

Kupní smlouva

Tato kupní smlouva (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) mezi následujícími smluvními stranami:

- (1) **GESTORE v.o.s., IČO: 28820959**, se sídlem Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. A 26490, insolvenční správce v insolvenčním řízení vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. **MSPH 76 INS 8116 / 2025** ve věci úpadku dlužníka **VivoFox s.r.o., IČO: 10831134**, se sídlem Zenklova 24/54, 180 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 349144 (dále jen „**Dlužník**“), jednající na účet tohoto Dlužníka prostřednictvím ohlášeného společníka, Ing. Miloše Bačíka

(„**Strana prodávající**“)

a

- (2) **[IDENTIFIKACE BUDE DOPLNĚNA]**

(„**Strana kupující**“; Strana prodávající a Strana kupující dále dohromady také jako „**Strany**“ a každá jako „**Strana**“)

1. PŘEDMĚT PŘEVODU

- 1.1. Shora uvedený Dlužník je podle stavu evidence v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovitých věcí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 11247 a LV č. 12443 pro **k. ú. Hlubočepy**, obec Praha, a to konkrétně:

- a) rozestavěné **jednotky č. 1 vymezené v pozemku parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy**,
- b) rozestavěné **jednotky č. 2 vymezené v pozemku parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy**,
- c) rozestavěné **jednotky č. 3 vymezené v pozemku parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy** a
- d) rozestavěné **jednotky č. 4 vymezené v pozemku parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy**

(všechny uvedené nemovité věci dále též společně „**Předmět převodu**“).

- 1.2. Každá z jednotek uvedených v čl. 1.1 této Smlouvy ve smyslu § 1159 občanského zákoníku zahrnuje prostorově oddělenou část rozestavěného domu tvořícího součást pozemku parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné s tím, že takové společné části nemovité věci v souladu s § 1160 občanského zákoníku a § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v platném znění, podle stavu operátu katastru nemovitostí tvoří mj. jednak pozemek **parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy** (jakožto pozemek, na kterém je rozestavěný dům postaven) a jednak i pozemek **parc. č. 900/1 v k.ú. Hlubočepy**, jakožto pozemek funkčně související s provozem a správou rozestavěného domu a s užíváním uvedených jednotek. Vzhledem k tomu, že Dlužník je podle katastru nemovitostí vlastníkem všech jednotek vymezených v pozemku parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy, je tedy Dlužník současně výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 900/1 a parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy.
- 1.3. V rámci probíhajícího insolvenčního řízení vůči Dlužníkovi bylo Městským soudem v Praze dne 30.06.2025 vydáno usnesení č. j. MSPH 76 INS 8116/2025-A-11 mj. o zjištění úpadku Dlužníka a o prohlášení konkursu na majetek Dlužníka. Na jednání schůze věřitelů dne 14.10.2025 byla pak insolvenčním správcem Dlužníka ustanovena Strana prodávající, tj. společnost **GESTORE v.o.s., IČO: 28820959**, se sídlem Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. A 26490, přičemž toto ustanovení bylo téhož dne ve smyslu § 29 odst. 2 a 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**InsZ**“), potvrzeno Městským soudem v Praze jako insolvenčním soudem.
- 1.4. Součástí majetkové podstaty Dlužníka ve smyslu § 205 a násl. InsZ je mj. též Předmět převodu, který byl zapsán do soupisu majetkové podstaty (MSPH 76 INS 8116/2025-B-4).
- 1.5. Strana prodávající prohlašuje, že je oprávněna prodat (zpeněžit) Předmět převodu mimo dražbu na základě pokynu zajištěného věřitele, jímž je společnost **Investown Technologies s.r.o., IČO: 08667144**, se sídlem Inovační 122, 252 41 Zlatníky-Hodkovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem

v Praze pod sp. zn. C 322874 (dále jen „**Zajištěný věřitel**“). Kopie pokynu Zajištěného věřitele tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy; je-li postupováno podle pokynu Zajištěného věřitele dle § 293 InsZ, ustanovení § 289 odst. 1 InsZ se nepoužije.

- 1.6. Strana kupující tedy bere na vědomí, že Předmět převodu je t.č. zatížen zástavním právem a zákazy zcizení a zatížení zapsanými do katastru nemovitostí pod sp. zn. V-28663/2024-101 ve prospěch Zajištěného věřitele, přičemž podle § 167 odst. 4 a § 285 odst. 1 písm. b) InsZ zpeněžením Předmětu převodu v insolvenčním řízení zaniká toto zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky. Tato zajištění tedy budou vymazána z katastru nemovitostí na základě návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, který podá na vlastní náklad Strana kupující po nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu a jehož přílohou bude potvrzení o zániku omezení s úředně ověřeným podpisem Strany prodávající podle § 167 odst. 5 InsZ.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Strana prodávající tímto prodává a zavazuje se odevzdat Straně kupující Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit Straně kupující nabytí k Předmětu převodu vlastnické právo, a Strana kupující tímto Předmět převodu kupuje a zavazuje se Předmět převodu převzít a zaplatit Straně prodávající Kupní cenu sjednanou níže v čl. 3.1 této Smlouvy. Strana kupující nabývá Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví.

3. KUPNÍ CENA A JEJÍ SPLATNOST

- 3.1. Strana kupující se zavazuje uhradit Straně prodávající za Předmět převodu kupní cenu ve výši **[k doplnění vítězná nabídka] Kč** (slovy: **[k doplnění vítězná nabídka]** korun českých) **vč. DPH** (dále jen „**Kupní cena**“). Kupní cena sestává z dílčí kupní ceny za jednotku dle čl. 1.1 písm. a) ve výši **[k doplnění 31,5 % vítězná nabídka]** Kč, dílčí kupní ceny za jednotku dle čl. 1.1 písm. b) ve výši **[k doplnění 31,5 % vítězná nabídka]** Kč, dílčí kupní ceny za jednotku dle čl. 1.1 písm. c) ve výši **[k doplnění 29 % vítězná nabídka]** Kč a dílčí kupní ceny za jednotku dle čl. 1.1 písm. d) ve výši **[k doplnění 8 % vítězná nabídka]** Kč.
- 3.2. Výše Kupní ceny byla sjednána na základě výsledku veřejné soutěže o nalezení nejvhodnější nabídky na koupi Předmětu převodu. Strana kupující bere na vědomí, že peněžitá jistota složená Stranou kupující na určené platební místo – účet organizátora veřejné soutěže před uzavřením této Smlouvy (dále jen „**Jistota**“) není součástí Kupní ceny, nezapočítává se na úhradu Kupní ceny a stane se v souladu s podmínkami shora uvedené veřejné soutěže (dále jen „**Podmínky**“) okamžikem povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí úhradou na pohledávku organizátora veřejné soutěže na odměnu dle čl. 10 odst. 3 Podmínek, s čímž Strana prodávající ve smyslu § 1936 odst. 1 občanského zákoníku vyslovila souhlas. Případná zbylá část Jistoty bude Straně kupující vydána v souladu s Podmínkami.
- 3.3. Strana kupující se zavazuje celou částku Kupní ceny (tj. vč. DPH) uhradit nejpozději **do čtyřiceti pěti (45) kalendářních dní ode dne uzavření této Smlouvy** na účet č. **[bude doplněno]**, IBAN: **[bude doplněno]**, SWIFT: **[bude doplněno]**, vedený u **[bude doplněno]** (dále jen „**Účet**“).
- 3.4. Poruší-li Strana kupující svoji povinnost uhradit Kupní cenu na Účet ve lhůtě dle článku 3.3 této Smlouvy, propadá bez dalšího Stranou kupující dle Podmínek složená Jistota Straně prodávající. Ujednání dle předchozí věty představuje ujednání nepojmenované smluvní klauzule utvrzující dluh Strany kupující vůči Straně prodávající.
- 3.5. V případě prodlení Strany kupující s úhradou Kupní ceny je Strana prodávající dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Odstoupení od Smlouvy se pro vyloučení pochybností ve smyslu § 2005 odst. 2 občanského zákoníku nedotýká mj. ujednání dle článku 3.4 této Smlouvy.
- 3.6. Převod Předmětu převodu představuje zdanitelné plnění podléhající dani z přidané hodnoty v zákonné sazbě. Součástí Kupní ceny je částka odpovídající DPH ve výši stanovené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

4. ODKLÁDACÍ PODMÍNKY

- 4.1. Projevy vůle Stran převést vlastnické právo k Předmětu převodu ze Strany prodávající na Stranu kupující, tj. závazek Strany prodávající převést na Stranu kupující vlastnické právo a tomu odpovídající závazek Strany kupující Předmět převodu koupit a přijmout do svého výlučného vlastnictví podle čl. 2.1 této

Smlouvy jsou podmíněny (resp. jejich účinnost je podmíněna) splněním následujících odkládacích podmínek ve smyslu § 548 odst. 2 věta první občanského zákoníku (dále jen „**Odkládací podmínky**“):

- a) Strana kupující řádně a včas, ve lhůtě dle článku 3.3 této Smlouvy, uhradí celou částku Kupní ceny (tj. vč. DPH); a současně
 - b) je-li Strana kupující kapitálovou společností, pak Strana kupující doručí Straně prodávající nejpozději ve lhůtě pro úhradu Kupní ceny dle článku 3.3 této Smlouvy souhlas valné hromady nebo jediného společníka Strany kupující s uzavřením této Smlouvy a jejími podmínkami [§ 190 odst. 2 písm. i) nebo § 421 odst. 2 písm. m) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích nebo obdobných ustanovení zahraničního právního řádu, podle něhož byla Strana kupující založena a existuje], a to ve formě vyžadované zákonem.
- 4.2. Splnění Odkládacích podmínek bude pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy prokazováno potvrzením vystaveným Stranou prodávající podle vzoru připojeného jako příloha č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Potvrzení**“). Potvrzení bude Stranou prodávající vystaveno a odesláno Straně kupující do deseti (10) pracovních dní ode dne, kdy dojde ke splnění všech Odkládacích podmínek.
- 4.3. Použití ustanovení § 549 odst. 2 občanského zákoníku je dohodou Stran vyloučeno a zmaření splnění Odkládací podmínky nebude považováno za její splnění.
- 4.4. Odkládací podmínky jsou sjednány k ochraně Strany prodávající, a proto se Strana prodávající může Odkládacích podmínek, popř. kterékoliv z nich, kdykoliv vzdát, a to písemným prohlášením opatřeným ověřeným podpisem. V takovém případě nabude čl. 2.1 této Smlouvy účinnosti v plném rozsahu bez dalšího.

5. VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI ZA VADY

- 5.1. Vzhledem k tomu, že (i) Strana kupující měla před uzavřením této Smlouvy možnost fyzicky si prohlédnout a zkontrolovat Předmět převodu za účasti jím zvolených odborníků, (ii) Strana kupující měla možnost provést právní prověrku ohledně pro ni z pohledu rozhodnutí o uzavření této Smlouvy podstatných aspektů týkajících se Předmětu převodu, (iii) Strana kupující byla před uzavřením této Smlouvy a podáním nabídky do veřejné soutěže v rámci Podmínek upozorněna, že Strana prodávající Straně kupující neposkytne jakoukoliv záruku za stav Předmětu převodu a současně dojde k vyloučení odpovědnosti Strany prodávající za vady Předmětu převodu, (iv) Strana kupující obdržela dostupné podklady týkající se Předmětu převodu a (v) Strana kupující se přesto rozhodla pro podání nabídky v rámci veřejné soutěže dle Podmínek a uzavření této Smlouvy, se Strana kupující ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku vzdává jakýchkoliv a veškerých svých práv z vadného plnění a Strana prodávající toto vzdání se přijímá.
- 5.2. Strana kupující zejména bere na vědomí, že Předmět převodu se nachází v rozestavěném stavu, přičemž Strana prodávající zejména též žádným způsobem neprovéřovala, zda je technický stav příslušné budovy jakkoliv vyhovující či souladný s ověřenou projektovou dokumentací v rámci příslušných povolení. Strana kupující proto bere na vědomí, že Předmět převodu může trpět závadami technického a/nebo právního charakteru, přičemž jakákoliv odpovědnost Strany prodávající za technický (faktický) a/nebo právní stav Předmětu převodu je vyloučena. Skutečnost, že se Předmět převodu a/nebo jakákoliv jeho část, součást a/nebo příslušenství ukáže být vadná, tedy nepředstavuje porušení této Smlouvy.
- 5.3. Strany pro vyloučení pochybností potvrzují, že výše Kupní ceny byla sjednána právě i s přihlédnutím ke všem ujednáním tohoto článku 5 této Smlouvy a riziko vyplývající ze specifík prodeje je tedy v Kupní ceně a z toho plynoucí ekvivalenci plnění Stran zakalkulováno.

6. NÁVRH NA VKLAD

- 6.1. Správný poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy a další náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí uhradí Strana kupující.
- 6.2. Návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy lze podat nejdříve po splnění Odkládacích podmínek.
- 6.3. Návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy podá Strana kupující na své náklady do deseti (10) pracovních dní ode dne doručení Potvrzení Straně kupující, přičemž k návrhu na vklad přiloží Potvrzení.

- 6.4. V případě, že by vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí podle této Smlouvy byl zamítnut z důvodu vad této Smlouvy nebo Potvrzení nebo bylo řízení o takovém vkladu pro zpětvzetí návrhu na vklad z důvodu očekávaného zamítnutí zastaveno, zavazují se Strany na výzvu kterékoliv ze Stran uzavřít novou kupní smlouvu, která nahradí tuto Smlouvu, a to v témže znění jako tato Smlouva, avšak s odstraněním vad, které vedly k zamítnutí vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy. Toto ujednání zavazuje Strany ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku.

7. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

- 7.1. Strana prodávající vyzve Stranu kupující k předání a převzetí Předmětu převodu do deseti (10) pracovních dní ode dne povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí a určí termín předání a převzetí Předmětu převodu, který nebude následovat později než dvacet (20) pracovních dní ode dne povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí. Strana kupující se zavazuje Předmět převodu v takto určeném termínu převzít. O předání a převzetí Předmětu převodu Strany sepiší předávací protokol. Pokud Strana kupující Předmět převodu v určeném termínu nepřevzme nebo se k převzetí nedostaví, platí, že byl Předmět převodu v uvedený termín předán.
- 7.2. Nebezpečí škody na Stranu kupující přechází okamžikem povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí k Předmětu převodu.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí českým právem, zejména pak občanským zákoníkem a InsZ.
- 8.2. Použití ustanovení § 1765 občanského zákoníku je dohodou Stran vyloučeno. Strany se nedohodly na žádném vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 a násl. občanského zákoníku.
- 8.3. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami. To platí i pro změnu požadavku na písemnou formu dle předchozí věty.
- 8.4. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami, s výjimkou účinnosti převodních projevů vůle podle čl. 2.1 této Smlouvy, která nastává až splněním Odkládacích podmínek podle čl. 4.1 této Smlouvy.
- 8.5. Žádná ze Stran není oprávněna postoupit a/nebo převést jakákoliv svá práva a/nebo povinnosti či kteroukoliv jejich část podle této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.
- 8.6. Strany se dohodly, že stane-li se jakékoli ustanovení této Smlouvy neúčinným, zdánlivým nebo neplatným, zůstanou veškerá ostatní ustanovení platná a účinná. Strany se zavazují v dobré víře nahradit neúčinné, zdánlivé nebo neplatné ustanovení jiným obdobným ustanovením, naplňujícím původní účel a smysl.
- 8.7. Tato Smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž Strana kupující a Strana prodávající obdrží po jednom vyhotovení a **jedno vyhotovení Smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy Stran bude použito pro účely vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí a bude uloženo u Strany kupující**, která návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí podá po splnění Odkládacích podmínek, jak je sjednáno shora.
- 8.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy, které následují ještě před podpisovou stranou.

PŘÍLOHA Č. 1 – KOPIE POKYNU ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE

PŘÍLOHA Č. 2 – VZOR POTVRZENÍ O SPLNĚNÍ ODKLÁDACÍ PODMÍNKY

POTVRZENÍ O SPLNĚNÍ ODKLÁDACÍ PODMÍNKY

Od:

GESTORE v.o.s., IČO: 28820959, se sídlem Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A, vložka 26490, insolvenční správce v insolvenčním řízení vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 76 INS 8116 / 2025 ve věci úpadku dlužníka **VivoFox s.r.o., IČO: 10831134**, se sídlem Zenklova 24/54, 180 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 349144 (dále jen „**Dlužník**“), jednající na účet tohoto Dlužníka

(dále jen „**Strana prodávající**“)

Pro:

[IDENTIFIKACE BUDE DOPLNĚNA]

(dále jen „**Strana kupující**“)

Strana prodávající tímto odkazuje na kupní smlouvu uzavřenou dne [BUDE DOPLNĚNO] mezi Stranou prodávající a Stranou kupující, jejímž předmětem je převod následujících nemovitých věcí:

- a) rozestavěné **jednotky č. 1 vymezené v pozemku parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy**,
- b) rozestavěné **jednotky č. 2 vymezené v pozemku parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy**,
- c) rozestavěné **jednotky č. 3 vymezené v pozemku parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy** a
- d) rozestavěné **jednotky č. 4 vymezené v pozemku parc. č. 900/2 v k.ú. Hlubočepy**

(dále jen „**Kupní smlouva**“);

a ve smyslu čl. 4.2. Kupní smlouvy p o t v r z u j e, že:

- na Kupní smlouvou určený účet č. [...] vedený u [...] byla Stranou kupující ve smyslu čl. 3.3 Kupní smlouvy dne [...] připsána celá částka „Kupní ceny“ podle Kupní smlouvy vč. DPH, tj. částka ve výši [...] **Kč** (slovy: [...] korun českých);
- Strana kupující doručila dne [...] Straně prodávající souhlas valné hromady Strany kupující ve smyslu čl. 4.1 písm. b)

a tedy

- **došlo ke splnění odkládacích podmínek sjednaných mezi Stranou prodávající a Stranou kupující v článku 4.1 Kupní smlouvy a Kupní smlouva ke dni [...] nabyla účinnosti v plném rozsahu.**

Toto potvrzení slouží též jako příloha návrhu na vklad podaného příslušnému katastrálnímu úřadu.

V _____ dne _____.

Za **GESTORE v.o.s., IČO: 28820959**

jednající na účet Dlužníka, **VivoFox s.r.o., IČO: 10831134**

Ing. Miloš Bačík

[PODPISOVÁ STRANA KUPNÍ SMLOUVY]

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Za **GESTORE v.o.s., IČO: 28820959**, jednající
na účet Dlužníka, **VivoFox s.r.o., IČO:**
10831134

Za **[IDENTIFIKACE BUDE DOPLNĚNA]**

Ing. Miloš Bačík

[IDENTIFIKACE BUDE DOPLNĚNA]