

SMLOUVA O PRODEJI NEMOVITÝCH VĚCÍ

1) Zrůstek a partneři v.o.s., IČ 25589644,
se sídlem Arbesovo nám. 257/7, Praha 5, PSČ 150 00, adresa pro doručování Brno, Orlí 27, PSČ 602 00,
zastoupená Mgr. Karolínou Dvořákovou, ohlášeným společníkem, jako insolvenční správkyně dlužníka
Ing. Robert Chaloupka, IČ: 61269140, nar. 22.3.1969, trvale bytem Družstevní ohoz 1288/20, 140 00
Praha 4 (dále jen „**Dlužník**“)

(dále jen „**Prodávající**“)

a

2) **Název/Jméno**

se sídlem / bytem, zapsaný v obchodním rejstříku,
vedeném, oddíl, vložka, identifikační / rodné číslo,
jehož jménem jedná,

(dále jen „**Kupující**“),

společně též jako („**Smluvní strany**“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají následující smlouvu:

I.

1. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 1. 8. 2022, č. j. MSPH 93 INS 12357/2022-A-9, byl zjištěn úpadek Dlužníka a insolvenčním správcem byl ustanoven Prodávající. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 4. 1. 2023, č. j. MSPH 93 INS 12357/2022-B-16 bylo schváleno oddlužení Dlužníka plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.
2. Prodávající prohlašuje, že do majetkové podstaty Dlužníka náleží **následující nemovité věci**:

- *Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech:*

Jednotka č. 1288/9 - byt, vymezená v budově č.p. 1288 - bytový dům v části obce Nusle, která stojí pozemku parc. č. 2392, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 457 m², včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 8935/145046 na společných částech domu č.p. 1288 a pozemcích parc. č. 2392 a parc. č. 2393 vzhledem k celku

vše zapsáno na LV č. 7759 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Nusle, obec Praha.

- *Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8935/259952 na nemovitých věcech:*

Jednotka č. 1288/101 - jiný nebytový prostor, vymezená v budově č.p. 1288 - bytový dům v části obce Nusle, která stojí pozemku parc. č. 2392, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 457 m², včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 3355/145046 na společných částech domu č.p. 1288 a pozemcích parc. č. 2392 a parc. č. 2393 vzhledem k celku

Jednotka č. 1288/102 - jiný nebytový prostor, vymezená v budově č.p. 1288 - bytový dům v části obce Nusle, která stojí pozemku parc. č. 2392, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 457 m², včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 11715/145046 na společných částech domu č.p. 1288 a pozemcích parc. č. 2392 a parc. č. 2393 vzhledem k celku

vše zapsáno na LV č. 7752 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Nusle, obec Praha.

(též jako „**předmět prodeje**“).

3. Prodávající prohlašuje, že Dlužník do dnešního dne své vlastnické právo k předmětu prodeje nepozbyla. Prodávající prohlašuje, že není žádným způsobem omezen v nakládání s podílem na pozemku a že je oprávněn předmět prodeje prodat na základě pokynu zajištěného věřitele ze dne 1. 9. 2023, č.j. 7265132/23/2004-80542-111857.
4. Prodejem předmětu prodeje zanikají dle ustanovení § 285 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**IZ**“), účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vážnouce na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv a závad zapsaných ve veřejném seznamu.
5. Prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním nepřevodil ani nezatížil předmět prodeje a zavazuje se, že do doby nabytí vlastnického práva kupujícím podle této kupní smlouvy žádné takové právní jednání neučiní.
6. V případě, že je některé z výše uvedených prohlášení Prodávajícího nepravdivé, je Kupující oprávněn od této kupní smlouvy písemně odstoupit.

II.

1. Touto smlouvou Prodávající prodává předmět prodeje se všemi jeho součástmi a příslušenstvím a ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, za kupní cenu **XXXXXXXXX Kč (slovy: XXXXXXXX korun českých)** do výlučného vlastnictví Kupujícího a Kupující uvedený předmět prodeje se všemi jeho součástmi a příslušenstvím a ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy, do výlučného vlastnictví kupuje.
2. Kupující již zaplatil kupní cenu uvedenou v předchozím odstavci převodem na účet prodávající strany **č. 123-6661290217/0100** před podpisem této kupní smlouvy z vlastních prostředků, zálohově, na základě zaslání návrhu znění této kupní smlouvy. Prodávající prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje přijetí zálohy kupní ceny na účet majetkové podstaty **č. 123-6661290217/0100** s tím, že uvedená záloha kupní ceny se uzavřením této smlouvy započítává na dohodnutou kupní cenu.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy podá do pěti pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy Prodávající za předpokladu, že bude ze strany Kupujícího v uvedené lhůtě též uhrazen poplatek za návrh na vklad ve výši 2.000,00 Kč (slovy: dva tisíce korun českých). Poplatek za návrh na vklad uhradí Kupující, a to buď poukázáním příslušné částky na účet Prodávajícího, nebo předáním hotovosti nebo kolkové známky v příslušné výši. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu

prodeje přejde na Kupujícího dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou ke dni podání návrhu na vklad.

4. Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu nejpozději do jednoho týdne od doručení výpisu z katastru nemovitostí, z něhož vyplýne, že Předmět prodeje je ve vlastnictví Kupujícího, potvrzení o zániku zástavních práv, nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinků doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinků vydaných exekučních příkazů, jakož i jiných závad na nemovitých věcech, které zpeněžením v insolvenčním řízení zanikají. Kupující bere na vědomí, že návrh na výmaz dle předchozí věty je oprávněn podat pouze Kupující jako nový vlastník nemovitých věcí a nese si též náklady s tím spojené.
5. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, Smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí povolen.
6. V případě, že návrh na vklad vlastnických práv podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut, Smluvní strany se zavazují do čtrnácti dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen. V případě, že nová kupní smlouva nebude v uvedené lhůtě uzavřena, je Prodávající povinen bezodkladně vrátit Kupujícímu uhrazenou kupní cenu sníženou o případné smluvní pokuty, na které má Prodávající nárok dle této smlouvy, a které je oprávněn si uhradit z kupní ceny před jejím vrácením Kupujícímu.
7. Nedojde-li z důvodů na straně Kupujícího k uzavření nové kupní smlouvy ve smyslu čl. II. odst. 6 této kupní smlouvy, nebo bude-li účel této smlouvy v důsledku jednání Kupujícího zmařen, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny za každé takové porušení smluvní povinnosti. Splatnost smluvní pokuty nastává v den následující po dni, ve kterém uplyne lhůta pro splnění smluvní povinnosti, tj. lhůta pro uzavření nové smlouvy, a dále v den následující po dni, ve kterém Prodávající zjistí důvody, pro které byl účel smlouvy Kupujícím zmařen. Sjednaná smluvní pokuta nevylučuje nárok Prodávajícího na náhradu škod vzniklých v důsledku porušení této povinnosti Kupujícím.
8. Pokud vznikne Prodávajícímu vůči Kupujícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty dle této smlouvy, je prodávající oprávněn započíst svou pohledávku vůči kupujícímu na zaplacení smluvní pokuty s pohledávkou kupujícího vůči prodávajícímu na vrácení zaplacené kupní ceny, kterou kupující uhradil prodávajícímu před podpisem této smlouvy. Obě pohledávky zaniknou zápočtem v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí.

III.

1. Prodávající seznámil Kupujícího se stavem předmětu prodeje, Kupující si jej prohlédl a s jeho stavem, jakož i znaleckým posudkem zpracovaným k jeho ocenění, se již seznámil a v tomto stavu jej kupuje.
2. Kupující si uvědomuje a akceptuje skutečnost, že Prodávající neposkytuje žádná prohlášení, závazky ani jiné záruky týkající se jakékoliv vlastnosti předmětu prodeje a jeho součástí a příslušenství. Kupující si nevymínil žádnou konkrétní vlastnost předmětu prodeje, přeje si nabýt předmět prodeje ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této smlouvy a vzdává se všech svých práv z vadného

plnění či odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s vadným plněním či v důsledku vadného plnění.

3. Podle dohody smluvních stran bude předmět prodeje považován za předaný ke dni provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího. Okamžikem předání, tj. dnem provedení vkladu vlastnického práva na Kupujícího, přechází na Kupujícího nebezpečí škody na předmětu prodeje.

IV.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků.
3. Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, neúčinnými, nevymahatelnými nebo zdánlivými, nebo pokud by v této smlouvě některá ustanovení chyběla, nebude tím platnost a účinnost ostatních ustanovení dotčena. Namísto neplatného, neúčinného, nevymahatelného nebo zdánlivého ustanovení se smluvní strany zavazují sjednat neprodleně takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a hospodářskému účelu neplatného ustanovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Nevyplývá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně. Přípustnými formami jejich doručování podle této smlouvy jsou osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou doručovací adresu oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením. Za doručení se pro účely této smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem nebo není-li oznámení nebo sdělení, jež bylo uloženo na poště jako nedoručené, vyzvednuto adresátem do deseti dnů od takového uložení.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně dne

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

.....
Prodávající

.....
Kupující