

Kupní smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí

*uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.)
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů.*

Ing. Helena Štětínová LL. M., IČ 49503464,
se sídlem Všechnomy 26, Strančice, PSČ 251 63,
insolvenční správce dlužníka:

Jaroslav Vaníček, r.č. 430226/119,
trvale bytem Praha 5 Smíchov, Na Hřebenkách 1284/60, PSČ 150 00,
(dále jen „**prodávající**“)

a

....., r.č./ič,
trvale bytem / se sídlem,
(dále jen „**kupující**“)

I. Úvodní ustanovení

1. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 5. 11. 2013, č.j. MSPH 96 INS 28122 / 2013–A-8, byl zjištěn úpadek a povoleno oddlužení shora uvedeného dlužníka, jehož insolvenčním správcem byl ustanoven Ing. Helena Štětínová LL.M. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 5. 11. 2020, č.j. MSPH 96 INS 28122 / 2013–A-8 bylo schváleno oddlužení zpeněžením majetkové podstaty.
2. Proávající prohlašuje, že dnem schválení oddlužení na něj přešlo oprávnění nakládat s předmětem prodeje, a to v souladu s ustanovením § 408 odst. 1 ve spojení s ust. § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“). Proávající je tak osobou, která je oprávněna s předmětem prodeje disponovat a je na základě zvláštního právního předpisu oprávněna předmět prodeje zcizit.
3. Proávající jakožto insolvenční správce dlužníka sepsal do majetkové podstaty následující nemovité věci:
 - pozemek p. č. St. 290 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 65 m²
Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 276, rod.rekr
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290
 - pozemek p. č. St. 292 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 371 m²
Součástí je stavba: Chocerady, č.p. 250, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 292
 - pozemek p. č. St. 516 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 26 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 263, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 516

- pozemek p. č. St. 517 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 26 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 264, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 517

- pozemek p. č. St. 518 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 26 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 265, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 518

- pozemek p. č. St. 519 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 27 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 266, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 519

- pozemek p. č. St. 520 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 27 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 267, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 520

- pozemek p. č. St. 521 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 26 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 268, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 521

- pozemek p. č. St. 522 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 15 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 269, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 522

- pozemek p. č. St. 523 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 15 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 270, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 523

- pozemek p. č. St. 524 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 26 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 271, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 524

- pozemek p. č. St. 525 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 25 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 272, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 525

- pozemek p. č. St. 526 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 26 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 273, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 526

- pozemek p. č. St. 527 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 18 m²

Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 274, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 527

- pozemek p. č. St. 580 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 12 m²
Součástí je stavba: Chocerady, č.e. 275, rod.rekr
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 580
- pozemek p. č. St. 581 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 92 m²
Součástí je stavba: Chocerady, bez č.p./č.e., jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 581
- pozemek p. č. St. 747 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 526 m²
Součástí je stavba: Chocerady, č.p. 344, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 747
- pozemek p. č. 572/5 – ostatní plocha, evidovaná výměra 5146 m², způsob využití – sportoviště a rekreační plocha
- pozemek p. č. 584/5 – ostatní plocha, evidovaná výměra 1150 m², způsob využití – neplodná půda

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, obec Chocerady (okres Benešov), část obce Chocerady, katastrální území Chocerady na LV 257, dále jen „*předmětné nemovitosti*“ nebo také „*předmět koupě*“.

4. Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele Natland Majetková, a.s. zpeněžit předmět prodeje mimo dražbu.
5. Prodávající 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. Prodávající 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. předkupníkovi, za podmínek uvedených v ust. §1124 a ust. §2140 a násl. NOZ.
6. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu prodeje, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.

II. Předmět kupní smlouvy

1. Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. 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. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III. Prohlášení prodávajícího a kupujícího

1. Prodávající prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmět prodeje žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.

2. Prodávající prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětu prodeje. Prodávající prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznaménání 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 předmětu prodeje.
3. Prodávající se zavazuje vydat kupujícímu potvrzení insolvenčního správce o zániku věcných práv ve smyslu ust. § 167 odst. 5 a ust. § 300 IZ, které bude sloužit jako podklad pro výmaz omezení vlastnického práva, vážnoucí na předmětu prodeje. Kupující bere na vědomí, že výmaz omezení vlastnického práva k předmětu prodeje bude předmětem vkladového řízení na katastru nemovitostí, přičemž správní poplatek s ním spojený uhradí kupující z vlastních prostředků nad rámcem sjednané kupní ceny.
4. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu prodeje, s jeho umístěním, že mu jsou známy hranice pozemků, a že takto předmět prodeje včetně všech jeho součástí kupuje za dohodnutou kupní cenu.

IV. Kupní cena

1. Kupní cena za předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy činí částku celkem ve výši - Kč (slovy: korun českých).
2. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za předmětné nemovitosti takto:
celou sjednanou kupní cenu za předmětné nemovitosti kupující uhradil tak, že ji před podpisem kupní smlouvy složil na účet dražební společnosti PROKONZULTA, a.s., č.ú. 4211125418/6800.

V. Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

1. Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím předmětu prodeje přejdou na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.
2. Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj kraj, Katastrální pracoviště Benešov. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj kraj, Katastrální pracoviště Benešov je povinen podat kupující. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.
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 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 prodeje a kupní cenou, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad.

VI. Nebezpečí škody a předání předmětu prodeje

1. Nebezpečí škody na předmětu prodeje přechází na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí nebo okamžikem předání předmětu prodeje, přičemž rozhodující je dřívější z těchto událostí.
2. Předání a převzetí předmětu prodeje bude uskutečněno nejpozději do 10 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu. Kupující se zavazuje, že ode dne převzetí předmětu prodeje bude hradit veškeré náklady spojené s jeho užíváním. Dle ust. § 285 odst. 2 IZ je dlužník povinen předmět prodeje vyklidit. Neučiní-li tak dobrovolně, může se kupující domáhat vyklizení žalobou u soudu. Veškeré náklady spojené s převzetím předmětu prodeje a jeho vyklizením hradí kupující ze svých výlučných prostředků nad rámec kupní ceny.
3. Kupující není oprávněn do dne povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí předmět prodeje zcizit ani zatížit takovými právy či věcnými břemeny, která by v případě zmaření účelu této smlouvy nešla neprodleně zrušit.
4. V případě, že kupující či prodávající od této smlouvy platně odstoupí, zavazuje se kupující ke dni vrácení kupní ceny předmět prodeje, který v souladu s touto smlouvou užíval, předat prodávajícímu a za dobu užívání mu zaplatit úhradu ve výši obvyklého nájemného.
5. V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva na kupujícího z důvodů stojících na straně kupujícího, a to ani po odstranění případných nedostatků dle čl. V. odst. 4 této smlouvy, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo smluvních stran na náhradu škody.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření smluvními stranami. Proávající 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 (předkupníkem).
2. Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětu prodeje 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.

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.
4. 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
6. Daň z nabytí nemovitých věcí je povinen zaplatit kupující, a to v souladu s ustanovením § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, podle kterého je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. 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 přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí s tím, že je povinen tuto daň sám ze svých prostředků zaplatit.
7. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci, 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.
8. Kupující je důkladně seznámen se stavem předmětu prodeje a nabývá jej s vědomím, že může trpět vadami technického charakteru. Kupující dále prohlašuje, že výše kupní ceny byla smluvními stranami dohodnuta s ohledem na výše uvedené skutečnosti. Kupující proto nemá právo, z důvodu, že předmět prodeje trpí nějakou vadou, na vrácení celé nebo poměrné části zaplacené kupní ceny. Nastane-li některý z uvedených případů, nejedná se o podstatné porušení této smlouvy a není to důvodem pro odstoupení od této smlouvy.
9. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními IZ, NOZ, a právním řádem ČR.
10. 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.
11. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
12. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.

13. 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 či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

Ing. Helena Štětínová LL. M.

Insolvenční správce dlužníka

Jaroslav Vaníček

Prodávající

.....

Kupující

Seznam příloh:

- Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 5. 11. 2013, č.j. MSPH 96 INS 28122 / 2013–A-8
- Pokyn zajištěného věřitele (Natland Majetková, a.s.)