

## 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. Ivanou Rychnovskou, LL. M.,** Brno, Dobrovského 824/50, PSČ 612 00, okres Brno-město  
Insolvenční správce dlužnice Evy Sedlákové, datum narození: 11.8.1957  
trvale bytem Vysoká, Bosyně 45, PSČ 277 25  
(dále jen „**prodávající**“)

a  
....., IČ ....., se sídlem .....  
zaps. v OR vedeném ..... soudem v ....., oddíl ....., vložka ....., zastoupená .....  
(dále jen „**kupující**“)

takto:

### I.

#### Preamble

1.1 Usnesením Krajského soudu v Praze, ze dne 19.7.2012, č.j. KSPH 37 INS 13623/2012-A-10 byl zjištěn úpadek dlužnice dlužnice Evy Sedlákové, nar. 11.8.1957, bytem Bosyně 45, 277 24, Vysoká, bylo povoleno řešení úpadku dlužnice oddlužením a Insolvenční správce byla ustanovena Mgr. Ivana Rychnovská, LL. M., se sídlem Dobrovského 824/50, 612 00 Brno.

1.2 Proávající prohlašuje, že na něj přešlo oprávnění nakládat s majetkem náležejícím do majetkové podstaty výše zmíněného dlužníka, a to v souladu s ustanovením § 398 odst. 2 v kombinaci s § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“).

1.3 Dne 21. 9. 2012 zahrnul prodávající do soupisu majetkové podstaty následující nemovitosti, a to podíl ve výši ideální 1/2 na souboru věcí nemovitých:

- pozemek p.č. St. 123, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 75 m<sup>2</sup>, způsob ochrany menší chráněné území, rozsáhlé chráněné území  
*Na pozemku stojí stavba: Bosyně, č.p. 45*
- pozemek p.č. 385/1, ostatní plocha, evidovaná výměra 1 611 m<sup>2</sup>, způsob využití manipulační plocha, způsob ochrany menší chráněné území, rozsáhlé chráněné území
- pozemek p.č. 385/8, zahrada, evidovaná výměra 698 m<sup>2</sup>, způsob ochrany menší chráněné území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 563, ostatní plocha, evidovaná výměra 262 m<sup>2</sup>, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany menší chráněné území, rozsáhlé chráněné území
- Stavba Bosyně, č.p. 45, bydlení, stojící na parcele St. 123, způsob ochrany -menší chráněné území, rozsáhlé chráněné území

vše je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Mělník, obec Vysoká, k.ú. Bosyně, na LV č. 528  
dále jen „**předmětné nemovitosti**“.

1.4 Proávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. zpeněžit předmětné nemovitosti mimo dražbu. 1.5 Proávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětných nemovitostí podle této smlouvy splnil všechny podmínky, jak mu byly stanoveny zajištěným věřitelem.

1.6 Prodávající 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.

1.7 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. 528, 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 vyznamení 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 Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav prodávajících předmětných nemovitostí, s tímto stavem se osobně seznámil a nemovitosti v tomto stavu „jak stojí a leží“ kupuje.**

3.5 Prodávající podrobně seznámil Kupujícího se stavem převáděných Nemovitostí, jejich příslušenstvím a součástmi, což Kupující stvrzuje podpisem této smlouvy.

3.6 Kupující prohlašuje, že si převáděné Nemovitosti prohlédl, jejich skutečný a právní stav je mu znám a v tomto stavu, jak stojí a leží, je také bez výhrad přijímá a kupuje. Kupující prohlašuje, že ke stavu převáděných Nemovitostí nemá žádné připomínky. Kupujícímu bylo umožněno dostatečně se seznámit s faktickým a právním stavem Předmětu koupě. Ve vztahu k Předmětu koupě Kupující mimo jiné provedl potřebné technické a právní šetření (audity), seznámil se se stavem Předmětu koupě na základě prohlídek na místě, ze setkání s osobami s dostatečnou znalostí Předmětu koupě a z informací poskytnutých těmito osobami a přezkoumal dokumenty poskytnuté Prodávajícím.

3.7 Kupující (i) zná stávající faktický stav Předmětu koupě a je si vědom toho, že Předmět koupě není nový, (ii) prohlédl Předmět koupě a nemá námitky, co se týče jeho technického stavu a (iii) posoudil Předmět koupě a nemá žádné výhrady. Kupující tedy zná stávající stav Předmětu koupě, jakož i právní a ekologický stav Předmětu koupě, a kupuje a přebírá Předmět koupě v takovém stavu, ve stavu „jak stojí a leží“, a není oprávněn vznášet nárok na jakoukoli náhradu újmy na jmění (škody) kromě újmy na jmění (škody) způsobené úmyslně nebo z hrubé

nedbalosti, nárok na odstranění vad nebo snížení Kupní ceny, ani nemá právo odstoupit od této Smlouvy s ohledem na takový stav Předmětu koupě, přičemž výše Kupní ceny byla Smluvními stranami dohodnuta tak, že zohledňuje výše uvedené. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající nebude Předmět koupě vyklízet a uklízet a Kupující jej takto přebírá.

3.8 Kupující prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že není oprávněn po Prodávajícím uplatňovat případnou odpovědnost za vady převáděných Nemovitostí, což stvrzuje svým podpisem. Smluvní strany se dohodly na vyloučení odpovědnosti Prodávajícího za újmu na jmění (škodu), přičemž Kupující se nároků na náhradu újmy tímto vzdává. Smluvní strany se dále dohodly, že porušení závazků uvedených v této Smlouvě kteroukoliv Smluvní stranou nebude zahrnovat (v rozsahu, ve kterém to připouští zákon) povinnost odčinit druhé Smluvní straně nemajetkovou újmu. Vzdání se nároků Kupujícím dle tohoto článku se netýká újmy způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti. Žádná ze Smluvních stran nemá povinnost nahradit škodu osobě, jejímuž zájmu mělo splnění jakékoliv povinnosti sjednané v této Smlouvě sloužit a která není Smluvní stranou.

3.9 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Kupující není osobou, na kterou se vztahuje zákaz nabývání majetku náležejícího do majetkové podstaty dlužníka ve smyslu ustanovení § 295 odst. 1 a 2 insolvenčního zákona.

#### **IV.**

##### **Kupní cena**

4.1 Kupní cena za předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých).

4.2 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 společnosti PROKONZULTA, a.s., č.ú.4200700632/6800 , jako schovatele, v souladu s e-vyhláškou ze dne 20.4.2015

4.3 Daň z nabytí nemovitostí je povinen zaplatit kupující, a to v souladu s ustanovením § 1 odst. 1. písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kdy se prodávající a kupující výslovně dohodli na tom, že poplatníkem daně z nabytí nemovitostí je nabyvatel, tj. kupující, s čímž kupující souhlasí.

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 Středočeský kraj se sídlem v Praze, KP Mělník. 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 Středočeský kraj se sídlem v Praze, KP Mělník jsou povinny podat a podepsat obě 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-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.

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 5 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

7.1 Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření smluvními stranami.

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 množství, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.

7.4 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.

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

7.6 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.

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

7.8 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.

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

7.10 Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží společnost PROKONZULTA, a.s. a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.

7.11 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 .....2015

V ..... dne .....2015

.....  
Prodávající

.....  
Kupující

#### Seznam příloh:

- kopie usn. Krajského soudu v Praze, ze dne 19.7.2012, č.j. KSPH 37 INS 13623/2012-A-10 (příloha č. 1)
- pokyn zajištěného věřitele společnosti Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. ze dne (příloha č. 2)
- LV č. 528 k.ú. Bosyně (příloha č. 3)