

## SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITÉ VĚCI, SMLOUVA O POSTOUPENÍ POHLEDÁVKY

**AB insolvence v.o.s.,**

IČ: 247 38 115,

se sídlem: Na Poříčí 1046/24, 110 00 Praha 1

spisová značka A 73447 vedená u Městského soudu v Praze,

zastoupena statutárním orgánem – společníkem Mgr. Ing. Janem Vavřinou

(dále jen „**Převodce**“ nebo obecně „**Účastník**“ či „**Strana**“),

jako insolvenční správce dlužníka:

**Petra Stehna,**

nar. 30. 6. 1950,

trvale bytem Tolarova 109, 533 51 Pardubice

(dále jen „**Dlužník**“),

a

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(dále jen „**Nabyvatel**“ nebo obecně „**Účastník**“ či „**Strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

**smlouvu o převodu nemovité věci, smlouvu o postoupení pohledávky**

(dále jen „**smlouva**“ nebo „**tato smlouva**“)

### Článek I.

#### Základní ustanovení

1. Dne 20. 2. 2013 byl usnesením Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích (dále jen „**insolvenční soud**“), č. j. KSPA 56 INS 18666/2012-A-32 zjištěn úpadek Dlužníka. Usnesením insolvenčního soudu ze dne 24. 4. 2013, č. j. KSPA 56 INS 18666/2012-B-14, byl ustanoven insolvenčním správcem dlužníka Převodce. Usnesením insolvenčního soudu ze dne 2. 7. 2013, č. j. KSPA 56 INS 18666/2012-B-18 byl na majetek dlužníka prohlášen konkurs a zároveň bylo rozhodnuto, že konkurs bude projednáván jako nepatrný.
2. Usnesením ze dne 16. 6. 2025, č. j. KSPA 56 INS 18666/2012-B-143 (dále jen „**Usnesení**“), udělil insolvenční soud Převodci souhlas se zpeněžením
  - (i) souboru nemovitých věcí, jak je definován v čl. III odst. 1 písm. A této smlouvy, a
  - (ii) pohledávky vymezené v čl. III odst. 1 písm. B této smlouvy,a to prodejem mimo dražbu.
3. Převodce konstatuje, že v souvislosti s prodejem Předmětu převodu podle této smlouvy splnil všechny podmínky, jak mu byly stanoveny ve shora uvedeném Usnesení, a dále že k uzavření této smlouvy je oprávněn dle příslušných ustanovení insolvenčního zákona.
4. Nabyvatel prohlašuje, že je seznámen s věcným a právním stavem Předmětu převodu, jakož i s průběhem insolvenčního řízení, které je vedeno na majetek Dlužníka.
5. Převodce prohlašuje, že má zájem níže specifikovaný Předmět převodu úplatně převést za podmínek sjednaných v této smlouvě. Nabyvatel prohlašuje, že má zájem Předmět převodu za níže uvedených podmínek nabýt a přijmout do svého výlučného vlastnictví.

## **Článek II. Předmět smlouvy**

1. Převodce touto smlouvou převádí za podmínek níže stanovených úplatně na Nabyvatele vlastnické právo k Předmětu převodu definovanému v čl. III této smlouvy, a to se všemi právy, povinnostmi a s veškerými součástmi a příslušenstvím.
2. Nabyvatel touto smlouvou Předmět převodu do svého vlastnictví přijímá, a to ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této smlouvy a souhlasí s tím, že záloha na kupní cenu složená Nabyvatelem ve prospěch majetkové podstaty Dlužníka bude celá použita na úhradu Kupní ceny za převod Předmětu převodu.

## **Článek III. Převod souboru věcí**

1. Převodce převádí touto smlouvou na Nabyvatele vlastnické právo k následujícímu souboru věcí:
  - A. Soubor nemovitostí:
    - pozemek p. č. st. 120 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 494 m<sup>2</sup>,  
*Součástí je stavba: Rosice nad Labem, č.p. 109, objekt k bydlení,  
stavba stojí na pozemku p.č.: st. 120, st. 1344,*
    - pozemek p. č. st. 1343 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 74 m<sup>2</sup>,  
*Součástí je stavba: Rosice nad Labem, bez č.p./č.ev., garáž  
Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 1343,*
    - pozemek p. č. 254/4 – ostatní plocha, evidovaná výměra 99 m<sup>2</sup>, způsob využití – jiná plocha,
    - pozemek p. č. 254/7 – zahrada, evidovaná výměra 949 m<sup>2</sup>, způsob ochrany – zemědělský půdní fond,
    - pozemek p. č. 254/17 – zahrada, evidovaná výměra 540 m<sup>2</sup>, způsob ochrany – zemědělský půdní fond,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, obec Pardubice (okres Pardubice), část obce Rosice, katastrální území **Rosice nad Labem** na LV 672; a

    - pozemek p. č. st. 1344 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1 m<sup>2</sup>,  
zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, obec Pardubice (okres Pardubice), část obce Rosice, katastrální území **Rosice nad Labem** na LV 10349  
(dále jen „**Nemovitosti**“);
  - B. Pohledávka evidována pod ev. č. 585 v soupisu majetkové podstaty Dlužníka:
    - pohledávka na vydání náhrady dle ustanovení § 236 odst. 2 insolvenčního zákona vůči právním nástupcům zesnulé paní Miloslavy Stehnové, a to vůči paní Štěpánce Jedličkové, nar. 31. 7. 1978, bytem Tolarova 109, 533 51 Pardubice – Rosice, panu Petru Matasovi, nar. 11. 11. 1971 bytem Přistoupim č.p. 62, 282 01 Přistoupim a panu Lukáši Stehnovi, nar. 17. 9. 1973, bytem náměstí Čs. legií 851, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, za znehodnocení Nemovitostí zapsaných do majetkové podstaty Dlužníka na základě neúčinného právního úkonu Dlužníka (viz č.j. 56 ICm 548/2014-546),  
která byla Převodcem uplatněna u Okresního soudu v Kolíně žalobou o zaplacení částky 9.466.600,- Kč s příslušenstvím dne 13. 12. 2024;  
(dále jen „**Pohledávka**“)  
(Nemovitosti a Pohledávka dále společně jen „**Předmět převodu**“).
2. Strany výslovně ujednávají, že Předmět převodu je převáděn jako nedělitelný soubor věcí.

#### **Článek IV. Kupní cena**

1. Kupní cena Předmětu převodu je podle této smlouvy ujednána ve výši [REDACTED] ,- Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“). Převodce prohlašuje, že spolu s Kupní cenou Nabyvatel není povinen uhradit daň z přidané hodnoty.
2. Kupní cena byla v plné výši uhrazena zálohově před podpisem této smlouvy, a to ve výši [REDACTED] ,- Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) na bankovní účet správy majetkové podstaty Dlužníka č. 1476419848/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) na bankovní účet zprostředkovatele prodeje Předmětu převodu PROKONZULTA, a.s. č. 131-8550277/0100 vedený u Komerční banky, a.s.
3. Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu smlouvy do dne předání a převzetí Předmětu převodu nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná Nabyvatelem.

#### **Článek V. Prohlášení Stran**

1. Nabyvatel výslovně prohlašuje, že se seznámil se stavebně – technickým, provozním a právním stavem Nemovitostí dle, jakož i se stavem Pohledávek, a že je kupuje v tom stavu, v jakém se nacházejí při podpisu této smlouvy.
2. Převodce výslovně upozorňuje Nabyvatele, že Předmět převodu prodává jako insolvenční správce Dlužníka, z tohoto důvodu jsou jeho informace o Předmětu převodu omezené, což Nabyvatel bere podpisem této smlouvy na vědomí.
3. Převodce prohlašuje, že je oprávněn zcizit Nemovitosti.
4. Nabyvatel prohlašuje, že si Nemovitosti včetně jejich příslušenství a součástí řádně prohlédl a že je mu dobře znám jejich stav, včetně přístupu k nim. Nabyvatel výslovně prohlašuje, že se ke dni podpisu této smlouvy seznámil s výpisem z katastru nemovitostí pro jednotlivé listy vlastnictví, které se týkají Nemovitostí a je tak obeznámen s veškerými věcnými právy či jinými zatíženími vázajícími na Nemovitostech.
5. Zpeněžením Nemovitostí zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněžovaného majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vázající na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle ust. § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, a to v souladu s ust. § 285 odst. 1 insolvenčního zákona. Převodce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do deseti (10) pracovních dnů po povolení vkladu vlastnického práva Nabyvatele, vydá Nabyvateli v souladu s ust. § 167 odst. 5 insolvenčního zákona potvrzení o zániku všech zajištění vázajících na Nemovitostech. Toto potvrzení slouží k výmazu zástavních práv evidovaných v katastru nemovitostí. Nabyvatel bere na vědomí, že výmaz zástavních práv lze provést po 1. 1. 2014 pouze vkladem a po zaplacení příslušného správního poplatku a návrh na tento výmaz podává Nabyvatel jako nový vlastník.
6. Převodce výslovně prohlašuje, že na Nemovitostech vázne časově neomezené věcné břemeno užívání pro paní Štěpánku Jedličkovou, r.č. 785731/3321, bytem Tolarova 109, 533 51 Pardubice – Rosice. Převodce prohlašuje, že neručí za to, že se postup dle předchozího odstavce uplatní také ve vztahu k věcnému břemenu popsánému v tomto odstavci. Nabyvatel toto prohlášení při uzavření této smlouvy bere na vědomí.
7. Nabyvatel tímto výslovně bere na vědomí, že Nemovitosti jsou užívány k bydlení na základě věcného břemene uvedeného v předchozím odstavci.
8. Na Nemovitostech není k datu uzavření této smlouvy známa žádná ekologická zátěž. Nabyvatel bere na vědomí, že ze strany Převodce nebyl k datu podpisu této smlouvy zpracován ekologický audit a že Nemovitosti kupuje s přihlédnutím k riziku možné existence blíže nespecifikované ekologické zátěže, které bylo rovněž promítnuto do Kupní ceny. Případné zjištění existence konkrétní ekologické zátěže není proto důvodem pro uplatnění vad Nemovitostí ze strany Nabyvatele.
9. Nabyvatel nabude vlastnické právo k Nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí.

10. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy je povinen Převodce podat u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dní od podpisu této smlouvy. Převodce písemně vyrozumí Nabyvatele o podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
11. Strany výslovně ujednávají, že Převodce Nabyvateli neručí za vady Pohledávky, a to zejména za její dobytost.
12. Převodce prohlašuje, že Pohledávka není zatížena zástavním právem ani jiným právem třetích osob a je oprávněn Pohledávku postoupit na základě této smlouvy.
13. Převodce dále prohlašuje, že ohledně Pohledávky podal žalobu na zaplacení částky 9.466.600,- Kč s příslušenstvím u Okresního soudu v Kolíně.
14. Nabyvatel prohlašuje, že se dopředu seznámil s právním stavem Pohledávky a že souhlasí s tím, že Převodce na Pohledávku tvořící součást Předmět převodu neposkytuje žádnou záruku.
15. Nabyvatel dále prohlašuje, že pro uzavření této smlouvy není dána žádná překážka ze strany Nabyvatele ve smyslu ust. § 295 insolvenčního zákona.

#### **Článek VI. Předání a převzetí Předmětu převodu**

1. Převodce předá Nabyvateli veškeré podklady a související dokumenty k vymáhané Pohledávce po zápisu Nabyvatele jakožto vlastníka Nemovitostí do katastru nemovitostí.
2. O předání a převzetí se sepíše zápis podepsaný oběma účastníky.
3. V případě odstoupení od této smlouvy dle čl. VII je Nabyvatel povinen předat Převodci zpět Nemovitosti, prosté práv třetích osob, vyjma těch, které již existují ke dni uzavření této smlouvy, včetně veškerého příslušenství a všech jejích součástí.
4. Nebezpečí škody na Předmětu převodu přechází na Nabyvatele dnem uzavření této smlouvy, k tomuto dni na Nabyvatele přechází také nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Předmětu převodu.
5. Bude-li účastníkům doručeno oznámení o riziku vydání rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, o zamítnutí vkladu vlastnického práva k Nemovitostem, Strany se zavazují, že nejpozději do třiceti (30) dní od doručení předmětného rozhodnutí poslednímu z nich uzavřou novou smlouvu (ve všech podstatných ohledech odpovídající této smlouvě, s výjimkou nápravy nedostatků, které by vedly k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Nabyvatele), nebo budou účinně spolupracovat na odstranění případných závad, které by bránily provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Nabyvatele.

#### **Článek VII. Odstoupení od smlouvy**

1. Nabyvatel má právo odstoupit od smlouvy jen v případě, že na něho ve lhůtě jednoho (1) roku ode dne uzavření této smlouvy nebude převedeno vlastnické právo k Nemovitostem, z jakéhokoliv důvodu, mimo důvodů na straně Nabyvatele.
2. Převodce má právo odstoupit od této smlouvy jen v případě, že na Nabyvatele ve lhůtě jednoho (1) roku ode dne uzavření této smlouvy nebude převedeno vlastnické právo k Nemovitostem, z důvodů na straně Nabyvatele.

#### **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se v otázkách týkajících se právní způsobilosti Převodce k uzavření smlouvy a splnění podmínek pro zpeněžení Předmětu převodu jako součásti majetkové podstaty Dlužníka řídí insolvenčním zákonem.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Stranami, přičemž vlastnické právo k Předmětu převodu nabývá Nabyvatel zápisem vlastnického práva k Nemovitostem do příslušného katastru nemovitostí s účinky k okamžiku, kdy návrh na zápis vlastnického práva dojde příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Strany výslovně ujednávají, že neúplnost Předmětu převodu či neexistence jakékoliv jeho části nemá vliv na výši Kupní ceny.
4. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) a insolvenčním zákonem. Strany se dohodly, že veškerá ustanovení občanského zákoníku, která svým obsahem odporují vlastnímu znění a/nebo smyslu či účelu této smlouvy a jejichž aplikaci lze vyloučit, se na vztah Stran založený na základě této smlouvy nepoužijí. Dohoda Stran učiněná v předchozí větě se týká zejména, nikoliv však výlučně, následujících ustanovení občanského zákoníku: § 576, § 1765, § 1766, § 1793 a § 2099 odst. 1, věta druhá.
5. Převodce jakož i Nabyvatel je povinen poskytnout druhé Straně součinnost, bez které by dosažení účelu této smlouvy nebylo možné.
6. Nabyvatel bere na vědomí, že dle ust. § 289 odst. 3 insolvenčního zákona lze platnost smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení prodejem mimo dražbu, napadnout žalobou podanou u insolvenčního soudu nejpozději do tří (3) měsíců ode dne zveřejnění smlouvy v insolvenčním rejstříku.
7. Převodce neposkytuje Nabyvateli na jakoukoliv věc tvořící Předmět převodu žádnou záruku a veškeré výslovné či mlčky předpokládané záruky jsou tímto vyloučeny.
8. Tuto smlouvu nelze postoupit bez souhlasu druhé Strany.
9. Strany prohlašují, že v plném rozsahu odkazují na sjednaný text této smlouvy a že se neužijí a že ani jedna z nich nebude uplatňovat či odkazovat na vzájemné obchodní zvyklosti. Strany dále vylučují na sjednávání této smlouvy či jejich dodatků použití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.
10. Převodce i Nabyvatel prohlašují, že se necítí být a nepovažují se za slabší stranu vůči druhé Straně této smlouvy (ve smyslu občanského zákoníku), měli možnost se seznámit se zněním této smlouvy, uplatnit vůči ní návrhy na její doplnění či změny, obsahu smlouvy rozumí a chtějí jím být vázáni.
11. Strany prohlašují, že mají zájem uzavřít smlouvu (včetně jejích případných dodatků) na jedné listině.
12. Případná neplatnost, zdánlivost (nicotnost), neúčinnost či nevynutitelnost některých ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost, účinnost či vynutitelnost ostatních ustanovení, pokud lze neplatná, zdánlivá (nicotná), neúčinná či nevynutitelná ustanovení od ostatních ustanovení oddělit. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, zdánlivé (nicotné), neúčinné či nevynutitelné, bude nahrazeno příslušným nejbližše použitelným platným, účinným či vynutitelným ustanovením podle práva České republiky.
13. Tato smlouva zahrnuje úplnou dohodu mezi Stranami a žádná jiná ujednání, slovní či písemná, která by se týkala předmětu této smlouvy, mezi Stranami neexistují a pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto smlouvou.
14. Změny a doplňky k této smlouvě musí mít písemnou formu a musí být podepsány oprávněnými osobami, popřípadě oprávněnými zástupci obou Stran. Přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
15. Nadpisy použité nad jednotlivými ustanoveními smlouvy jsou pouze formálního charakteru a v žádném případě nemají vliv na obsah těchto ustanovení.
16. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy Stran bude po podpisu přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí, dvě vyhotovení obdrží Převodce a jedno vyhotovení Nabyvatel.
17. Účastníci výslovně prohlašují, že obsah této smlouvy je svobodným projevem jejich vlastní vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
18. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Přílohy:

Příloha č. 1 – Kopie usnesení o zjištění úpadku

Příloha č. 2 – Kopie usnesení o určení insolvenčního správce

Příloha č. 3 – Kopie usnesení o prohlášení konkursu

Příloha č. 4 – Kopie usnesení o prodeji mimo dražbu

Příloha č. 5 – Kopie opravného usnesení k usnesení o prodeji mimo dražbu

*-PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE ZA POSLEDNÍ Z PŘÍLOH-*

**-PODPISOVÁ STRANA-**

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Nabyvatel:

Podpis: \_\_\_\_\_ (úředně ověřený)

Jméno: \*doplnit\*

Funkce: \*doplnit\*

Převodce:

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_ (úředně ověřený)

Jméno: Mgr. Ing. Jan Vavřina, společník

**AB insolence v.o.s.**

Insolvenční správce dlužníka Petra Stehna