

Kupní smlouva o prodeji nemovitých věcí

*uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.)
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), ve znění pozdějších předpisů, níže
uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:*

AZAM - insolvence, v.o.s., IČO 08777993, Praha, Opletalova 1417/25, PSČ 110 00
společnost je zapsaná v OR vedeném u MSPH, sp.zn. A 79378
zastoupená Mgr. Bc. Janem Maškem, společníkem

insolvenční správce dlužníka

FRITAGRO Nížkov, s.r.o., IČO 63492938, Nížkov, Nížkov 187, PSČ 592 12
společnost je zapsaná v OR vedeném u KSBR, sp.zn. C 21960

(dále jen „**prodávající**“)

a

(dále jen „**kupující**“)

takto:

I. Úvodní ustanovení

1. Na základě Usnesení, které vydal Krajský soud v Brně dne 4.3.2021, č.j. KSBR 57 INS 3182/2021 -A-11, byl zjištěn úpadek shora uvedeného dlužníka, jehož insolvenčním správcem byl ustanoven AZAM - insolvence, v.o.s..
2. Proávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu na majetek dlužníka na něj přešlo oprávnění nakládat s níže specifikovaným předmětem prodeje, a to v souladu s ustanovením § 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 dlužníka následující věci nemovité, a to:
 - stavba Nížkov, č.p. 187 - způsob využití – rodinný dům, stojící na parcele č. St. 254 - jiného vlastníka, zapsáno na LV 577
 - stavba bez č.p./č.e. - způsob využití – jiná stavba, stojící na parcele č. St. 130 - jiného vlastníka, zapsáno na LV 271

- stavba bez č.p./č.e. - způsob využití – jiná stavba, stojící na parcele č. St. 259/1 – jiného vlastníka zapsáno na LV 577 a na parcele St. 259/2 – jiného vlastníka zapsáno na LV 1
- stavba bez č.p./č.e. - způsob využití – zemědělská stavba, stojící na parcele č. St. 260, – jiného vlastníka zapsáno na LV 577
- stavba bez č.p./č.e. - způsob využití – zemědělská stavba, stojící na parcele č. St. 261 – jiného vlastníka zapsáno na LV 577

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Nížkov, katastrální území Nížkov na LV 396,

a dále spoluvlastnický podíl ve výši id. 90/100

- - stavba bez č.p./č.e. - způsob využití – zemědělská stavba, stojící na parcele č. St. 258/1 – jiného vlastníka zapsáno na LV 454, na parcele č. St. 258/3 – jiného vlastníka zapsáno na LV 577, na parcele č. St. 258/4 – jiného vlastníka zapsáno na LV 1, na parcele č. St. 258/5 – jiného vlastníka zapsáno na LV 248

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Nížkov, katastrální území Nížkov na LV 440.

(dále jen „*předmětné věci nemovité*“ nebo také „*předmět prodeje*“)

4. Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele ze dne 09.09.2024 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 ve věci 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 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 zatěžující předmět prodeje evidovaná na příslušném listu vlastnictví v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětu prodeje. Prodávající prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyzoomění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, ostatní závady váznoucí 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 ve stavu, ve kterém se předmět prodeje ke dni podpisu této smlouvy nachází.

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 tak, že celou částku odpovídající sjednané kupní ceně za předmětné věci nemovité kupující před podpisem této smlouvy složí na speciální depozitní účet dražební společnosti PROKONZULTA a.s., IČO 26307367, č.ú. 131-1888620257/0100, v souladu se zněním podmínek výběrového řízení ze dne 17.12.2025, a ta byla převedena na zvláštní účet majetkové podstaty dlužníka č. účtu: 2600114238/5800 var. symbol 63492938.
3. V případě, že dojde k rozvázání této smlouvy na základě naplnění rozvazovací podmínky dle čl. V odst. 2 této smlouvy nebo zániku smlouvy z důvodu zániku závislé smlouvy - kupní smlouvy na pozemky, je prodávající povinen vyplatit kupujícímu zaplacenou kupní cenu do pěti dnů ode dne, kdy mu bylo doloženo, že došlo k naplnění rozvazovací podmínky nebo zániku smlouvy závislé.
4. Proávající a kupující shodně prohlašují, že částka odpovídající sjednané kupní ceně již byla v celém rozsahu složena před podpisem této smlouvy ve smyslu článku IV. odst. 2. této smlouvy.

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. Proávající podepíše kupní smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními OZ týkajícího se předkupního práva, tj. zejména ve znění zákona č. 460/2016 Sb., tzn. prodávající upozorňuje, že kupní smlouva je uzavřena v souladu s ust. §2140 a násl. OZ s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva vlastníkem pozemků (předkupníkem). Proávající je tedy povinen postupovat v souladu s výše uvedeným, tj. zejména s ustanovením §1124 a §1125 OZ ve spojení s ustanovením §2140 a násl. OZ, a nabídnout tak po uzavření kupní smlouvy předmět e-aukce předkupníkovi za podmínek uvedených v ust. §1124 a ust. §2140 a násl. OZ.
3. Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrální úřad pro Kraj Vysočina se sídlem v Jihlavě, KP Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany tímto zmocňují společnost PROKONZULTA, a.s. IČO 26307367 k tomu, aby je zastupovala před příslušným katastrálním úřadem v řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupující k nemovitostem, uvedeným v čl. I. odst. 1 této smlouvy, do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že jejich zájmy nejsou v rozporu se zájmy zmocněnce. Správní poplatek s povolením vkladu spojený uhradí kupující z vlastních prostředků nad rámec sjednané kupní ceny.

5. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podle této smlouvy podá společnost PROKONZULTA, a.s., IČO 26307367 do pěti pracovních dnů ode, kdy tato smlouva nabyde účinnosti v celém rozsahu. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k nemovitostem přejde na kupující okamžikem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad.
6. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 předmětných věcí nemovitých insolvenčním správcem, ve smyslu ustanovení § 167 odst. 4. IZ a § 285 odst. 1. písm. b) IZ, zanikla veškerá zajištění a veškeré ostatní závady váznoucí na zpeněženém majetku, a to:
 - a) účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů
 - b) ostatní závady váznoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 IZ a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, není-li dále stanoveno jinak.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že převod vlastnictví dle této smlouvy, článek II, zejména projevy vůle účastníků uvedené v článku II této smlouvy, nabydou účinnosti podpisem této smlouvy a teprve splněním podmínky:
 - strana kupující nejpozději ve lhůtě dle čl. IV splní řádně a včas povinnosti zaplacení kupní ceny za předmět prodeje a zároveň
 - uplynutí zákonné lhůty k uplatnění předkupního práva a zaplacení kupní ceny, kdy předkupníkem nebude uplatněno jeho zákonné předkupní právo v zákonem stanovené lhůtě nebo dnem doručení písemného prohlášení předkupníka prodávajícímu, že předkupník své zákonné předkupní právo neuplatňuje.
2. Splnění podmínky dle čl. VIII odst. 1 této smlouvy je sjednáno jako odkládací podmínka účinnosti převodu vlastnictví dle této smlouvy, tedy článku II. této smlouvy a zejména projevů vůle účastníků uvedených v článku II. této smlouvy. Ostatní ujednání této smlouvy nabývají platnosti účinnosti již podpisem této smlouvy všemi účastníky. .
3. Kupující bere na vědomí, že pozemky, na nichž stojí stavby uvedené v čl. I této smlouvy, jsou ve vlastnictví třetí osoby. Smluvní strany prohlašují, že převod vlastnického práva k pozemkům ve vlastnictví společnosti POEX Velké Meziříčí, a.s., IČO: 25518356, se sídlem Třebíčská 384, 594 01 Velké Meziříčí je předmětem samostatné kupní smlouvy mezi společností POEX Velké Meziříčí, a.s. a kupujícím, která se uzavírá současně s touto smlouvou. Jedná se o následující pozemky:
 - Pozemek označený jako stavební parcela p. č. st. 254 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 124 m², Na pozemku stojí stavba: Nížkov, č.p. 187, rod. dům.
 - pozemek označený jako stavební parcela p. č. st. 258/3 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 699 m². Na pozemku stojí stavba: Nížkov, bez č.p./č.e., zem. stav.
 - pozemek označený jako stavební parcela p. č. st. 259/1 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 72 m² Na pozemku stojí stavba: Nížkov, bez č.p./č.e., jiná st.
 - pozemek označený jako stavební parcela p. č. st. 260 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 118 m² Na pozemku stojí stavba: Nížkov, bez č.p./č.e., zem. Stavba
 - pozemek označený jako stavební parcela p. č. st. 261 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 6150 m² Na pozemku stojí stavba: Nížkov, bez č.p./č.e., zem. stav.

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Nížkov (okres Žďár nad Sázavou), část obce Nížkov, katastrální území Nížkov na LV 577. (dále jen „kupní smlouva na pozemky“)

4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva a kupní smlouva na pozemky, jsou závislými smlouvami. Kupující nemá v zájmu nabýt nemovité věci na základě jen jedné kupní smlouvy, tzn. účelem uzavření této smlouvy a kupní smlouvy na pozemky je, aby kupující nabyl jak pozemky, tak stavby na nich stojící. O nemovitosti zvláště kupující nemá zájem. Zánik jedné ze smluv (této kupní smlouvy nebo kupní smlouvy na pozemky) zejména odstoupením, naplněním rozvazovací podmínky, výpovědí či dohodou, způsobuje bez dalšího zánik smlouvy druhé, a to ve stejném okamžiku a se stejnými důsledky. Smluvní strany považují plnění z obou smluv za nedílný celek.
5. 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.

6. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
7. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 OZ, že na sebe převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvažily 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, OZ, 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 je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, prodávající a kupující obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy stran bude předloženo katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží společnost PROKONZULTA, a.s., IČO 26307367.

13. Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 OZ, 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 Praze dne

V dne

AZAM - insolvency, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka:
FRITAGRO Nížkov, s.r.o.

Kupující

Prodávající

Seznam příloh:

Usnesení Krajského soudu v Brně KSBR 57 INS 3182/2021 -A-11 ze dne 04.03.2021

Pokyn zajištěného věřitele POEX Velké Meziříčí, a.s. ze dne 9.9.2024