

# Kupní smlouva o prodeji věcí nemovitých

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

**Mgr. Gabrielou Nejedlíkovou**, advokátkou, Husova 2/1285 702 00, Ostrava, insolvenční správce dlužníka  
Mgr. Romana Kratochvíla, IČ 12672203, r.č. 650715/0529, bytem Cholevova 1450/13,700 30, Ostrava -  
Hrabůvka  
bankovní spojení, č.ú.: 4200500075/6800 vedený u Volksbank CZ, a.s. (bankovní spojení administrátora  
výběrového řízení – PROKONZULTA, a.s.)  
(dále jen „prodávající“)

a

.....  
r.č. nebo IČ ..... sídlem/bytem.....  
bankovní spojení, č.ú. ...., vedený u .....  
E-mail: .....  
(dále jen „kupující“)

takto:

## I.

1. Prodávající byl na základě usnesení Krajského soudu v Ostravě, ze dne 11.7.2011, sp. zn. KSOS 33 INS 9919/2011 ustanoven insolvenčním správcem dlužníka Mgr. Romana Kratochvíla, IČ 12672203, r.č. 650715/0529, bytem Cholevova 1450/13,700 30, Ostrava - Hrabůvka. Do majetkové podstaty dlužníka zahrnul mj. i nemovitý majetek:

bytová jednotka a podíl na společných částech domu a podíl na nebytové jednotce:

- bytová jednotka č. 1178/39 – byt evidovaný na LV č. 3138, v budově v části obce Hrabůvka, č. p. 1178 – byt. dům na pozemku jiného vlastníka p. č. St. 1493, LV 1364 evidováno na LV č. 3106
- spoluvlastnický podíl ve výši 683/24318 na společných částech domu v části obce Hrabůvka, č.p. 1178 – byt. dům na pozemku jiného vlastníka p. č. St. 1493 evidovaném na LV č. 1364
- spoluvlastnický podíl ve výši 683/24082 na nebytovém prostoru – jiném nebyt. prostoru č. 1178/44 v domě v části obce Hrabůvka, č.p. 1178 – byt. dům na pozemku jiného vlastníka p. č. St. 1493 evidovaném na LV č. 1364

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, KP Ostrava, obec Ostrava, k.ú. Hrabůvka na LV č. 3138 a LV č. 3106.

(dále jen jako „předmět koupě“).

2. Prodávající prohlašuje, že shora uvedený nemovitý majetek slouží k zajištění pohledávek zajištěných věřitelů a v souladu s Usnesením Krajského soudu v Ostravě, č.j. KSOS 33 INS 9919/2011-B-5 ze dne 27.9.2011 a v souladu s ust. § 398 odst. 3 insolvenčního zákona je oprávněn nemovitý majetek zpeněžit za účelem uspokojení zajištěných věřitelů. Při tomto zpeněžení se postupuje obdobně podle ustanovení o zpeněžení zajištění v konkursu. Na prodávající tedy přešlo oprávnění tento majetek zpeněžit.
3. Na základě ustanovení § 293 IZ je insolvenční správce, jde-li o zpeněžení věci, práva, pohledávky, nebo jiné majetkové hodnoty, která slouží k zajištění pohledávky, vázán společným pokynem zajištěných věřitelů. Prodávající prohlašuje, že mu byl udělen oběma zajištěnými věřiteli (Raiffeisenbank a.s. a APSTON Capital Ltd.) společný pokyn k prodeji shora uvedených nemovitostí dlužníka mimo veřejnou dražbu. Jinými pokyny prodávající není vázán. Insolvenční soud vzal tento způsob zpeněžení na vědomí.

## II.

1. Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. III. této smlouvy a kupující předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví přijímá, a jejichž vlastnické právo k těmto nemovitostem kupující nabude dnem vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Kupující předmět koupě kupuje a zavazuje se kupní cenu uhradit ve lhůtě a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
3. Prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech a neváznou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní povinnosti, vyjma níže uvedených, které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto nemovitým majetkem a které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat. Nemovitost je pronajata nájemní smlouvou s prodloužení vždy o jeden kalendářní měsíc.
4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy jsou uvedeny či mohou být uvedeny na příslušném listu vlastnictví č. 3138, případně č. 3106 k jednotlivým nemovitostem zástavní práva a další omezení, a rovněž tak zapsány poznámky o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem předmětných nemovitostí a usnesení soudu o nařízení exekuce, přičemž tato práva a omezení zanikají v souladu s ustanovením § 299 odst. 2 nebo v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon (dále jen „IZ“), zpeněžením předmětných nemovitostí.
5. Prodávající dále prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti a stavby žádnými zástavními právy, vyjma výše uvedených, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.
6. Prodávající a kupující jsou povinni si poskytnout součinnost v souvislosti s přepisem veškerých médií z prodávajícího na kupujícího.
7. **Kupující prohlašuje, že mu je znám stav právní i faktický stav prodáváných předmětných nemovitostí, s tímto stavem se seznámil a nemovitosti v tomto stavu kupuje.**

## III.

1. Kupní cena za předmět koupě specifikovaný v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši ..... Kč (slovy: ..... Korun českých). V rámci podmínek výběrového řízení již kupující uhradil kauci ve výši 50.000,- Kč a tato částka se započítává kupujícímu na kupní cenu v případě, že dodrží dále uvedené podmínky, tedy lhůtu a výši částky pro doplacení celé kupní ceny.
2. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny, a to že celou kupní cenu je kupující povinen uhradit prodávajícímu do 20 (dvaceti) dnů ode dne doručení vyrozumění o výběru jeho nabídky, a to na v záhlaví uvedený účet organizátora společnosti PROKONZULTA a.s. vedený u Volksbank CZ, a.s., jakožto subjekt pověřený prodávajícím administrací výběrového řízení na prodej předmětu koupě dle této smlouvy, která bude později převedena na účet prodávajícího.
8. Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet dle odst. 2 tohoto článku.

## IV.

Prodávající a kupující se dohodli na odkládací podmínce účinnosti ujednání o prodeji a koupi předmětu koupě podle této smlouvy spočívající v tom, že tato ujednání o prodeji a koupi předmětu koupě obsažená v této smlouvě nabudou účinnosti okamžikem úplného uhrazení shora uvedené celkové kupní ceny prodávajícímu.

## V.

1. Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím předmětných nemovitostí přejdou na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajících.

2. Kupující je v souladu s ust. § 8 odst. 2 zák.č. 357/1992 Sb., o dani dědické , dani darovací a dani z převodu nemovitostí poplatníkem daně z převodu nemovitostí.
3. Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, KP Ostrava. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
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 20-ti 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.

1. Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího okamžikem předání předmětu koupě, o čemž bude sepsán oběma stranami písemný protokol.
2. Prodávající předá zejména veškeré klíče a jiná přístupová zařízení k předmětným nemovitostem, do pěti pracovních dnů od předložení výpisu z katastru nemovitostí, a to i pořízeného prostřednictvím internetu, prokazujícího nabytí výlučného vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitostem. O předání bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude zejména uveden a odsouhlasen stav médií pro předmětné nemovitosti.

#### VII.

1. Smlouva je platná od okamžiku jejího uzavření smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva nabývá v souladu s čl. IV. této smlouvy.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se vyhotovuje v šesti vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a čtyři vyhotovení budou použita pro příslušné vkladové řízení.
4. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a že jsou plně způsobilí k právním úkonům, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční ověřené podpisy.

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....

prodávající

.....

kupující