

# 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 „OZ“), ve znění pozdějších předpisů

**Mgr. Petr Neumann**, IČ: 66255473, sídlem Praha, Jungmannova 733/6, PSČ 110 00

jako insolvenční správce dlužníka:

Veronika Kicul, r.č. ...., nar. 28. 8. 1990, bytem Domaslavice 39, 417 22 Háji u Duchcova  
v řízení vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. **MSPH 90 INS 17654/2017**

(dále jen „**prodávající**“)

A



(dále jen „**kupující**“)

(prodávající a kupující dále společně jen jako „**smluvní strany**“)

takto:

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Na základě usnesení, které vydal Městský soud v Praze dne 1. 12. 2017, č.j. MSPH 90 INS 17654/2017-A-12, byl zjištěn úpadek shora uvedeného dlužníka a povoleno řešení úpadku tohoto dlužníka oddlužením (dále jen „**insolvenční řízení**“), pročež insolvenčním správcem dlužníka byl ustanoven Mgr. Petr Neumann, resp. prodávající. Následně usnesením ze dne 30.4.2018, č.j. MSPH 90 INS 17654/2017-B-7 Městský soud v Praze mj. schválil oddlužení dlužníka plněním splátkového kalendáře.
2. Proávající prohlašuje, že nejpozději dnem sepsání níže specifikovaných nemovitých věcí do majetkové podstaty dlužníka (jakožto hodnot získaných dlužníkem prostřednictvím dědictví) přešlo na prodávajícího oprávnění nakládat s tímto majetkem, a to v souladu s ustanovením § 412 odst. 1, písm. b) zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „**IZ**“). Proávající je tak osobou, která je na základě zvláštního právního předpisu oprávněna s níže specifikovaným majetkem dlužníka disponovat a je tak oprávněna tento zcizit.
3. Proávající, jakožto insolvenční správce dlužníka, sepsal dne 28. 11. 2022 pod položkou č. 2 (v ISIR dokument č.j. MSPH 90 INS 17654/2017-B-40) do majetkové podstaty dlužníka následující nemovité věci, a to konkrétně:

#### **Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 na:**

- pozemku **parc. č. St. 164 - zastavěná plocha a nádvoří**, evidovaná výměra 375 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Lahošť, č.p. 147, rod. dům; stavba stojí na pozemku parc. č. St. 164;
- pozemku **parc. č. 137/2 - trvalý travní porost**, evidovaná výměra 268 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond;
- pozemku **parc. č. 137/3 - ostatní plocha**, evidovaná výměra 132 m<sup>2</sup>, způsob využití - jiná plocha;
- pozemku **parc. č. 137/4 - zahrada**, evidovaná výměra 600 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond;
- pozemku **parc. č. 137/5 - ostatní plocha**, evidovaná výměra 126 m<sup>2</sup>, způsob využití - jiná plocha;

vše se nachází v katastrálním území **Lahošť** a obci Lahošť a je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Teplice na **LV č. 157** (dále jen „**předmětné věci nemovité**“ nebo také „**předmět prodeje**“).

4. Nabývacím titulem dlužníka k předmětným věcem nemovitým je usnesení o dědictví vydané dne 10. 11. 2022 Okresním soudem v Teplicích pod č. j. 36 D 1200/2021-121. V souladu s § 412 odst. 1 písm. b) IZ tak insolvenční správce sepsal předmětné věci nemovité do soupisu majetkové podstaty dlužníka.
5. Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 289 odst. 1 IZ se souhlasem insolvenčního soudu zpeněžit předmět prodeje mimo dražbu. Souhlas k tomuto byl dán usnesením, které vydal Městský soud v Praze dne 17. 5. 2023 pod č.j. MSPH 90 INS 17654/2017-B-45.
6. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o faktickém 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.
7. **[Bude doplněno vzhledem k případné povaze osoby kupující]** Kupující dokládá usnesením vydaným Městským soudem v Praze ze dne **[bude doplněno]**, č.j. **[bude doplněno]**, že mu byla povolena výjimka ze zákazu nabývaní majetku z majetkové podstaty dlužníka osobou blízkou.

## **II.**

### **Předmět smlouvy**

1. Prodávající prodává touto smlouvou předmětné věci nemovité specifikované v čl. I. odst. 3 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, a to včetně všech práv a povinností k nim náležejících, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující předmětné věci nemovité specifikované v čl. I. odst. 3 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá a zavazuje se uhradit kupní cenu.

## **III.**

### **Prohlášení prodávajícího a kupujícího**

1. Prodávající prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do příslušného katastru nemovitostí nezatíží předmět prodeje žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, ani nájemními právy.
2. Prodávající prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zpeněžením předmětu prodeje zanikají. 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 (ledaže se jedná o služebnosti a reálná břemena), v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 IZ zanikají také zpeněžením předmětu prodeje. Smluvní strany konstatují, že si nejsou vědomy žádných takových závad.
3. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu prodeje, že mu jsou známy hranice pozemků, že neshledal žádných vad na předmětu prodeje, které by bránily podpisu této Smlouvy, a že takto předmět prodeje včetně všech jeho součástí kupuje za dohodnutou kupní cenu.

## **IV.**

### **Kupní cena**

1. Kupní cena za předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy činí částku celkem ve výši **[bude doplněno] Kč** (slovy: **[bude doplněno]** korun českých). Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu smlouvy do okamžiku vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná kupujícím.
2. Smluvní strany se dohodly na způsobu úhrady celé kupní ceny za předmět prodeje tak, že celou sjednanou kupní cenu kupující složil již před podpisem této smlouvy na depozitní účet dražební společnosti PROKONZULTA, a.s., IČO: 26307367, č.ú. **123-7526710287/0100**, v souladu se zněním e-vyhlášky ze dne 1. 6. 2023, a tato kupní cena byla následně převedena na zvláštní účet majetkové podstaty dlužníka č. účtu: 6884057025/2700.

## **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 kupujícího 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 Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice. 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 Katastrálnímu úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, 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. S ohledem na skutečnost, že předmětem prodeje je spoluvlastnický podíl na nemovité věci, dohodly se smluvní strany, že upouští od fyzického předání a převzetí předmětu prodeje a jako den předání a převzetí předmětu prodeje kupujícím se dle této smlouvy považuje den povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí.
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 prodávající vrátit kupujícímu kupní cenu za předmět prodeje, jakož se kupující zavazuje ke dni vrácení této 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 předmětu prodeje insolvenčním správcem, ve smyslu ustanovení § 167 odst. 4. a § 285 odst. 1. písm. b) IZ, zanikla veškerá zajištění a veškeré ostatní závady vážnoucí na předmětu prodeje (ledaže se jedná o služebnosti a reálná břemena); smluvní strany konstatují, že si nejsou vědomy žádných takových závad.

### **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.

3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 577 OZ 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 smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
5. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 OZ, 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.
6. Kupující je důkladně seznámen se stavem předmětu prodeje a nabývá jej ve stavu, v jakém se nachází, a s vědomím, že dané nemovitosti (zejména dům) mohou 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. Kupující se tímto výslovně vzdává práva z vadného plnění ve smyslu ust. § 1916 odst. 2 občanského zákoníku.
7. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními IZ, OZ, a právním řádem ČR.

8. 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.
9. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
10. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží společnost PROKONZULTA, a.s., IČO: 26307367, sídlem Brno, Křenová 299/26, PSČ 602 00, a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude použito pro příslušné vkladové řízení u katastrálního úřadu.
11. Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 OZ, 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 ..... dne .....

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

Prodávající:

Kupující:

.....  
**Mgr. Petr Neumann**

Insolvenční správce dlužníka:

Veronika Kicul

.....  


Přílohy:

- Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 17. 5. 2023, č.j. MSPH 90 INS 17654/2017-B-45
- E-vyhláška č. 23DR000907 ze dne 1. 6. 2023
- Výpis z katastru nemovitostí k.ú. Lahošť, LV č. 157