

KUPNÍ SMLOUVA O PRODEJI A KOUPI VĚCÍ NEMOVITÝCH

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník

Smluvní strany

GESTORE v.o.s., IČ 28820959, se sídlem Čechyňská 361/16, 602 00 Brno,
insolvenční správce dlužníka CATANY s.r.o. v likvidaci, IČ 28548108, sídlem Libušina 203, 273
06 Libušín
jedná ohlášený společník Ing. Miloš Bačík

(dále jen „**prodávající**“)

a

.....
r.č./IČ:

trvale bytem/se sídlem

zastoupena, na základě

(dále jen „**kupující**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen také „*NOZ*“), tuto kupní smlouvu (dále jen „*smlouva*“):

I. Úvodní ustanovení

- 1) Krajský soud v Praze svým usnesením ze dne 26.02.2019, č.j. KSPH 66 INS 1187 / 2019 – A – 7, zjistil úpadek a prohlásil konkurs na majetek dlužníka CATANY s.r.o. v likvidaci, se sídlem Libušina 203, 273 06 Libušín, a insolvenčním správcem byla ustanovena Ing. Jana Jelínková, IČ 494 23 754. Následně usnesením schůze věřitelů konané dne 12.9.2019 byla insolvenční správkyň Ing. Jana Jelínková odvolána z funkce a nově byla do funkce insolvenčního správce ustanovena společnost GESTORE v.o.s., což insolvenční soud potvrdil usnesením vyhlášeným při samotném konání schůze věřitelů.
- 2) Proávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu na majetek dlužníka, **tj. ode dne 26.2.2019**, 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 věci:
 - pozemek **p.č. 238/3** - ostatní plocha, neplodná půda
 - pozemek **p.č. 254/3** - ostatní plocha, neplodná půda,
 - pozemek **p.č. 254/5** - ostatní plocha, neplodná půda,
 - pozemek **p.č. 275** - orná půda, zemědělský půdní fond,
 - pozemek **p.č. 277/8** - orná půda, zemědělský půdní fond,
 - pozemek **p.č. 280/1** - orná půda, zemědělský půdní fond,
 - pozemek **p.č. 280/2** - orná půda, zemědělský půdní fond,
 - pozemek **p.č. 286** - ostatní plocha, neplodná půda,

- pozemek p.č. 340/4 - orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek p.č. 340/10 - orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek p.č. 342/4 - vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené,
- pozemek p.č. 346 - orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek p.č. 372/2 - trvalý travní porost, zemědělský půdní fond,
- pozemek p.č. 373 - orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek p.č. 374 - orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek p.č. 400 - orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek p.č. 411/35 - orná půda, zemědělský půdní fond a
- pozemek p.č. 437/3 - ostatní plocha, ostatní komunikace,

vše zapsáno na LV č. 515 pro katastrální území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany, okres Praha – východ, vedeném Katastrální úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ. (dále jen „**předmět prodeje**“)

Soupis majetkové podstaty je dostupný na stránkách insolvenčního rejstříku.

- 4) Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit předmět prodeje 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.

II. Předmět smlouvy

- 1) Prodávající prodává touto smlouvou předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, včetně všech práv a povinností, do **výlučného vlastnictví/podílového spoluvlastnictví/společného jmění manželů** kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím, do svého **výlučného vlastnictví/podílového spoluvlastnictví/společného jmění manželů** 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 vyrozumění 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) Prodávající se zavazuje vydat kupujícímu potvrzení insolvenčního správce o zániku věcných práv ve smyslu ust. § 167 odst. 5 a ust. § 300 IZ, které bude sloužit jako podklad pro výmaz omezení vlastnického práva, vážnoucích na předmětu prodeje. 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) Smluvní strany berou na vědomí, že k Předmětu prodeje má právo pachtu pan Ondřej Bačina, IČ: 701 03 755, se sídlem Hoštická, 250 69 Klíčany, a to na dobu do 30.9.2021 na základě pachtovní smlouvy ze dne 13.10.2020. Toto právo pachtu dle dohody stran bude trvat do uvedené doby s tím, že bylo zohledněno v dále sjednané kupní ceně Předmětu prodeje. Kupující potvrzuje, že mu byla úředně ověřená kopie předmětné pachtovní smlouvy ze dne 13.10.2020 předána a že přejímá práva a povinnosti propachtovatele z ní ohledně Předmětu prodeje převáděných touto kupní smlouvou, vyjma práva na odpovídající část pachtovného, které zůstane za dobu do 30.9.2021 Prodávajícímu.

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) a byla kupujícím uhrazena před uzavřením této smlouvy na účet majetkové podstaty dlužníka, č.ú.: 4211293585/6800, vedený u Sberbank CZ a.s., pod variabilním symbolem RČ/IČ kupujícího. 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. Kupní cena za předmět prodeje je složena z kupních cen jednotlivých pozemků, tj. kupní cena za:

- pozemek p.č. 238/3 - ostatní plocha, činíKč
- pozemek p.č. 254/3 - ostatní plocha, činíKč
- pozemek p.č. 254/5 - ostatní plocha, činíKč
- pozemek p.č. 275 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 277/8 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 280/1 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 280/2 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 286 - ostatní plocha, činíKč
- pozemek p.č. 340/4 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 340/10 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 342/4 - vodní plocha, činíKč
- pozemek p.č. 346 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 372/2 - trvalý travní porost, činíKč
- pozemek p.č. 373 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 374 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 400 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 411/35 - orná půda, činíKč
- pozemek p.č. 437/3 - ostatní plocha, činíKč

- 2) Strany uvádějí, že výměry Předmětu prodeje, jejich druh pozemku, způsob využití a ochrany, popř. další charakteristiky uvedené výše vycházejí z údajů katastru nemovitostí a nejsou podstatné pro uzavření této smlouvy, její platnost ani stanovení výše kupní ceny.

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 Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ. 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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ je povinen podat kupující. Veškeré náklady a poplatky spojené se vkladem do katastru nemovitostí uhradí strana kupující. Pokud kupující návrh na vklad nedoručí příslušnému katastrálnímu úřadu do 14 dnů od uzavření kupní smlouvy, je tento oprávněn podat prodávající s tím, že kupující se zavazuje prodávajícímu refundovat s tím spojené náklady, zejména správní poplatek do 10 dnů od doručení příslušné faktury.
- 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 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.
- 2) Předmět převodu se považuje za předaný dnem provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.
- 3) 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.
- 4) 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 pachtovného.
- 5) V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva na kupujícího z důvodů, stojících na straně kupujícího, a to ani po odstranění případných nedostatků dle čl. V. odst. 4 této smlouvy, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % kupní ceny.

VII. Další ujednání

- 1) Tato 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 množství, 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, pohledávky ze smlouvy nelze ze strany kupujícího 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 **třech** 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 dne

V dne

Prodávající:

Kupující:

GESTORE v.o.s.
Ing. Miloš Bačík

.....

Seznam příloh:

- Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 26.02.2019, č.j. KSPH 66 INS 1187 / 2019 – A – 7
- Pokyn zajištěného věřitele/Souhlas insolvenčního soudu a věřitelského výboru
- LV č. pro k.ú.