

Kupní smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl) zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen také „NOZ“), ve znění změn a doplňků, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

Ing. David Jánošík, IČ 72074477, se sídlem Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové,
insolvenční správce dlužníka **PSJ, a. s.**, IČ 25337220, se sídlem Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava
(dále jen „**prodávající**“)

a

kupujícím: IČ se sídlem zas. v OR vedeném soudem
v oddíl vložka zastoupená
(dále jen „**kupující**“)

takto:

I. Preamble

1.1. Krajský soud v Brně rozhodl usnesením č.j. KSBR 40 (26) INS 17963/2018-A-35 ze dne 6.12.2018 o insolvenčním návrhu dlužníka tak, že zjistil úpadek dlužníka PSJ, a.s., IČ: 25337220 se sídlem Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava. Insolvenčním správcem byl týmž usnesením ustanoven Ing. David Jánošík, IČ: 72074477, sídlem Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové. Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 11.4.2019, č.j. KSBR 40 INS 17963/2018-B-70 byl na majetek dlužníka prohlášen konkurs. Výše uvedené usnesení tvoří přílohu této smlouvy.

1.2 Proávající prohlašuje, že je dle znění insolvenčního zákona č. 182/2006 (dále jen „IZ“) oprávněn nakládat s majetkem náležejícím do majetkové podstaty výše zmíněného dlužníka, a to v souladu s ustanovením § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“).

1.3 Dne 25.03.2019 zahrnul prodávající do soupisu majetkové podstaty následující soubor nemovitostí:

Předmětem výběrového řízení je soubor věcí nemovitých:

- pozemek p.č. 1044 zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1800 m²
Součástí je stavba: Uhříněves, č.p. 253, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1044
- pozemek p.č. 1045 zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 393 m²
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1045
- pozemek p.č. 1046/1 zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 2616 m²
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1046/1

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha a k.ú. Uhříněves na LV č. 1486
(dále jen „**předmětné nemovitosti**“).

1.2 Proávající je na základě pokynu zajištěného věřitele Natland Finance investiční fond, a.s. ze dne 21.08.2019 oprávněn zpeněžit předmět koupě mimo dražbu, pokyn je přílohu této smlouvy.

1.4 Proávající prohlašuje, že ohledně předmětných nemovitostí není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětných nemovitostí nebo jakékoliv jejich části z majetkové podstaty dlužníka.

1.5 Proávající dále výslovně upozorňuje na vyhlášení zákona 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), a další související zákony, a který s účinností od 1.1.2018 opětovně do NOZ zavádí zákonné předkupní právo spoluvlastníků. Proávající je tedy povinen postupovat v souladu s výše uvedeným, tj. zejména ustanovením §1124 a §1125 ve spojení s ustanovením §2140 a násl. NOZ, a nabídnout tak po uzavření této kupní smlouvy předmětné nemovitosti spoluvlastníkovi předmětných nemovitostí, tj. před-kupníkovi, za podmínek uvedených v ust. §1124 a ust. § 2140 a násl. NOZ.

1.6 Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětných nemovitostí, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na majetek dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.

II. Předmět smlouvy

2.1 Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, včetně všech práv a povinností, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III. Prohlášení prodávajícího a kupujícího

3.1 Prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech nevážnou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, vyjma těch, jež jsou k dnešnímu dni zapsána na příloženém listu vlastnictví č. 1486 a vyjma zákonného předkupního práva spoluvlastníka, ani jiné právní povinnosti (zapsané či nezapsané v katastru nemovitostí), které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, a které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat.

3.2 Prodávající dále prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti žádnými zástavními právy, vyjma výše uvedených, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.

3.3 Prodávající prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětných nemovitostí. 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 § 284 odst. 3 a 4 IZ a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 IZ zanikají také zpeněžením předmětných nemovitostí.

3.4 V návaznosti na výše uvedené vydá prodávající potvrzení o zániku zástavních práv. Návrh na výmaz zástavních práv je ke Katastrálnímu úřadu povinen podat kupující. Náklady spojené s výmazem zástavních práv z katastru nemovitostí nese kupující.

3.5 Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav prodáváných předmětných nemovitostí, s tímto stavem se osobně seznámil a nemovitosti kupuje v tomto stavu „jak stojí a leží“.

IV. Kupní cena

4.1 Kupní cena za předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výšiKč (slovy).

4.2 Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady kupní ceny, a to tak, že kauce ve výši 4.500.000 Kč bude uhrazena na účet organizátora VŘ č. 4211125645/6800 a doplatek kupní ceny ve výši je kupující povinen uhradit prodávajícímu do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne doručení vyrozumění o výběru jeho nabídky, a to na uvedený účet majetkové podstaty č. 304051106/2700.

4.3 Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na shora uvedené účty dle odst. 4.2 tohoto článku.

4.4 Daň z nabytí nemovitostí je povinen zaplatit kupující, plátcem i poplatníkem daně z nabytí nemovitosti jekupující.

4.5 Prodávající a kupující shodně prohlašují, že kupní cena již byla uhrazena ve smyslu článku 4.2. této smlouvy.

V. Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

5.1 Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím k předmětným nemovitostem přejdou na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.

5.2 Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

5.3 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu je povinen podat kupující, a to do pěti pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující.

5.4 Pokud by došlo z jakéhokoli 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 účastníci této smlouvy do 7 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.

5.5 Kupující bere na vědomí, že je povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad, u příslušného finančního úřadu daňové přiznání k vyměření daně z nabytí nemovitostí s tím, že je povinen tuto daň sám ze svých prostředků zaplatit. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.

VI. Nebezpečí škody a předání nemovitostí

6.1 Nebezpečí škody na předmětných nemovitostech přechází na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí.

6.2 Předání a převzetí nemovitostí bude uskutečněno nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu, který bude obsahovat: označení smluvních stran, identifikaci nemovitostí, stavy měřidel jednotlivých médií, uvedení počtu předaných klíčů, datum předání a převzetí nemovitostí, podpisy smluvních stran.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1 Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření smluvními stranami. Prodávající a kupující prohlašují, že v souladu s ust. § 2140 a násl. NOZ, zejména ustanovením §2145 NOZ, je tato smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva spoluvlastníkem (překupníkem).

7.2 Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětným nemovitostem na základě této smlouvy mimo ta ujednání, která jsou výslovně uvedena v textu této smlouvy výše, mezi sebou neujednaly ústně ani jinou formou zejména:

- a) výhradu vlastnického práva,
- b) právo zpětné koupě,
- c) zákaz zcizení nebo zatížení,
- d) výhradu předkupního práva,
- e) právo lepšího kupce,
- f) právo koupě na zkoušku,
- g) ani jakékoli výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností z této smlouvy,
- h) nebo jakákoli jiná vedlejší ujednání (např. ujednání o smluvní pokutě).

Smluvní strany v dané souvislosti dále ujednávají, že jakákoli vedlejší ujednání při smlouvě, resp. po jejím uzavření mezi nimi musí být učiněna písemně, jinak nejsou ani platná ani účinná.

7.3 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 577 NOZ 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. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2000 NOZ se také nepoužije. Smluvní strany se vzdávají práva zrušit smlouvu uzavřenou na dobu delší deseti let s ohledem na její povahu a úmysl stran být jí vázány po celou dobu jejího trvání.

7.4 Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.

7.5 Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

7.6 Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními NOZ a dále právním řádem ČR.

7.7 Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

7.8 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.9 Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.

7.10 Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 NOZ, 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 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

Seznam příloh:

- 1) *kopie usnesení Krajského soudu v Brně KSBR 40 (26) INS 17963/2018-A-35 ze dne 06.12.2018 (příloha č. 1)*
- 2) *kopie pokynu zajištěného věřitele Natland Finance investiční fond, a.s. ze dne 21.08.2019 oprávněn zpeněžit předmět koupe mimo dražbu (příloha č. 2)*
- 3) *LV č. 1486 ze dne (příloha č. 3)*