

Smluvní strany:

AAS Automotive s.r.o.

IČ: 25735691

DIČ: CZ25735691

se sídlem Na Výsluní 1181, 294 01 Bakov nad Jizerou

společnost zapsaná v obch. rejstříku vedeném MS v Praze v odd. C, vl. 65524

zast. jednatelem společnosti: Josefem Zajíčkem, nar. 21. dubna 1972, bytem č.p. 44, 294 02

Branžev

bankovní spojení:

(dále jen „**prodávající**“)

a

DOBA a.s.

se sídlem Na Výsluní 1181, Bakov nad Jizerou, PSČ 294 01

IČ: 45148139

DIČ: CZ 45148139

společnosti zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1516

zastoupena předsedou představenstva: Karlem Zetkou, nar. 14. března 1958, bytem č.p. 102, 293 01 Dalovice

(dále jen „**kupující**“)

tímto uzavírají tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

Prodávající je prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí: **pozemku p.č. st. 5440** o výměře 7593 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba čp. 828** – stavba pro výrobu a skladování, **stavby bez čp./č.ev.** - jiná stavba na pozemku p.č. st. 5441, **pozemku p.č. st. 5441** o výměře 15 m² – zastavěná plocha a **pozemku p.č. 1390/1** o výměře 22017 m² – ostatní plocha, jiná plocha, to vše zapsáno na LV č. 2325 pro obec Milovice, k.ú. Benátecká Vrutice a dále je vlastníkem v režimu přídatného spoluvlastnictví **spoluvlastnického podílu ve výši ideální jedné třetiny pozemku p.č. 1390/37**, jak je tento pozemek zapsán na LV č. 2319 pro obec Milovice, k.ú. Benátecká Vrutice (dále souhrnně jen „nemovité věci“).

II.

Prodávající prodává kupující **pozemek p.č. st. 5440** o výměře 7593 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba čp. 828** – stavba pro výrobu a skladování, **stavbu bez čp./č.ev.** - jiná stavba na pozemku p.č. st. 5441, **pozemek p.č. st. 5441** o výměře 15 m² – zastavěná plocha, **pozemek p.č. 1390/1** o výměře 22017 m² – ostatní plocha, jiná plocha a **spoluvlastnický podíl ve výši ideální jedné třetiny pozemku p.č. 1390/37**, se všemi součástmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenu ve výši **175,365.690,20 Kč** (slovy:jednostosedmdesátpětmiliónůtřistašedesátpěttisícšestsetdevadesátkorunčeskýchdvacet-haléřů) **bez DPH** a kupující tyto nemovité věci a podíl za tuto kupní cenu kupuje do svého výlučného vlastnictví. Ke kupní ceně nemovitých věci bude připočtena daň z přidané hodnoty v sazbě dle příslušných předpisů. Celková cena včetně 21% DPH činí **212,192.485,14 Kč**.

Souhrnná cena nemovitých věcí (ve výši bez DPH) by sjednaná tak, že cena budov činí **157,458.580,20 Kč** a cena pozemků a podílu na **pozemku činí 17,907.110,- Kč**.

III.

1) Účastníci se dohodli na způsobu zaplacení kupní ceny takto:

i) kupní cenu ve výši 175,365.690,20 Kč (základ DPH) uhradí kupující

a) zápočtem částky 122,000.000 Kč vůči pohledávkám společnosti DOBA a.s. z titulů zápůjček poskytnutých prodávajícímu na základě smluv o zápůjčkách a z titulu dalších pohledávek vůči společnosti nabytých postoupením (postoupené zápůjčky). Zápočet bude proveden formou dohody o zápočtu podepsané účastníky současně s touto kupní smlouvou. Dohoda o zápočtu tak nabude účinnosti současně s podpisem této kupní smlouvy. V dohodě budou specifikovány pohledávky společnosti DOBA a.s. použité k zápočtu uvedením jejich právního titulu, výše jistiny, specifikací příslušenství.

b) zápočtem částky 26,602.096,13 Kč vůči pohledávkám společnosti DOBA a.s. z titulu nevyplaceného podílu na zisku z let **2012-2013**. Zápočet bude proveden formou dohody o zápočtu podepsané účastníky současně s touto kupní smlouvou. Dohoda o zápočtu tak nabude účinnosti současně s podpisem této kupní smlouvy. V dohodě budou specifikovány pohledávky společnosti DOBA a.s. použité k zápočtu uvedením jejich právního titulu, výše jistiny, specifikací příslušenství.

c) převodem částky 26,763.594,07 Kč na účet(Escrow 3) (tedy doplatku kupní ceny do výše ceny jako základu DPH) **do 3 pracovních dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy a**

ii) daň z přidané hodnoty v sazbě 21% ze 175,365.690,20 Kč (základu) uhradí kupující převodem na účet prodávajícího č. vedený a.s. nejpozději 3 pracovní dny před datem splatnosti daně z přidané hodnoty, jež bude odvozen od data zdanitelného plnění, kterým bude předání předmětu převodu kupujícímu.

2) Návrh na vklad bude podepsán účastníky současně s kupní smlouvou a bude podán na příslušný katastrální úřadbankou..... **Do 3 (tři) pracovních dnů od úhrady částky 26,763.594,07 Kč** na účet(Escrow 3) **dle bodu i) shora**.

3) Pro případ, že **nedojde k úhradě kupní ceny či její části ani v náhradní lhůtě 10ti dnů** (běžící po uplynutí shora stanovených základních lhůt k úhradě), vzniká prodávajícímu právo od této kupní smlouvy **odstoupit**. Doručením písemného odstoupení prodávajícího kupujícímu se smlouva od počátku ruší. Účinky odstoupení nastávají dnem, kdy je písemné odstoupení doručeno druhé smluvní straně.

4) V případě, že bude odstoupeno od smlouvy, zavazují se strany k **vrácení** všeho, co bylo podle této smlouvy plněno a to do 14ti dnů ode dne, kdy došlo k odstoupení.

5) V případě, že KÚ pravomocně zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy nebo bude řízení o vklad pravomocně zastaveno, zavazují se účastníci odstranit vady kupní smlouvy a dosáhnout vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující podáním nového návrhu na vklad. Nedojde-li k odstranění vady a podání nového návrhu na KÚ ani do 30ti dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí KÚ o prvním návrhu na vklad, vzniká oběma stranám právo odstoupit od této kupní smlouvy.

6) V případě, že bude pravomocně zamítnut návrh na vklad vlastnického práva nebo bude řízení o vklad pravomocně zastaveno a nedojde k podání nového návrhu na vklad, zavazují se strany k **vrácení** všeho, co bylo podle této smlouvy plněno a to do 40ti dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí KÚ o prvním návrhu na vklad.

7) Dnem podpisu této smlouvy je den, kdy na smlouvu připojí svůj podpis poslední z účastníků.

IV.

1) Prodávající strana prohlašuje, že na převáděných nemovitých věcech neváznou žádné dluhy, břemena, zástavní práva a právní vady (vyjma níže uvedených). Prodávající strana prohlašuje, že ve vztahu k předmětu převodu neuzavřela žádnou smlouvu, smlouvou o smlouvě budoucí ani neučinila žádný další právní úkon, na základě něhož by třetí straně vzniklo věcné právo k nemovitým věcem, právo užívat nemovité věci či jiné právo omezující vlastníka nemovitých věcí.

2) Prodávající prohlašuje, že převáděné nemovité věci nejsou předmětem poznámky spornosti podle ust. § 985 a 986 o.z. a není zde žádná osoba, která by mohla zápis poznámky spornosti požadovat.

3) Prodávající prohlašuje, že ode dne účinnosti této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva kupující k nemovitosti nezatíží převáděné nemovité věci žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu aj.) a dále prohlašuje, že se zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty převáděné nemovité věci nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k převáděné nemovité věci kupující.

4) Prodávající strana ujistila stranu kupující a podpisem této smlouvy znovu potvrzuje, že s převáděnými nemovitými věcmi nesouvisí žádné dluhy, jejichž dlužníkem by se kupující strana stala společně a nerozdílně s prodávající dle § 1893 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5) Prodávající prohlašuje, že převáděné nemovité věci nepřetínají vedení inženýrských sítí vyjma těch v této smlouvě uvedených a že na převáděné nemovité věci se nenachází žádná veřejná účelová komunikace.

6) Prodávající se zavazuje neprovádět jakékoli úpravy na převáděné nemovité věci až do doby jejich předání kupující, jakýmkoli způsobem nezhoršit stav převáděné nemovité věci a neměnit vzhled, charakter či užitné vlastnosti nemovité věci, jejích součástí, či příslušenství, nebude-li mezi stranami dohodnuto jinak, nebo nebude-li to nezbytně nutné z havarijních důvodů.

7) Kdyby se některé z těchto prohlášení prodávající ukázalo v budoucnu nepravdivým či by se vyskytly dluhy, právní vady či břemena váznoucí na předmětu převodu, zavazuje se prodávající postarat o jejich vypořádání na svoje náklady v co nejkratší době.

8) Kupující strana výslovně prohlašuje, že je jí dobře znám stav nemovitých věcí, že si je před podpisem této smlouvy prohlédla a že nemovité věci kupuje v tom stavu, který při těchto prohlídkách zjistila.

9) Kupující strana nepřijímá s kupovanými nemovitými věcmi žádná věcná práva třetích osob, zástavní práva ani věcná břemena vyjma:

- zástavní právo smluvní budoucí **pro Komerční banku. a.s.** určené individuálně a budoucí dluhy dle:
 - smlouvy o kontokorentním úvěru č. 99020719971 výše jistiny dluhu 20.000.000,- Kč řádná konečná splatnost: 30.05.2019,
 - dle smlouvy o úvěru č. 99020722177 výše jistiny dluhu 260.000,000,- Kč řádná konečná splatnost: 31.03.2028,
 - dle smlouvy o úvěru č. 99020959738 výše jistiny dluhu 62.000.000,- Kč řádná konečná splatnost: 26.06.2020 a dále
 - budoucí dluhy ze smluv o úvěru doba vzniku do 30.09.2028 celková výše jistiny dluhů 400.000.000,- Kč,
 - dluhy ze smluvních pokut ze smluv o úvěru doba vzniku do 31.03.2029 celková výše jistiny dluhů 74.200.000,- Kč,
 - dluhy z titulu náhrady škody ze smluv o úvěru doba, dluhy vzniklé z titulu úhrady cen za poskytnuté bankovní služby ze smluv o úvěru doba vzniku do 31.03.2029 celková výše jistiny dluhů 74.200.000,- Kč,
 - budoucí určené druhem a dobou vzniku, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv vzniklé nejpozději do 31.03.2029 celková výše jistiny dluhů 964.600.000,- Kč,
 - budoucí určené právním důvodem, "Dluh B" jsou budoucí peněžité dluhy zástavce vůči bance a veškeré jejich příslušenství, a to: právní důvod, náhrada škody a smluvní pokuty podle této smlouvy doba vzniku do 31.03.2029 celková výše jistiny dluhu 964.600.000,- Kč na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. j. NV 171600 reg. č. 10000685488 ze dne 29. 6. 2019 s právními účinky zápisu ke dni 3. 7. 2018. Zápis proveden 25. 7. 2018 pod **V 5091/2018**,
- závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva, vše dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. j. NV 171600 reg. č. 10000685488 ze dne 29. 6. 2019 s právními účinky zápisu ke dni 3. 7. 2018. Zápis proveden 25. 7. 2018 pod **V 5091/2018**,
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost inženýrské sítě – právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci a povinnost výkon těchto práv strpět dle smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná IV-12-6021011/VB/05 ze dne 17. 01. 2019 s právními účinky zápisu ke dni 26. 2. 2019. Zápis proveden dne 20. 3. 2019 pod **V 1616/2019** k tíži pozemků p.č.st. 5441 a p.č. 1390/1,
- věcné břemeno přídatné spoluvlastnictví – 3/3 pozemku p.č. 1390/37 se stávají věci v přídatném spoluvlastnictví, která slouží přístupu (vstupu a vjezdu) pro pozemek p.č. 1390/1 dle smlouvy o přídatném spoluvlastnictví vložené pod **V 9767/2019** tak, jak jsou dosud zapsána na LV č. 2319 a č. 2325 v části CLV.

10) Ve vztahu k zástavnímu právu dle čl. IV. odst. 11 prohlašuje prodávající, že ke dni podpisu této smlouvy byly zcela uhrazeny pohledávky Komerční banky, a.s., k jejichž zajištění bylo zřízeno zástavní právo pod V 5091/2018 a dne byl na základě potvrzení banky o zániku pohledávek podán návrh na výmaz tohoto zástavního práva spolu se souvisejícími závazky zapsanými v katastru nemovitostí na LV č. 2319 a č. 2325 v části CLV.

V.

1) Vlastnické právo ke kupovaným nemovitým věcem nabude strana kupující na základě této smlouvy vkladem do katastru nemovitostí, jehož účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, ke kterému bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

2) Prodávající se zavazuje předala kupující předmět převodu do 2 pracovních dnů od úhrady částky **26,763.594,07 Kč** na účet(Escrow 3) **dle bodu i) shora**. O předání bude sepsán a všemi účastníky podepsán **protokol** obsahující stav měřidel energií, vody pro účely budoucího vypořádání případných přeplatků či nedoplatků energií. Ode dne převzetí předmětu převodu je kupující povinna hradit náklady spojené s předmětem převodu, zejména zálohy na elektrickou energii, vodu, plyn, pojištění atp.

VI.

1) Veškeré náklady spojené se sepsáním této smlouvy a s podáním návrhu na zápis vkladu uhradí kupující.

2) Poplatníkem **daně z nabytí nemovitých věcí je dle příslušného předpisu kupující strana**, která je dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí v aktuálním znění povinna k úhradě daně z nabytí ve výši 4% sjednané ceny a k podání přiznání k dani z nabytí v zákonné lhůtě tří měsíců po měsíci provedení vkladu vlastnického práva rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk.

VII.

1) Smlouva kupní se vyhotovuje v počtu vyhotovení 6 originálů určených po dvou každému z účastníků, jeden originál *pro schovatele kupní ceny* a jeden pro řízení o vkladu.

2) Účastníci se dohodli na vyloučení použití § 1978 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty má za následek odstoupení od této smlouvy bez dalšího.

3) Účastníci vylučují pro účely této smlouvy uzavření smlouvy či dodatku k této smlouvě v důsledku přijetí nabídky jedné smluvní strany druhou smluvní stranou s jakýmkoli (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.

4) Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že berou na vědomí, že s ohledem na ustanovení § 1762 obč. zák. jsou svými smluvními projevy vázáni až do pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí.

5) Účastníci dále výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V dne 2019

V, dne 2019

za **DOBA a.s.**
Karel Zetka - předseda představenstva

za **AAS Automotive s.r.o.**
jednatel Josef Zajíček