

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.

TP Insolvence, v.o.s., IČ: 03296636, Praha, Černokostelecká 281/7, PSČ 100 00

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. A 76770, zastoupena Ing. Jiřím Hanákem, ohlášeným společníkem

Insolvenční správce dlužníků:

Jan Riebauer, nar. 6.10.1981, IČO: 75590930, trvale bytem Petřvald, Šenovská 2017, PSČ 735 41, a
Pavlaína Riebauerová, nar. 24.6.1980, IČO: 01167839, trvale bytem Petřvald, Šenovská 2017, PSČ 735 41

(dále jen „**prodávající**“)

a

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „**kupující**“)

I. Úvodní ustanovení

1. Na základě Usnesení, které vydal Krajský soud v Ostravě ze dne 14.08.2020, č.j. KSOS 36 INS 15105/2020 – A-6, byl zjištěn úpadek a povoleno oddlužení shora uvedených dlužníků, jejichž insolvenčním správcem byla ustanovena TP Insolvence, v.o.s.. Usnesením, které vydal Krajský soud v Ostravě ze dne 16.03.2021, č.j. KSOS 36 INS 15105/2020 – B-10, bylo schváleno oddlužení dlužníků plněním splátkového kalendáře a 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 věci nemovité, a to:
 - pozemek p. č. 5783/1 – orná půda, evidovaná výměra 1080 m², způsob ochrany – zemědělský půdní fond
 - pozemek p. č. 5783/2 – orná půda, evidovaná výměra 1135 m², způsob ochrany – zemědělský půdní fond
 - pozemek p. č. 5783/4 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 241 m²

Součástí je stavba: Petřvald, č. p. 2017, rod. dům
Stavba stojí na pozemku p. č.: 5783/4

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná, pro obec Petřvald a k. ú. **Petřvald u Karviné**, na LV č. 3595.

, dále jen „*předmětné věci nemovité*“ nebo také „*předmět koupě*“.

4. Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele UniCredit Bank zpeněžit předmět prodeje mimo dražbu.
5. 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.
6. **Osoba blízká jinak odstranit** Kupující dokládá Usnesením, které vydal Krajský soud v Ostravě ze dne, č.j. KSOS 36 INS 15105/2020 -**B-xx**, že mu byla povolena výjimka ze zákazu nabývání majetku z majetkové podstaty dlužníka osobě blízké.

II. Předmět kupní smlouvy

1. Prodávající prodává touto smlouvou předmětné věci nemovité 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 věci nemovité 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 vyrozměnění 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. 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). Kupní cena se v mezidobí ode dne

podpisu smlouvy do předání a převzetí předmětu prodeje a vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná kupujícím.

2. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za předmětné věci nemovité takto:

celou sjednanou kupní cenu za předmětné věci nemovité kupující uhradil tak, že ji před podpisem kupní smlouvy složil na účet dražební společnosti PROKONZULTA a.s., č.ú. 4211128096/6800, v souladu se zněním e-vyhlášky ze dne 27.4.2021, a ta byla převedena na zvláštní účet majetkové podstaty dlužníka č. účtu: **294628484/0300** var. symbol **8110065161**.

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 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Karviná. 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 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Karviná 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.

VII. Potvrzení o zániku zajišťovacích práv

1. Zpeněžením majetkové podstaty dlužníka, tedy prodejem převáděné věci nemovité insolvenčním správcem, ve smyslu ustanovení § 167 odst. 4. a § 285 odst. 1. písm. b) zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, zanikla veškerá zajištění a veškeré ostatní závady vážnoucí na zpeněženém majetku.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti, jakož i účinnosti dnem jejího uzavření.
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. 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.
7. 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.
8. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními IZ, NOZ, a právním řádem ČR.
9. 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.
10. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
11. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží společnost PROKONZULTA, a.s., Brno, Křenová 299/26 a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.
12. 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

TP Insolvency, v.o.s.
insolvenční správce dlužníků:
Jan Riebauer, Pavlína Riebauerová

Kupující

Prodávající

Seznam příloh:

Usnesení, které vydal Krajský soud v Ostravě ze dne 14.08.2020, č.j. KSOS 36 INS 15105/2020 – A-6

Usnesením, které vydal Krajský soud v Ostravě ze dne 16.03.2021, č.j. KSOS 36 INS 15105/2020 – B-10

Pokyn zajištěného věřitele UniCredit Bank