1. Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem

uzavřená dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

(„**Smlouva**“)

|  |  |
| --- | --- |
| (1) | **Liberty Ostrava a.s.**, IČO: 451 93 258, se sídlem Ostrava, Kunčice, Vratimovská 689/117, PSČ: 719 00, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 297, zastoupená: Ajay Aggarwal, předseda představenstva společnosti a Iain Mark Hunter, místopředseda představenstva společnosti, („**Prodávající**“) |
| a |  |
| (2) | [BUDE DOPLNĚNO], IČO: [BUDE DOPLNĚNO], se sídlem [BUDE DOPLNĚNO], zapsaná v obchodním rejstříku [BUDE DOPLNĚNO], zastoupená: [BUDE DOPLNĚNO], („**Kupující**“)(Prodávající a Kupující společně „**Smluvní strany**“) |

* 1. Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

1. pozemku parc. č. 3702/1, ostatní plocha, neplodná půda,
2. pozemku parc. č. 3702/3, ostatní plocha, manipulační plocha,
3. pozemku parc. č. 3696/42, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
4. pozemku parc. č. 3696/46, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
5. pozemku parc. č. 3696/14, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
6. pozemku parc. č. 3696/34, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
7. pozemku parc. č. 3696/93, ostatní plocha, manipulační plocha,
8. pozemku parc. č. 3696/92, ostatní plocha, manipulační plocha,
9. pozemku parc. č. 3696/61, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
10. pozemku parc. č. 3696/62, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
11. pozemku parc. č. 3696/63, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
12. pozemku parc. č. 3696/64, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
13. pozemku parc. č. 3696/65, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
14. pozemku parc. č. 3696/36, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
15. pozemku parc. č. 3696/37, ostatní plocha, jiná plocha,
16. pozemku parc. č. 3696/35, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
17. pozemku parc. č. 3696/66, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
18. pozemku parc. č. 3696/68, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
19. pozemku parc. č. 3696/69, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
20. pozemku parc. č. 3696/70, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
21. pozemku parc. č. 3696/21, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
22. pozemku parc. č. 3695/1, ostatní plocha, manipulační plocha,
23. pozemku parc. č. 3696/99, ostatní plocha, manipulační plocha,
24. pozemku parc. č. 3696/48, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
25. pozemku parc. č. 3696/49, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
26. pozemku parc. č. 3696/15, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
27. pozemku parc. č. 3696/22, ostatní plocha, jiná plocha,
28. pozemku parc. č. 3696/16, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
29. pozemku parc. č. 3696/17, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
30. pozemku parc. č. 3696/18, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
31. pozemku parc. č. 3696/23, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
32. pozemku parc. č. 3696/50, ostatní plocha, jiná plocha,
33. pozemku parc. č. 3696/51, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
34. pozemku parc. č. 3696/98, ostatní plocha, manipulační plocha,
35. pozemku parc. č. 3696/100, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
36. pozemku parc. č. 3696/97, ostatní plocha, manipulační plocha,
37. pozemku parc. č. 3696/20, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, výroba,
38. pozemku parc. č. 3694/2, ostatní plocha, ostatní komunikace,
39. pozemku parc. č. 3694/1, ostatní plocha, zeleň,

to vše zapsané na LV č. 189 pro obec Frýdek-Místek, kat. území Frýdek, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek („**List vlastnictví**“) („**Nemovité věci**“).

Prodávající dále prohlašuje, že je oprávněn podepsat tuto Smlouvu a plnit své závazky z ní vyplývající.

Kupující prohlašuje, že má zájem o koupi Nemovitých věcí, za podmínek sjednaných touto Smlouvou.

Smluvní strany potvrzují, že příslušný insolvenční soud (ve smyslu ustanovení § 111 zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů) a příslušný insolvenční správce udělili předchozí souhlas s uzavřením a plněním této Smlouvy.

* 1. Prodej Nemovitých věcí

Prodávající se touto Smlouvou zavazuje, že Kupujícímu odevzdá Nemovité věci včetně veškerých jejich součástí a příslušenství a umožní mu nabýt vlastnické právo k nim, a Kupující se zavazuje, že Nemovité věci včetně veškerých jejich součástí a příslušenství převezme a zaplatí za ně Prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. 3.1 této Smlouvy.

* 1. Kupní cena a způsob její úhrady

Prodávající a Kupující ujednali kupní cenu Nemovitých věcí ve výši [BUDE DOPLNĚNO] (slovy [BUDE DOPLNĚNO]) („**Kupní cena**“). V případě daňové povinnosti bude Kupní cena navýšena o DPH v zákonem stanovené výši.

Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena bude Kupujícím uhrazena následovně:

[*Pokud Kupující složil Jistotu na základě Smlouvy o jistotě (jak jsou tyto pojmy definovány v procesním dopise), uplatní se následující:*

Celá Kupní cena bude uhrazena kupujícím v den uzavření této Smlouvy, a to následovně:

1. na úhradu části Kupní ceny ve výši 10.000.000 Kč se podpisem této Smlouvy dohodou Smluvních stran započítává peněžitá jistota ve výši 10.000.000 Kč, kterou Kupující poskytl Prodávajícímu dne [BUDE DOPLNĚNO] na základě Smlouvy o peněžité jistotě a smluvní pokutě uzavřené dne \_\_\_ („**Záloha**“ a „**Smlouva o jistotě**“). Započtením Zálohy na Kupní cenu zanikají veškerá práva Kupujícího na vrácení Zálohy podle Smlouvy o jistotě; a
2. zbylá část Kupní ceny ve výší [BUDE DOPLNĚNO] Kč bude uhrazena Kupujícím v den uzavření této Smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet č. 1161004218/2700 („**Bankovní účet**“).

Pro vyloučení veškerých pochybností, v případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy v souladu s čl. 4.11, Prodávající vrátí Kupujícímu Kupní cenu včetně částky odpovídající Záloze.]

[*Pokud Kupující složil Jistotu na základě Smlouvy o advokátní úschově (jak jsou tyto pojmy definovány v procesním dopise), uplatní se následující:*

Celá Kupní cena bude uhrazena kupujícím v den uzavření této Smlouvy, a to následovně:

1. peněžní prostředky ve výši 10.000.000 Kč, které Kupující složil dne [\_\_] do advokátní úschovy společnosti PORTOS, advokátní kancelář s.r.o., IČO: 481 18 753, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 212268 („**AK PORTOS**“), jako jistotu na základě Smlouvy o advokátní úschově a smluvní pokutě uzavřené mezi Kupujícím, Prodávajícím, insolvenčním správcem Prodávajícího a AK PORTOS dne \_\_\_ 2024 („**Smlouva o advokátní úschově**“), budou v souladu se Smlouvou o advokátní úschově v den uzavření této Smlouvy převedeny ze strany AK PORTOS bezhotovostním převodem na bankovní účet č. [BUDE DOPLNĚNO] („**Bankovní účet**“) a tím dojde k úhradě části Kupní ceny ve výši 10.000.000 Kč; a
2. zbylá část Kupní ceny ve výši [BUDE DOPLNĚNO] Kč bude uhrazena Kupujícím v den uzavření této Smlouvy bezhotovostním převodem na Bankovní účet.]

Kupní cena se považuje vždy za uhrazenou okamžikem připsání příslušné částky na Bankovní účet. Pokud k úhradě celé Kupní ceny nedojde v den uzavření této Smlouvy, má Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit, přičemž účinky takového odstoupení nastávají doručením písemného oznámení o odstoupení Kupujícímu.

Smluvní strany považují Kupní cenu za přiměřenou hodnotě Nemovitých věcí. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 1793 a násl. Občanského zákoníku ohledně neúměrného zkrácení a výslovně se vzdávají práva požadovat zrušení této Smlouvy a navrácení všeho do původního stavu podle ust. § 1793 občanského zákoníku. Kupní cena je konečná.

Smluvní strany nesjednávají v této Smlouvě převod zástavního práva ani jiné jistoty váznoucí na věci, nepřechází tedy ani dluh zajištěný jistotou (vyjma věcných práv evidovaných ke dni uzavření této Smlouvy na Listu vlastnictví). Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 1888 odst. 2 občanského zákoníku.

* 1. Další ujednání

Smluvní strany se dohodly, že v den podpisu této Smlouvy zároveň podepíší s touto Smlouvou dva (2) návrhy na vklad vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. Jeden (1) návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, podepsaný Smluvními stranami, společně s jedním vyhotovením Smlouvy opatřené ověřenými podpisy Smluvních stran, bude vydán Kupujícímu bezprostředně po úhradě Kupní ceny na Bankovní účet v souladu s čl. 3.3 této Smlouvy. Kupující je povinen podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí do tří (3) pracovních dnů ode uzavření této Smlouvy. Pokud do 48 hodin od konce této lhůty nebudou u Nemovitých věcí vyznačena upozornění, že právní poměry jsou dotčeny změnou (tzv. plomba), má Prodávající právo podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí sám.

Administrativní poplatky za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit Kupující.

V případě jakýchkoliv překážek, přerušení nebo průtahů v řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo v případě, že příslušný katastrální úřad vydá rozhodnutí, jímž vklad zamítne, se Prodávající a Kupující zavazují vzájemně si poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k jejich odstranění, zejména na výzvu druhé Smluvní strany uzavřít dodatek k této Smlouvě či novou kupní smlouvu s obsahově totožnými parametry, kterým budou odstraněny nedostatky případně vytýkané katastrálním úřadem, vzít zpět podaný návrh na vklad v návaznosti na katastrálním úřadem případně vytýkané nedostatky, podat nový návrh na vklad po odstranění nedostatků atd.

Prodávající předá Nemovité věci Kupujícímu do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bude proveden příslušným katastrálním úřadem zápis vlastnického práva Kupujícího k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí. O předání sepíší Smluvní strany písemný předávací protokol. Smluvní strany se dohodly, že Kupující je oprávněn užívat Nemovité věci ode dne předání Nemovitých věcí dle tohoto čl. 4.4.

Prodávající předá Kupujícímu dokumentaci k Nemovitým věcem, kterou má k dispozici, a to spolu s předáním Nemovitých věcí.

Okamžikem předání Nemovitých věcí přechází na Kupujícího nebezpečí škody na Nemovitých věcech. Od tohoto okamžiku nese Kupující veškeré náklady spojené s užíváním Nemovitých věcí, připadající na něj jakožto vlastníka Nemovitých věcí. Kupující se zavazuje, že do provedení zápisu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem nebude na Nemovitých věcech provádět žádné stavební ani jiné úpravy.

Kupující prohlašuje, že je mu celkový stav (stáří, opotřebovanost, faktické vady Nemovitých věcí, případné právní vady neuvedené na listu vlastnictví atp.) převáděných Nemovitých věcí detailně znám, byl seznámen s energetickou náročností Nemovitých věcí, bere na vědomí, že stav Nemovitých věcí a jejich příslušenství odpovídá jejich stáří, a nebyly zjištěny žádné zjevné závady na Nemovitých věcech, když se před uzavřením této Smlouvy podrobně seznámil s faktickým stavem Nemovitých věcí a měl možnost Nemovité věci na místě prohlédnout za přítomnosti odborné osoby, a že tyto Nemovité věci kupuje ve stavu, v jakém se nalézají ke dni uzavření této Smlouvy. Kupující se tímto výslovně předem vzdává jakéhokoli práva z vadného plnění ve smyslu ust. § 1916 odst. 2 občanského zákoníku; Smluvní strany tedy výslovně vylučují odpovědnost Prodávajícího z vadného plnění, včetně práv Kupujícího dle ust. § 2106 odst. 1 a 2 a § 2107 odst. 1 a 3 občanského zákoníku. Kupující dále prohlašuje, že si je vědom právních vad a zatížení, které vyplývají z Listu vlastnictví ke dni uzavření této smlouvy, se kterým se Kupující v den podpisu této Smlouvy detailně seznámil.

Kupující dále prohlašuje, že:

1. je oprávněn podepsat tuto Smlouvu a plnit své závazky z ní vyplývající;
2. k uzavření této Smlouvy má souhlasy všech osob a orgánů, které jsou zapotřebí k nabytí vlastnického práva k Nemovitým věcem od Prodávajícího;
3. není v úpadku ani v hrozícím úpadku, na jeho majetek není prohlášení konkurs, není proti němu vedena exekuce ani výkon rozhodnutí ani vůči němu nebylo zahájeno insolvenční řízení a není si vědom exekučního titulu, na základě kterého by proti němu exekuce nebo výkon rozhodnutí mohly být vedeny (zejména nemá nedoplatek na daních, zdravotním nebo sociálním pojištění);
4. má dostatek peněžních prostředků za účelem úhrady Kupní ceny;
5. touto Smlouvou nezkracuje uspokojení pohledávky svého věřitele a není u něho dán důvod relativní neúčinnosti této Smlouvy ve smyslu ust. § 589 a násl. občanského zákoníku.

Smluvní strany se dohodly, že se vylučuje jakákoli odpovědnost Prodávajícího v souvislosti s touto Smlouvou vyjma odpovědnosti Prodávajícího za případné porušení prohlášení dle čl. 1.1 a čl. 1.2 této Smlouvy.

Odstoupit od této Smlouvy lze pouze z důvodů výslovně sjednaných v této Smlouvě. Smluvní strany tímto vylučují svoji možnost od této Smlouvy odstoupit v zákonem stanovených případech do nejvyšší možné míry přípustné podle příslušných právních předpisů. Tuto smlouvu nelze vypovědět.

Prodávající i Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit s účinností ke dni doručení svého písemného oznámení druhé Smluvní straně:

V případě, že nedojde k zápisu vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí do tří (3) měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. V případě odstoupení podle tohoto čl. 4.11 Prodávající vrátí Kupujícímu Kupní cenu do pěti (5) pracovních dnů ode dne účinnosti odstoupení bankovním převodem na účet, ze kterého Kupující uhradil Kupní cenu, případně na jiný účet, který Kupující předem písemně oznámí Prodávajícímu.

Tuto Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou Smluvních stran.

* 1. Závěrečná ustanovení

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.

Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží dvě (2) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení s prostými podpisy a jedno (1) vyhotovení opatřené ověřenými podpisy Smluvních stran.

Pokud by se v důsledku změny právních předpisů nebo jiných důvodů stala některá ujednání této Smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, zavazují se Smluvní strany tato ustanovení uvést do souladu s právními předpisy. Zbývající ustanovení Smlouvy zůstávají platná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která nelze od ostatního obsahu Smlouvy oddělit.

Tato Smlouva může být měněna nebo zrušena pouze dohodou Smluvních stran v písemné formě.

Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen dle této Smlouvy, lze doručit osobně či doporučeným dopisem na adresu té které Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, popřípadě na jinou adresu, která bude písemně sdělena Smluvní stranou druhé Smluvní straně.

Tato Smlouva se řídí právem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Veškeré spory vyplývající z této Smlouvy budou rozhodovány příslušnými soudy v České republice.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že jejímu obsahu porozuměly, že nebyla uzavřena v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek.

*[PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE]*

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

|  |  |
| --- | --- |
| **za** [BUDE DOPLNĚNO]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[BUDE DOPLNĚNO][BUDE DOPLNĚNO]ověřený podpis | **za Liberty Ostrava a.s.**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[BUDE DOPLNĚNO][BUDE DOPLNĚNO]*ověřený podpis* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **za Liberty Ostrava a.s.**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[BUDE DOPLNĚNO][BUDE DOPLNĚNO]*ověřený podpis* |
|  |  |