

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:

Mgr. Pavel Bureš, IČ 66224748, Hradec Králové, Československé armády 556, PSČ 500 03, insolvenční správce dlužníka **Josefa Stehlíka**, nar. 11.09.1984, bytem hlášen Bohuslavice 231, PSČ 549 06 – v insolvenčním řízení vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. KSHK 42 INS 5170/2014.
(dále jen „**prodávající č. 1**“)

a

Iveta Šitinová, nar. 30.12.1987, trvale bytem Bohuslavice 240, PSČ 549 06
(dále jen „**prodávající č. 2**“)
(dále dohromady také jako „**prodávající**“)

a

.....
r.č/IČ
bytem/se sídlem
(dále jen „**kupující**“)

(společně též jako „**smluvní strany**“)

takto:

I. Preambule

1.1 Každý z prodávajících je oprávněn nakládat s podílem ve výši id. 1/2 na nemovitých věcech specifikovaných v bodě 1.4.

1.2 Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.3.2014 č.j. KSHK 42 INS 5170/2014-A-6 byl v insolvenčním řízení zjištěn úpadek dlužníka Josefa Stehlíka, nar. 11.09.1984, bytem hlášen Bohuslavice 231, PSČ 549 06 (dále jen „dlužník“) a současně povoleno řešení úpadku oddlužením. Insolvenčním správcem byl ustanoven Mgr. Pavel Bureš, IČ 66224748, Hradec Králové, Československé armády 556, PSČ 500 03. Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 14.7.2014 č.j. KSHK 42 INS 5170/2014-B-6 bylo schváleno oddlužení plněním splátkového kalendáře. Proávající č.1 je oprávněn nakládat s podílem ve výši id. 1/2 na nemovitých věcech specifikovaných v bodě 1.4. z titulu zápisu tohoto majetku do majetkové podstaty dlužníka v souladu s ustanovením § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“). Proávající č. 1 je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele Hypotéční banky a.s. ke zpeněžení předmětného spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na nemovitých věcech.

1.3 Proávající č. 2 je oprávněn nakládat s podílem ve výši id. 1/2 na nemovitých věcech specifikovaných v bodě 1.4 z titulu vlastnického práva.

1.4 Předmětnými nemovitými věcmi jsou:

- pozemek p.č. 431 - zahrada, evidovaná výměra 110 m², způsob ochrany - rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 432 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 581 m², způsob ochrany - rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Bohuslavice, č.p. 231, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 432

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Náchod, pro obec Bohuslavice a k.ú. **Bohuslavice nad Metují**, na LV č. 299 (dále jen „předmětné nemovitosti“).

- 1.5 Prodávající č.1 je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit předmět prodeje mimo dražbu nejvýhodnější nabídkou.
- 1.6 Prodávající č. 1 konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětných nemovitostí podle této smlouvy splnil všechny podmínky, jak mu byly stanoveny zajištěným věřitelem.
- 1.7 Prodávající č.1 prohlašuje, že ohledně předmětných nemovitostí není k datu podpisu této smlouvy veden proti němu spor o vyloučení předmětných nemovitostí nebo jakékoliv jejich části z majetkové podstaty dlužníka.
- 1.8 Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajících 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 prodávají touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.4 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, tj. zejména venkovními úpravami, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.4 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Prohlášení prodávajícího a kupujícího

- 3.1 Dle ust. § 283 odst. 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“) zpeněžením předmětných nemovitostí v rozsahu spoluvlastnického podílu ve výši id. ½, kterým disponuje prodávající č. 1 nepřecházejí na kupujícího závazky váznoucí na tomto spoluvlastnickém podílu.
- 3.2 Prodávající dále prohlašují, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.
- 3.3 Prodávající č. 1 prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětných nemovitostí v rozsahu váznoucím na spoluvlastnickém podílu ve výši id. ½ ve vlastnictví dlužníka. Prodávající č. 1 dále prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, ostatní závady váznoucí na spoluvlastnickém podílu ve výši id. ½ ve vlastnictví dlužníka, 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 tohoto spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ ve vlastnictví dlužníka.
- 3.4 Kupující bere na vědomí, že výmaz zatížení předmětných nemovitostí bude předmětem dalších vkladových řízení na katastru nemovitostí, které podléhají poplatkové povinnosti. Tyto správní poplatky je povinen uhradit kupující z vlastních prostředků nad rámec sjednané kupní ceny.
- 3.5 Spoluvlastnický podíl ve výši ideální ½ na nemovitých věcech specifikovaných v bodě 1.4 této kupní smlouvy, ve vlastnictví prodávajícího č. 2, je zatížen zástavním právem ve prospěch zástavního věřitele Hypoteční banky, a.s. Podle sdělení tohoto zástavního věřitele ze dne 24.10.2017 je zástavní věřitel připraven se vzdát zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovitých věcech o velikosti ½ ve vlastnictví prodávajícího č. 2, a to po úhradě části kupní ceny (po odpočtu nákladů s prodejem) na účet tohoto zástavního věřitele. Podmínky vystavení tohoto prohlášení budou dohodnuty před uzavřením této kupní smlouvy. Kupující je s tímto právním i faktickým stavem srozuměn. Po zaplacení části kupní ceny na účet zástavního věřitele, prodávající č. 2 neodpovídá za realizaci výmazu shora popsánoho zástavního práva váznoucího na ideální ½

nemovitostí ve vlastnictví prodávajícího č. 2. Kupující výslovně prohlašuje, že z tohoto titulu nebude vznášet vůči prodávajícímu č. 2 žádné další nároky.

- 3.6 Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav předmětných nemovitostí, s tímto stavem se osobně seznámil a nemovitosti v tomto stavu „jak stojí a leží“ (úhrnkem), ve smyslu § 1918 NOZ, kupuje.

IV. Kupní cena

- 4.1 Kupní cena za předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.4 této smlouvy činí částku ve výši,- **Kč** (slovy: korun českých), z čehož každému z prodávajících náleží jedna polovina. Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu smlouvy do předání a převzetí předmětu prodeje nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná kupujícím.
- 4.2 Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za předmět prodeje takto:
V rámci podmínek e-aukce (výběrového řízení) uhradil kupující celou sjednanou kupní cenu za předmětné nemovitosti na účet organizátora dražební společnosti PROKONZULTA, a.s., č.ú. 4211128192/6800, jakožto subjektu pověřenému prodávajícími administrací výběrového řízení na prodej předmětných nemovitostí. Kupní cena byla před uzavřením této smlouvy a dle podmínek Smlouvy o provedení elektronické aukce ze dne 13.11.2017 převedena dražební společností PROKONZULTA, a.s., na prodávající dle instrukcí ve Smlouvě o provedení elektronické aukce ze dne 13.11.2017.
- 4.3 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. Plátcem i poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující. Kupující bere na vědomí, že je povinen v zákonem stanovené lhůtě (dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí) podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a tuto daň také sám ze svých vlastních prostředků zaplatit.
- 4.4 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 pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod. 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 pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod jsou povinny podat a podepsat všechny tři smluvní strany, a to do pěti pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.
- 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 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 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 Prodávající předají předmětné nemovitosti, zejména veškeré klíče a jiná přístupová zařízení k předmětným nemovitostem do 10 pracovních dní od předložení výpisu z katastru nemovitostí prokazujícího nabytí výlučného vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitostem. O předání bude pořízen písemný protokol.
- 6.3 Kupující není oprávněn do dne povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti zcizit ani zatížit takovými právy či věcnými břemeny, která by v případě zmaření účelu této smlouvy nešla neprodleně zrušit.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1 Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření všemi smluvními stranami. 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.
- 7.2 Kupující prohlašuje v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe převzal 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.
- 7.3 Kupující je důkladně seznámen se stavem předmětných nemovitostí a prohlašuje, že předmětné nemovitosti nabývá s vědomím, že mohou trpět vadami technického charakteru. Kupující dále prohlašuje, že výše kupní ceny byla smluvními stranami dohodnuta s ohledem na shora uvedené skutečnosti. Kupující proto nemá právo, z důvodu, že předmětné nemovitosti 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.
- 7.4 Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními NOZ a dále právním řádem ČR.
- 7.5 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.
- 7.6 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými všemi smluvními stranami.
- 7.7 Tato smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení a jedno vyhotovení obdrží dražební společnost PROKONZULTA, a.s.
- 7.8 Smluvní strany současně prohlašují, že tato smlouva 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 dne2017

V dne2017

.....
Prodávající č.1

.....
Prodávající č. 2

V dne2017

.....
Kupující

Seznam příloh:

- Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.3.2014 č.j. KSHK 42 INS 5170/2014-A-6
- Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 14.7.2014 č.j. KSHK 42 INS 5170/2014-B-6
- Pokyn zajištěného věřitele
- kopie sdělení Hypoteční banky, a.s. o podmínkách zániku zástavního práva
- LV č. 299