

## 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:

společností **GERENTEA v.o.s.**, IČ: 24131717, se sídlem Obeciny 3013, 760 01 Zlín  
zapsanou v OR vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. A 26024  
jednající: JUDr. Ivanem Janičkem  
insolvenčním správcem dlužníka Jaroslava Mizera, nar. 18.04.1957  
trvale bytem Bílov 48, PSČ 743 01, okres Nový Jičín  
bankovní spojení: 4200700085/6800 vedený u Sberbank CZ, a.s.  
(dále jen „**prodávající**“)

a

### kupujícím:

název/jméno: .....  
RČ/IČ: .....  
společnost je zapsaná v OR .....v ....., sp.zn.....  
jednající: .....  
Sídlo/ trvale bytem ..... PSČ: .....  
bankovní spojení: č.ú.: ...../..... banka: .....  
(dále jen „**kupující**“)

takto:

### I.

#### Preamble

- 1.1 Usnesením Krajského soudu v Ostravě, ze dne 2.4.2014, č.j. KSOS 31 INS 14737/2013 –A16 byl zjištěn úpadek dlužníka Jaroslava Mizera, na jeho majetek byl prohlášen konkurs a zároveň byla společnost GERENTEA v.o.s. IČ: 24131717 ustanovena do funkce insolvenčního správce. Výše uvedené usnesení tvoří přílohu této smlouvy.
- 1.2 Proávající prohlašuje, že je dle znění insolvenčního zákona č. 182/2006 (dále jen „IZ“) oprávněn nakládat s majetkem náležejícím do majetkové podstaty výše zmíněného dlužníka, a to v souladu s ustanovením § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“).

1.3 Dne 10.6.2014 zahrnul prodávající do soupisu majetkové podstaty následující soubor nemovitostí:

- pozemek p.č. St.73 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 254 m<sup>2</sup>  
Součástí je stavba: Bílov, č.p. 48, rod. dům  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 73
- pozemek p.č. St. 74 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 67 m<sup>2</sup>, způsob využití  
zbořeniště
- pozemek p.č. 212 – zahrada, evidovaná výměra 203 m<sup>2</sup>, způsob ochrany zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 213/5 – zahrada, evidovaná výměra 99 m<sup>2</sup>, způsob ochrany zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 3775/6 – ostatní plocha, evidovaná výměra 222 m<sup>2</sup>, způsob využití ostatní  
komunikace

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, KP Nový Jičín, pro obec a k.ú. Bílov, na LV č. 48.

Dále jen „**předmětné nemovitosti**“.

1.4 Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit předmětné nemovitosti mimo dražbu, k čemuž udělil pokyn zajištěný věřitel společnost Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s..

1.5 Prodávající 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. 48, 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 vyrozumění 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 V návaznosti na výše uvedené vydá prodávající potvrzení o zániku zástavních práv. Návrh na výmaz zástavních práv je ke Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín povinen podat kupující. Náklady spojené s výmazem zástavních práv z katastru nemovitosti nese kupující.
- 3.5 Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav prodávaných předmětných nemovitostí, s tímto stavem se osobně seznámil a nemovitosti v tomto stavu „jak stojí a leží“ kupuje.**

#### IV.

#### Kupní cena

- 4.1 Kupní cena za předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši .....,- Kč (slovy: .....).
- 4.2 Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za předmětné nemovitosti takto:
- kupní cena v celkové výši .....,- Kč byla v plné výši složena před podpisem této kupní smlouvy do úschovy na účet organizátora výběrového řízení PROKONZULTA, a.s., IČ: 25332953, se sídlem 602 00 Brno, Křenová 26 uvedený v záhlaví této smlouvy č. 4200700085/6800 vedený u Sberbank CZ, a.s.
- Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na shora uvedený účet dle odst. 4.2 tohoto článku.
- 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 Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín. 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 Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín je povinen podat kupující, a to do pěti pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující.
- 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 15 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu, který bude obsahovat: označení smluvních stran, identifikaci nemovitostí, stavy měřidel jednotlivých médií, uvedení počtu předaných klíčů, datum předání a převzetí nemovitostí, podpisy smluvních stran.

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

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.

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

- 7.5 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.

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

- 7.7 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.

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

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

7.9 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 .....

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

.....  
prodávající

.....  
kupující

*Seznam příloh:*

- *kopie usnesení Krajského soudu v Ostravě Hradci Králové KSOS 31 INS 14737/2013 –A16 ze dne 2.4.2014 (příloha č. 1)*
- *pokyny zajištěného věřitele společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna , a.s. ze dne 20.10.2014 (příloha č.2)*
- *LV č. 48, k.ú. Bílov (příloha č. 3)*