podklady, ekonomické údaje, údaje o výnosech a jiné materiály poskytnuté Kupujícímu před uzavřením této smlouvy nepředstavují samostatná prohlášení nebo záruky Prodávajícího, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak.
3. Prodávající prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby právních účinků převodu vlastnického práva k Předmětu převodu tento nezatíží žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, ani nájemními právy. Prodávající prohlašuje, že část Předmětu převodu odpovídající stavbě čerpací stanice a přilehlá část pozemku je na základě nájemní smlouvy ze dne 29. 6. 2022 pronajata nájemci MOL Česká republika, s.r.o., IČO: 494 50 301, sídlem Moulíkova 3286/1b, Smíchov, 150 00 Praha 5; Kupující je s textem nájemní smlouvy seznámen, jakož i s veškerou další dostupnou dokumentací týkající se nájmu, a nemá k ní jakékoliv připomínky, přičemž bere na vědomí, že se koupí Předmětu převodu stane z titulu uzavřené nájemní smlouvy pronajímatelem namísto Dlužníka. Nájemné a další periodická plnění z nájemního vztahu budou mezi Prodávajícím a Kupujícím ekonomicky vypořádána ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva Kupujícího podle poměru doby, za kterou příslušné plnění náleží, nebude-li mezi Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.
4. Prodávající prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ust. § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením Předmětu převodu. Prodávající prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle ust. § 284 odst. 3 a 4 IZ a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu v souladu s ust. § 285 IZ zanikají také zpeněžením Předmětu převodu.
5. Kupující prohlašuje, že si Předmět převodu prohlédl, jeho skutečný a právní stav je mu znám a v tomto stavu jej také bez výhrad přijímá a kupuje. Kupující prohlašuje, že ke stavu Předmětu převodu nemá žádné připomínky. Kupujícímu bylo umožněno dostatečně se seznámit s faktickým a právním stavem Předmětu převodu. Ve vztahu k Předmětu převodu Kupující mimo jiné provedl potřebné technické a právní šetření (audit), seznámil se se stavem Předmětu převodu na základě prohlídek na místě, ze setkání s osobami s dostatečnou znalostí Předmětu převodu a z informací poskytnutých těmito osobami a přezkoumal dokumenty poskytnuté Prodávajícím.
6. Kupující (i) zná stávající faktický stav Předmětu převodu a je si vědom toho, že není nový, (ii) prohlédl Předmět převodu a nemá námitky, co se týče jeho technického stavu a (iii) posoudil Předmět převodu a nemá žádné výhrady. Kupující tedy zná stávající stav Předmětu převodu, jakož i jeho právní a ekologický stav, a kupuje a přebírá Předmět převodu v takovém stavu, a není oprávněn vznášet nárok na jakoukoliv náhradu újmy na jmění (škody) kromě újmy na jmění (škody) způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, dále není oprávněn vznášet nárok na odstranění vad nebo snížení kupní ceny, ani nemá právo

odstoupit od této smlouvy s ohledem na takový stav Předmětu převodu, přičemž výše kupní ceny Předmětu převodu byla Smluvními stranami dohodnuta tak, že zohledňuje výše uvedené. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající nebude Předmět převodu vyklízet a uklízet a Kupující jej takto přebírá.

7. Kupující prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že není oprávněn po Prodávajícím uplatňovat případnou odpovědnost za vady Předmětu převodu nebo jeho částí, což stvrzuje svým podpisem. Smluvní strany se dohodly na vyloučení odpovědnosti Prodávajícího za újmu na jmění (škody), přičemž Kupující se nároků na náhradu újmy tímto vzdává. Smluvní strany se dále dohodly, že porušení závazků uvedených v této smlouvě kteroukoliv Smluvní stranou nebude zahrnovat (v rozsahu, ve kterém to připouští zákon) povinnost odčinit druhé Smluvní straně nemajetkovou újmu. Vzdání se nároků Kupujícím dle tohoto článku se netýká újmy způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti. Žádná ze Smluvních stran nemá povinnost nahradit škodu osobě, jejímuž zájmu mělo splnění jakékoliv povinnosti sjednané v této smlouvě sloužit a která není Smluvní stranou.
8. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Kupující není osobou, na kterou se vztahuje zákaz nabývání majetku náležejícího do majetkové podstaty Dlužníka ve smyslu ust. § 295 odst. 1 a 2 IZ.

IV. Kupní cena

1. Kupní cena za Předmět převodu činí částku celkem ve výši
(slovy:) bez DPH, tj. částku ve výši
..... (slovy:) včetně DPH.
2. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za Předmět převodu takto:
 - a) Před uzavřením této Smlouvy Kupující v souladu s Podmínkami výběrového řízení „Prodej nemovitých věcí společnosti JIVAS D48 s.r.o.“ a v souladu s Dohodou o složení kaucí (kterou mezi sebou Smluvní strany uzavřely) uhradil na bankovní účet Prodávajícího jistotu ve výši 2.000.000,- Kč. Smluvní strany se tímto dohodly, že tuto jistotu ve výši 2.000.000,- Kč v plném rozsahu započítávají na povinnost Kupujícího uhradit kupní cenu sjednanou v čl. IV. odst. 1. této smlouvy.
 - b) Doplatek kupní ceny po odečtení dílčí úhrady specifikované v čl. IV. odst. 2. písm. a) této smlouvy, tj. částku, Kupující uhradil Prodávajícímu na bankovní účet č. 1483147860/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a to již před uzavřením této smlouvy.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že kupní cena byla Kupujícím v plném rozsahu uhrazena ve smyslu čl. IV. odst. 2. této smlouvy.

V.
Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

1. Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím k Předmětu převodu, přejdou na Kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.
2. Smluvní strany žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly ve vztahu k převáděným nemovitým věcem vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva Kupujícího do příslušného katastru nemovitostí.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Frýdek-Místek, jsou povinny podepsat obě Smluvní strany, a to do pěti (5) pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy, přičemž se Smluvní strany dohodly na tom, že návrh na vklad u příslušného katastrálního pracoviště podá Prodávající. Náklady vkladového řízení do katastru nemovitostí nese Kupující.
4. Pokud by došlo z jakéhokoliv 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 Smluvní strany 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 koupě 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 převodu

1. Nebezpečí škody na Předmětu převodu přechází na Kupujícího okamžikem nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Předání a převzetí Předmětu převodu bude uskutečněno nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí, a to na základě písemného předávacího protokolu.
3. Kupující bere na vědomí, že stav Předmětu převodu se může mezi jeho prohlídkou a okamžikem převodu, resp. předání změnit v důsledku jeho běžného užívání, působení povětrnostních vlivů, běžného opotřebení nebo jiných okolností, které Prodávající nezpůsobil úmyslně ani z hrubé nedbalosti.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření Smluvními stranami.
2. Kupujícím podepsaný návrh této smlouvy je neodvolatelný a pro něj závazný po dobu šesti (6) měsíců ode dne ukončení lhůty pro podání nabídek v prvním kole výběrového řízení

uskutečněného na základě Podmínek výběrového řízení.

3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 577 OZ se 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. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
5. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními OZ a dále právním řádem ČR.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev vůle Smluvních stran učiněný při jednání o uzavření této smlouvy ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
7. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran, které bude použito pro příslušné vkladové řízení, si převezme Prodávající za účelem podání patřičného návrhu na vklad.
9. Přílohami této smlouvy jsou tyto listiny:
 - **Příloha č. 1 – list vlastnictví č. 577, pro obec Frýdek-Místek katastrální území Chlebovice;**
10. Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ust. § 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 smlouva 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 za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

.....
Prodávající

.....
Kupující