

# Kupní smlouva o prodeji nemovitých věcí

uzavřená v souladu s ust. § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

**Ing. Jana Jelínková, MBA, LL.M., IČ: 49423754**

sídlem Zámecká 7, 698 01 Veselí nad Moravou

jako insolvenční správce dlužníka:

Michala Zlatohlávková, r.č. 835830/0478, bytem Praha 8, Kostřínská 583/6, PSČ 181 00,  
v insolvenčním řízení vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 95 INS 18945/2021

(dále jen „**prodávající**“)

a



(dále jen „**kupující**“)

takto:

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Na základě usnesení Městského soudu v Praze ze dne 23. listopadu 2021, č.j. MSPH 95 INS 18945/2021-A-10, byl zjištěn úpadek výše uvedeného dlužníka a povoleno řešení tohoto úpadku oddlužením. Insolvenčním správcem dlužníka byla současně ustanovena Ing. Jana Jelínková, MBA, LL.M., IČO 49423754, sídlem Zámecká 6, 698 01 Veselí nad Moravou, tj. prodávající.
2. Na základě usnesení Městského soudu v Praze ze dne 21. března 2022, č.j. MSPH 95 INS 18945/2021-B-8, bylo schváleno oddlužení výše uvedeného dlužníka prostřednictvím plnění splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty a dlužníku bylo současně uloženo vydat insolvenčnímu správci níže specifikovaný předmět prodeje ke zpeněžení.
3. Proávající prohlašuje, že dnem právní moci usnesení uvedeného v odst. 2 tohoto článku, tj. dnem 7. dubna 2022, na něj přešlo oprávnění nakládat s předmětem prodeje, a to v souladu s příslušnými ustanoveními (zjm. § 408 odst. 1 ve spojení s § 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.
4. Proávající, jakožto insolvenční správce dlužníka, sepsal do majetkové podstaty dlužníka následující věci nemovité, a to:
  - **jednotka č. 583/45 – byt**, v obci Praha a katastrálním území **Bohnice**, zapsaná na LV č. **3196**, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**byt**“);  
Byt je jako jednotka vymezen podle byt. z., v budově Bohnice, č. p. 582, 583, byt. dům (dále jen „**dům**“), jež stojí na pozemku parc. č. 827/11 a 827/12 – zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**pozemky**“), zaps. v obci Praha a katastrálním území **Bohnice**, na LV č. **610**, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;
  - podíl odvozený od vlastnictví bytu o velikosti id. **4235/373120** ve vztahu k celku na společných částech domu a pozemků specifikovaných shora;

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha a katastrální území **Bohnice**, na **LV 3196** a LV 610 (dále jen „**předmětné věci nemovité**“ nebo také „**předmět prodeje**“).

5. Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 289 odst. 1 IZ se souhlasem insolvenčního soudu zpeněžit předmět prodeje mimo dražbu. Souhlas s prodejem mimo dražbu byl prodávajícímu udělen usnesením Městského soudu v Praze ze dne 18. října 2023, č.j. MSPH 95 INS 18945/2021-B-17.
6. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu prodeje, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného ve věci dlužníka, bere na vědomí, a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.
7. Kupující dokládá usnesením [●], že mu byla insolvenčním soudem povolena ve vztahu k předmětu prodeje výjimka ze zákazu nabývání majetku z majetkové podstaty dlužníka osobě blízké a nic tak nebrání tento nabýt do jeho výlučného vlastnictví. [///] Kupující dále prohlašuje, že ve vztahu k dlužníkovi není osobou blízkou, a tedy nic nebrání nabytí předmětu prodeje do jeho osobního vlastnictví.

## II.

### Předmět kupní smlouvy

1. Prodávající prodává touto smlouvou předmětné věci nemovité specifikované v čl. I. odst. 4 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. odst. 4 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 nezatíží žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, ani nájemními právy.
2. Prodávající prohlašuje, že případná zástavní práva zatěžující předmět prodeje evidovaná na příslušném listu vlastnictví v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětu prodeje. Prodávající prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznamení o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, ostatní případné závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 IZ a včetně případných 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, a že takto předmět prodeje včetně všech jeho součástí kupuje za dohodnutou kupní cenu ve stavu, ve kterém se předmět prodeje ke dni podpisu této smlouvy nachází.

## IV.

### Kupní cena

1. Kupní cena za předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 4 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 způsobu úhrady celé kupní ceny za předmětné věci nemovité tak, že tuto kupující před podpisem této smlouvy složil na speciální depozitní účet dražební společnosti

PROKONZULTA a.s., IČO: 26307367, č.ú. **131-9060237/0100**, a ta byla převedena na zvláštní účet majetkové podstaty dlužníka č. ú.: 2801940739/2010, var. symbol 8358300478.

3. Prodávající a kupující shodně prohlašují, že částka odpovídající sjednané kupní ceně již byla v celém rozsahu uhrazena před podpisem této smlouvy ve smyslu článku IV. odst. 2. této smlouvy.

## **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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. 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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, je povinen podat a podepsat kupující, a to do pěti (5) pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy, přičemž správní poplatek s ním spojený uhradí kupující z vlastních prostředků nad rámec sjednané kupní ceny.
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 dvaceti (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.
2. Smluvní strany se dohodly, že upouští od fyzického předání a převzetí předmětu prodeje 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 případným 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 předmětných věcí nemovitých insolvenčním správcem, ve smyslu ustanovení § 167 odst. 4. IZ a § 285 odst. 1. písm. b) IZ, zanikla veškerá případná zajištění a veškeré ostatní závady vážnoucí na zpeněženém majetku.

## VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti, jakož i účinnosti, dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
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 smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
4. 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.
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, OZ, 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. Smluvní strany prohlašují, že veškeré listiny, na něž odkazuje text této smlouvy (tj. rozhodnutí insolvenčního soudu apod.) jsou veřejně dostupné v evidenci insolvenčního rejstříku pro insolvenční řízení vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 95 INS 18945/2021, a tedy tyto nejsou přiloženy k této smlouvě jako samostatné přílohy.
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, a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.
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:

---

**Ing. Jana Jelínková, MBA, LL.M.**  
insolvenční správce dlužníka:  
Bronislavy Hubové

---

[●]