

Kupní smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí

uzavřena v souladu s příslušnými ustanoveními § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů.

Mgr. Karel Knypl, IČ: 61632643, Poděbrady, Čihákova 386/12, PSČ 290 01

Insolvenční správce dlužníka:

Ing. Stanislav Kužela, nar. 8.5.1957, IČ: 47505052, Praha 2, Moravská 924/6, PSČ 120 00

(dále jen „**prodávající**“)

a

jméno/název _____

r.č. / IČ _____

bytem /se sídlem _____

(dále jen „**kupující**“)

I. Úvodní ustanovení

1. Na základě Usnesení, které vydal Městský soud v Praze ze dne 25.11.2024, č.j. MSPH 92 INS 6014/2024 -A -53 , byl zjištěn úpadek a prohlášen konkurs na majetek shora uvedeného dlužníka, jehož insolvenčním správcem byl ustanoven Mgr. Karel Knypl na základě Usnesení, které vydal Městský soud v Praze ze dne 25.3.2025, č.j. MSPH 92 INS 6014/2024 -B -10.
2. Proávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu na majetek dlužníka na něj přešlo oprávnění nakládat s 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 následující nemovité a movité věci:
 - pozemek p. č. St. 457 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 475 m²
Součástí je stavba: Brozany nad Labem, č.p. 78, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 457,
 - pozemek p. č. St. 458 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 51 m²
Součástí je stavba: Brozany nad Labem, bez č.p./č.e., jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 458,
 - pozemek p. č. 692/30 – ostatní plocha, evidovaná výměra 117 m², způsob využití – jiná plocha
 - pozemek p. č. 694/9 – orná půda, evidovaná výměra 975 m², způsob ochrany – zemědělský
půdní fondvše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, obec Staré Hradiště, část obce Hradiště na Písku, katastrální území Brozany nad Labem na LV 10172

dále jen „*předmětné nemovitosti*“ nebo také „*předmět prodeje a koupě*“.

4. Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 289 odst. 1 IZ se souhlasem insolvenčního soudu a věřitelského orgánu zpeněžit předmět prodeje mimo dražbu na základě usnesení Městského soudu v Praze ze dne 9.2.2026 č.j. MSPH 92 INS 6014/2024 -B -37.
5. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu prodeje, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.
6. Na předmětu prodeje je zřízeno věcné břemeno:

Věcné břemeno (podle listiny) Popis: zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 559,584-251/2010. Listiny: Název: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 12.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.05.2013. Číslo: V-3013/2013-606. Oprávněné osoby: ČEZ Distribuce, a. s. 24729035. Povinné nemovitosti: parcela č. 694/9.

II. Předmět kupní smlouvy

1. Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, včetně všech práv a povinností, do vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého 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 v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětu prodeje. 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 předmětu prodeje, a to:

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Ing. Stanislav Kužela, nar. 8.5.1957, IČ: 47505052, Praha 2, Moravská 924/6, PSČ 120 00,

Listina

Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Městského soudu v Praze MSPH 92 INS 6014/2024 -A-53 ze dne 25.11.2024.

3. Věcná práva a ostatní právní vady vážnoucí na Předmětu prodeje, specifikované v předchozím článku této smlouvy touto smlouvou zanikají podle § 167 odst. 4 a § 285 odst. 1 insolvenčního zákona. Kupující bere na vědomí, že výmaz omezení vlastnického práva k předmětu prodeje bude předmětem vkladového řízení na katastru nemovitostí, přičemž správní poplatek s ním spojený uhradí kupující z vlastních prostředků nad rámcem sjednané kupní ceny.

4. 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.
5. Kupující prohlašuje, že ve vztahu k dlužníkovi není osobou, na kterou by se vztahoval zákaz nabývání majetku z majetkové podstaty dlužníka ve smyslu § 295 insolvenčního zákona a necítí se být ve vztahu k dlužníku osobou blízkou ve smyslu § 22 občanského zákoníku.

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).
2. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za předmětné nemovitosti takto:

celou sjednanou kupní cenu za předmět koupě kupující uhradil tak, že ji před podpisem kupní smlouvy složil na úschovní účet dražební společnosti PROKONZULTA a.s., č.ú. 123-7529330247/0100, v souladu se zněním e-vyhlášky. Tato sjednaná kupní cenu za předmět koupě byla dražební společností před podpisem této kupní smlouvy odeslána na účet majetkové podstaty dlužníka č.ú. 1188127330/2700.

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. Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice je povinen podat a podepsat kupující, a to do pěti pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.
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 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.

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.

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 strana kupující ze svých výlučných prostředků nad rámec kupní ceny.

2. 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.
3. 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. Závěrečná ustanovení

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti, jakož i účinnosti dnem jejího uzavření.
2. 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.

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.
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.
5. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
6. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily 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.

7. 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.
8. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními IZ, NOZ, a právním řádem ČR.
9. 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.
10. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
11. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.
12. 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 či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V Poděbradech dne

V dne

Prodávající

Kupující

Mgr. Karel Knypl
insolvenční správce dlužníka:
Ing. Stanislav Kužela

Seznam příloh:

- Usnesení č.j. MSPH 92 INS 6014/2024 -A -53
- Usnesení č.j. MSPH 92 INS 6014/2024 -B -10
- Usnesení č.j. MSPH 92 INS 6014/2024 -B-37