

Kupní smlouva o prodeji věcí nemovitých

kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

JUDr. Martin Šíp, advokát se sídlem Podbabská 1014/20, 16000 Praha 6

jako insolvenční správce dlužníka IPM stars, s.r.o., IČO 25230557, Ovocný trh 572/11, 110 00 Praha 1, bankovní spojení, č.ú.: 4200521837/6800 vedený u Sberbank CZ, a.s., (bankovní spojení administrátora výběrového řízení - elektronické aukce – PROKONZULTA, a.s.)

(dále jen „**prodávající**“)

a

.....
IČ:, se sídlem:
bankovní spojení, č.ú. vedený u
Email:

(dále jen „**kupující**“)

Preambule

Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 22.9.2014 č.j. MSPH 77 INS 14930/2014-A-45 byl zjištěn úpadek dlužníka IPM stars, s.r.o. se sídlem Praha 1, Ovocný trh 572/11, IČO 25230557, a zároveň byl na majetek tohoto dlužníka prohlášen konkurs. Insolvenčním správcem byl ustanoven JUDr. Martin Šíp, advokát se sídlem Podbabská 1014/20, 160 00 Praha 6. Informace o insolvenčním řízení jsou zveřejňovány v Insolvenčním rejstříku (www.justice.cz) pod sp. zn. MSPH 77 INS 14930/2014.

I.

1. Insolvenční správce zapsal do soupisu majetkové podstaty dlužníka níže označený **nemovitý majetek** (položka č.3 soupisu majetkové podstaty ze dne 3.12.2014, tento soupis je zveřejněn v Insolvenčním rejstříku, pod sp. zn. MSPH 77 INS 14930/2014, č.l. B-8 spisu):

Soubor nemovitého majetku:

- pozemek p.č. 562/15 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1.917 m²
Součástí je stavba: bez čp/če, tech. vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 562/15
 - pozemek p.č. 562/17 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 50 m²
Součástí je stavba: bez čp/če, tech. vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 562/17
 - pozemek p.č. 562/18 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1.535 m²
Součástí je stavba: bez čp/če, tech. vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 562/18
 - pozemek p.č. 562/19 - ostatní plocha, evidovaná výměra 300 m², způsob využití - manipulační plocha
 - pozemek p.č. 562/23 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 2.143 m²
Součástí je stavba: bez čp/če, tech. vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 562/23
 - pozemek p.č. 562/24 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1.284 m², způsob využití - manipulační plocha
 - pozemek p.č. 562/25 - ostatní plocha, evidovaná výměra 567 m², způsob využití - manipulační plocha
 - pozemek p.č. 562/26 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 316 m²
Součástí je stavba: bez čp/če, tech. vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 562/26
 - pozemek p.č. 562/30 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1.209 m², způsob využití - jiná plocha
- vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj se sídlem v Karlových Varech, KP Karlovy Vary, pro obec a k.ú. **Dalovice**, na LV č. 327.
- (dále jen jako „předmět koupě“ nebo také „předmětné nemovitosti“).

2. Prodávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu, na něj přešlo oprávnění nakládat s majetkem náležejícím do majetkové podstaty výše zmíněného dlužníka, a to v souladu s ustanovením § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon (dále jen „IZ“).
3. Prodávající je oprávněn dle § 293 IZ v souladu s pokyny zajištěných věřitelů zpeněžit předmět koupě mimo dražbu, k čemuž udělili pokyn všichni zajištění věřitelé.
4. Prodávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětu koupě podle této smlouvy splnil všechny podmínky, jak mu byly stanoveny zajištěným věřitelem.
5. Prodávající prohlašuje, že ohledně předmětu koupě není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětných nemovitostí nebo jakékoliv jejich části z majetkové podstaty dlužníka.
6. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu koupě, 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.

1. Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, tj. zejména venkovními úpravami, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. III. této smlouvy a kupující předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, tj. zejména venkovními úpravami do svého výlučného vlastnictví přijímá, a jejichž vlastnické právo k těmto nemovitostem kupující nabude dnem vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech a nevážnou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní povinnosti, které by bránily, nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto nemovitým majetkem, a které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat.
3. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy jsou uvedeny na příslušném listu vlastnictví č. 327 k jednotlivým nemovitostem zástavní práva a další omezení, a rovněž tak zapsány poznámky o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem předmětných nemovitostí a usnesení soudu o nařízení exekuce, přičemž tato práva a omezení zanikají v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 nebo v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon (dále jen „IZ“), zpeněžením předmětných nemovitostí.
4. Prodávající dále prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti a stavby žádnými zástavními právy, vyjma výše uvedených, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.
5. Prodávající a kupující jsou povinni si poskytnout součinnost v souvislosti s přepisem veškerých médií z prodávajícího na kupujícího.
6. Kupující prohlašuje, že mu je znám stav právní i faktický stav prodáváných předmětných nemovitostí, s tímto stavem se seznámil a nemovitosti v tomto stavu kupuje.

III.

1. Kupní cena za předmět koupě specifikovaný v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši,- Kč (slovy:).
2. Kupní cena ve výši,- Kč (slovy:), byla dosažena jako výsledek elektronické aukce uskutečněné dne 18.6.2015 organizátorem e-aukce společností PROKONZULTA, a.s. na portálu www.prokonzulta.cz
3. Celá kupní cena ve výši,- Kč (Slovy:), byla zaplacená před podpisem této smlouvy, a to tak, že kupující uhradil část kupní ceny jako aukční jistotu ve výši 2.000.000,00 Kč (Slovy: dva milióny korun českých) a dále doplatek na cenu dosaženou v e-aukci ve,- Kč (Slovy:), na bankovní účet organizátora e-aukce společnosti PROKONZULTA, a.s. Následně byl ze strany organizátora e-aukce společnosti PROKONZULTA, a.s. poukázán výtěžek e-aukce (cena dosažená vydražením předmětu koupě

v e-aukci), poníženým o započtenou odměnu provozovatele, ve výši Kč (Slovy:) na účet majetkové podstaty dlužníka, č.ú.: 2105779750/2700.

4. 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. V souladu s ust. § 19 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, je základem této daně cena dosažená prodejem nemovité věci mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré správní poplatky hradí kupující (zejména za návrh na vklad vlastnického práva, či vklad výmazu práv).

IV.

1. Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím předmětných nemovitostí 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 v katastru nemovitostí. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
3. 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.
4. 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.

V.

1. Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího okamžikem předání předmětu koupě, o čemž bude sepsán oběma stranami písemný protokol.
2. Prodávající předá zejména veškeré klíče a jiná přístupová zařízení k předmětným nemovitostem, do 15 dnů od předložení výpisu z katastru nemovitostí, a to i pořízeného prostřednictvím internetu, prokazujícího nabytí výlučného vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitostem. O předání bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude zejména uveden a odsouhlasen stav médií pro předmětné nemovitosti.

VI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu účastníky smlouvy.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech (3) vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.
4. 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.

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.
6. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními NOZ a dále právním řádem ČR.
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.
8. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a že jsou plně způsobilí k právním úkonům, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční ověřené podpisy.

V dne

.....
prodávající

.....
kupující