

## Kupní smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí

*uzavřená 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.*

**Rožec Václav, Mgr.**, IČ: 66245397, Brno, Kobližná 19, PSČ 602 00  
**insolvenční správce dlužníka Karel Kouřil**, nar. 1.1.1943, trvale bytem L. Svobody 157, 798 21 Bedihošť

(dále jen „**prodávající**“)

a

(dále jen „**kupující**“)

takto:

### I. Úvodní ustanovení

1. Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 27.6.2019, č.j. KSBR 40 INS 8867/2019 – A-7, byl zjištěn úpadek dlužníka Karla Kouřila, nar. 1.1.1943, trvale bytem L. Svobody 157, 798 21 Bedihošť (dále také jen „**dlužníka**“), jehož insolvenčním správcem byl ustanoven Mgr. Václav Rožec, advokát, sídlem Kobližná 19, 602 00 Brno. Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 28.5.2020, č.j. KSBR 40 INS 8867/2019–B-16, byl na majetek dlužníka prohlášen konkurs.
2. Proávající prohlašuje, že dle § 229 odst.1 písm.c) zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále také jen „**IZ**“) na něj přešlo oprávnění nakládat s předmětem prodeje. 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 soupisu majetkové podstaty dlužníka následující věci nemovité, a to:

Spoluvlastnický podíl id. 1/2:

- pozemek p. č. 267 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 239 m<sup>2</sup>

Součástí je stavba: Bedihošť, č.p. 157, rod. dům

Stavba stojí na pozemku p. č.: 267

- pozemek p. č. 268/1, zahrada, evidovaná výměra 209 m<sup>2</sup>, způsob ochrany – zemědělský půdní fond

- pozemek p. č. 268/3, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 19 m<sup>2</sup>

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p. č.: 268/3

vše v katastrálním území Bedihošť, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, obec a katastrální území **Bedihošť** na LV 656.

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

4. Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 289 odst. 1 IZ se souhlasem insolvenčního soudu zpeněžit předmět prodeje mimo dražbu. Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 16.11.2021, č.j. KSBK 40 INS 8867/2019-B-34, udělil insolvenční soud souhlas se zpeněžením předmětu prodeje prodejem mimo dražbu.
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. Prodávající a kupující shodně prohlašují, že k výběru kupujícího došlo v elektronické aukci, která proběhla na webové adrese [www.prokonzulta.cz](http://www.prokonzulta.cz) a byla organizována dražební společností PROKONZULTA a.s., IČ:26307367, se sídlem Křenová 299/26, 602 00 Brno (dále také jen „PROKONZULTA“ (e-vyhláška č.21DR001054 ze dne 7.12.2021). Aukce byla skončena dne 20. 1. 2022.
7. Kupující jako osoba blízká dlužníkovi *jinak odstranit* Kupující dokládá Usnesením, které vydal Krajský soud v Brně ze dne 29. 4. 2014, č.j. KSBK 40 INS 8867/2019 - A-14, že mu podle § 295 odst.3 IZ byla insolvenčním soudem povolena výjimka ze zákazu nabývaní majetku z majetkové podstaty dlužníka osobě blízké.

## **II. Předmět kupní smlouvy**

1. Prodávající prodává touto smlouvou předmětné věci nemovité specifikované v čl. I. odst.3 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 v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětu prodeje. Prodávající prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznění 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.
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 a že jej v tomto stavu kupuje, jak stojí a leží (úhrnkem) ve smyslu ustanovení § 1918 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**). 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 takto :
- celou sjednanou kupní cenu za předmětné věci nemovité kupující uhradil tak, že ji před podpisem kupní smlouvy složil na účet dražební společnosti PROKONZULTA a.s., č.ú. 4211121679/6800, v souladu se zněním e-vyhlášky ze dne 7.12.2021, a ta byla převedena na účet správy majetkové podstaty dlužníka č. účtu: 8737862568/2700, var. symbol 26307367. nebo celou sjednanou kupní cenu za předmětné věci nemovité kupující uhradil tak, že ji před podpisem kupní smlouvy složil na účet správy majetkové podstaty dlužníka č.ú. 8737862568/2700, var. symbol .....

#### **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 v katastru nemovitostí u Katastrální úřad pro Olomoucký kraj se sídlem v Olomouci, Katastrální pracoviště Prostějov. 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 ke Katastrální úřad pro Olomoucký kraj se sídlem v Olomouci, Katastrální pracoviště Prostějov je povinen podat kupující. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.
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.
2. Předání a převzetí předmětu prodeje bude uskutečněno nejpozději do 10 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího. Kupující se zavazuje, že ode dne převzetí předmětu prodeje bude hradit veškeré náklady spojené s jeho užíváním. S ohledem, že předmětem prodeje je spoluvlastnický podíl věci nemovité, dohodly se smluvní strany, že upouští od fyzického předání a převzetí předmětu koupě a jako den předání se dle této smlouvy považuje den povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující.
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 převáděné věci nemovité insolvenčním správcem, ve smyslu ustanovení § 167 odst. 4. a § 285 odst. 1. písm. b) zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, zanikla veškerá zajištění a veškeré ostatní závady vážnoucí na zpeněženém majetku.

#### **VIII. 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.

1. 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.
2. 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.
3. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
4. 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.
5. 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.

6. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními IZ, NOZ, a 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. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
9. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží společnost PROKONZULTA, a.s., Brno, Křenová 299/26 a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.
10. 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 Brně, dne .....2021

V Brně, dne .....2021

\_\_\_\_\_  
Mgr. Václav Rožec  
insolvenční správce dlužníka Karel Kouřil  
Prodávající

\_\_\_\_\_  
.....  
Kupující

#### Seznam příloh:

1. usnesení Krajského soudu v Brně z 27.6.2019, č.j.KSBR 40 INS 8867/2021-A-7,
2. usnesení Krajského soudu v Brně z 28.5.2020, č.j.KSBR 40 INS 8867/2021-B-16,
3. usnesení Krajského soudu v Brně z 16.11.2021, č.j.KSBR 40 INS 8867/2021-B-34.