

**Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovité věci
prodejem věci mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli**

Prodávající: Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M. se sídlem se sídlem Polní 780/92, 639 00 Brno,
jako **insolvenční správce dlužníka: Sýkora Bedřich, r.č. 570128/0266, Vestecská 3, Vestec,**
252 50

dále také jen jako **Strana prodávající**

a

Kupující:

Jméno a příjmení/název

RČ/IČ

Bydliště/sídlo

U fyzické osoby - rodinný stav

dále také jen jako **Strana kupující**

takto:

I. Úvodní ustanovení

Usnesením Krajského soudu v Plzni č.j. KSPL 56 INS 14326/2021-A-10 ze dne 18.08.2021 byla Mgr. Kateřina Širhalová LL.M. ustanovena insolvenčním správcem ve věci dlužníka: **Sýkora Bedřich, r.č. 570128/0266, Vestecská 3, Vestec, 252 50 (dále jen „dlužník“)**. Usnesením téhož soudu č.j. KSPL 56 INS 14326/2021-B-16 bylo dlužníkovi schváleno oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením s tím, že nemovitosti, k nimž bylo uplatněno právo zajištění, se zpeněžují dle § 293 zákon ač. 182/2006 Sb., insolvenční zákon (dále jen „IZ“), tedy dle pokynu zajištěného věřitele.

Do soupisu majetkové podstaty shora uvedeného dlužníka jsou sepsány v části N/nemovitosti rovněž nemovité věci, jež jsou specifikovány v čl. II této kupní smlouvy.

Dispoziční oprávnění ins. dlužníka k těmto nemovitým věcem přešlo na insolvenčního správce dle § 409 odst. 4 IZ a převod majetku provádí insolvenční správce přímým prodejem dle ustanovení § 293 IZ, tedy dle pokynu zajištěného věřitele. K nemovitým věcem uplatnil právo zajištění, jenž bylo v řízení zjištěno, zajištěný věřitel: CASPER CONSULTING a.s., IČ 63980401. Zajištěný věřitel udělil pokyn ke zpeněžení formou prodeje mimo dražbu.

Strana kupující prohlašuje, že není osobou se zákazem nabývání majetku z insolvenčního řízení uvedenou v § 295 insolvenčního zákona, tedy zejména osobou blízkou shora uvedenému dlužníkovi ani osobou tvořící s dlužníkem koncern. Strana kupující bere na vědomí, že osoby blízké jakož i další osoby uvedené v § 295 IZ mohou nabývat nemovitosti v rámci insolvenčního řízení jen na základě výjimky udělené insolvenčním soudem.

Strana kupující prohlašuje, že není v úpadku ani jí úpadek nehrozí, nemá daňové pohledávky po splatnosti, a dále že vůči ní nebylo zahájeno insolvenční řízení, výkon rozhodnutí či exekuce a dále že na její straně není žádná překážka, která by bránila uzavření této smlouvy a nabytí vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy.

II. Předmět převodu

Strana prodávající prohlašuje, že do soupisu majetkové podstaty dlužníka byly sepsány tyto nemovité věci:

a)

- stavba rozestav. - na parcele p. č. St. 21/3 na LV 319 - jiného vlastníka,
 - stavba rozestav. - na parcele p. č. St. 21/4 na LV 319 - jiného vlastníka,
 - stavba rozestav. - na parcele p. č. St. 21/5 na LV 319 - jiného vlastníka,
- vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, obec Vestec, katastrální území Vestec u Prahy na LV 1971, a dále

b)

- rozestavěná stavba neevidovaná v katastru nemovitostí - na parcele p. č. 1140 na LV č. 319 - jiného vlastníka, v obci Vestec, katastrální území Vestec u Prahy,

to vše dále jen jako „**předmět převodu**“).

Je-li níže v této smlouvě použit termín „předmět převodu“ bez další specifikace, rozumí se tím předmět převodu uvedený shora v odst. 1 písm. a) i b) této smlouvy.

III. Projev vůle

Strana prodávající touto smlouvou **prodává** straně kupující **předmět převodu specifikovaný v čl. II. odst. 1 písm. a), písm. b)** této kupní smlouvy spolu se všemi součástmi a příslušenstvím a strana kupující tento předmět převodu od strany prodávající za vzájemně dohodnutou kupní cenu **kupuje** a přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se zaplatit straně prodávající sjednanou kupní cenu.

Smluvní strany se zavazují splnit i veškeré další povinnosti, které byly v rámci této smlouvy sjednány.

IV. Kupní cena

Kupní cena za předmět převodu specifikovaný v čl. II. odst. 1 písm. a), písm. b) této smlouvy byla na základě dohody stran sjednána **ve výši, - Kč** (slovy: korun českých).

Z celkové kupní ceny činí dle dohody stran kupní cena za předmět převodu specifikovaný v čl. II. odst. 1 písm. a) této smlouvy částku ve výši a za předmět převodu specifikovaný v čl. II. odst. 1 písm. b) částku ve výši (*pozn.: 7% z celkové kupní ceny*).

Smluvní strany se dohodly na úhradě kupní ceny následovně.

Před uzavřením této smlouvy uhradila strana kupující straně prodávající zálohu ve výši celkem, - Kč (slovy:korun českých), přičemž tato záloha byla

uhrazena na základě aukční vyhlášky a výsledku otevřené aukce konané za účelem získání nejvyšší nabídky kupní ceny takto:

Strana kupující složila na základě aukční vyhlášky aukční jistotu **ve výši,- Kč** (slovy:korun českých), jenž byla na základě výsledku aukce organizátorem aukce převedena v celé výši dnestraně prodávající **na účet majetkové podstaty č.ú. 8737822363 / 2700**, VS = IČ/ŘČ kupujícího, SS = Sýkora – KC nemovitosti, jako záloha na kupní cenu.

Strana kupující, coby vítěz v otevřené veřejné aukci, dále uhradila v souladu s aukční vyhláškou zbývající část zálohy **ve výši,-Kč** (slovy: korun českých) na kupní cenu, jenž byla dne převedena na bankovní účet vedený pro správu majetkové podstaty **8737822363 / 2700**, VS = IČ/ŘČ kupujícího, SS = Sýkora – KC nemovitosti.

Smluvní strany se tímto dohodly, že uzavřením této kupní smlouvy se shora uvedená záloha v celkové výši,- Kč (slovy:korun českých) započítává automaticky na úhradu kupní ceny sjednané touto kupní smlouvou, **čímž je sjednaná kupní cena v plné výši uhrazena.**

V. Práva a závazky

Strana kupující prohlašuje, že je srozuměná, že na předmětu převodu specifikovaném v čl. II odst. 1 písm. a) této smlouvy vážnou zástavní práva, nařízení exekuce a exekuční příkazy tak, jak jsou zapsána na LV č. 1971, kat. území Vestec u Prahy – stav k datu uzavření této smlouvy. Strana prodávající prohlašuje, že uvedená zástavní práva zaniknou prodejem předmětu převodu dle této smlouvy v souladu s ustanovením insolvenčního zákona. Zástavní práva pak budou z příslušného listu vlastnictví vymazána po provedení vkladu vlastnického práva strany kupující na základě návrhu na vklad strany kupující, doloženého potvrzením dle § 167 insolvenčního zákona. Toto potvrzení vydá strana prodávající a předá straně kupující za účelem vkladového řízení nejpozději do 14 kalendářních dnů od provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu. Uvedená nařízení exekuce a exekuční příkazy budou z příslušného listu vlastnictví vymazána po provedení vkladu vlastnického práva strany kupující na základě oznámení ins. správce, které se ins. správce zavazuje podat nejpozději do 14 kalendářních dnů po provedení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitosti dle této kupní smlouvy.

Strana kupující bere na vědomí, že k předmětu převodu má dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., obč. zák. (dále jen „OZ“) předkupní právo vlastník pozemků, na kterých předmět převodu stojí.

Strana kupující prohlašuje, že s faktickým a právním stavem předmětu převodu se mohla dostatečně seznámit a že tak skutečně učinila, a to zejména prostudováním listu vlastnictví č. LV č. 1971, č. 319, kat. území Vestec u Prahy, znaleckého posudku znalce Ing. Petra Neděly č. 119/02 – 2022 ze dne 4.2.2022 a s ohledem na časový odstup od zpracování znaleckého posudku rovněž dostatečně osobními prohlídkami a dotazy směřovanými ke organizátorovi aukce - společnosti PROKONZULTA, a.s., IČ: 26307367, se sídlem Brno, Křenová 299/26, PSČ 602 00 - a insolvenčnímu správci, a že ho v tomto stavu kupuje. Jestliže strana kupující některé z uvedených možností nevyužila nebo nevyužila dostatečně, jde tato skutečnost k její

tíži. V případě rozporu stavu předmětu převodu mezi stavem popsáním ve znaleckém posudku a skutečným stavem v době prodeje je rozhodující stav v době prodeje.

Strana prodávající upozorňuje stranu kupující, že:

- předmět převodu je v držení insolvenčního dlužníka, dle sdělení dlužníka neužíván;
- dodávka elektřiny do předmětu převodu byla ukončena, elektroměr byl ze strany odmontován - dle sdělení dlužníka k 31.10.2022;
- dodávka plynu do předmětu převodu byla ukončena, plynoměr byl ze strany dodavatele odmontován - dle sdělení dlužníka k 31.10.2022.

Předmět převodu je prodáván ve faktickém a právním stavu, ve kterém se aktuálně k datu uzavření této smlouvy nachází, a smluvní strany prohlašují, že kupní cena předmětu převodu byla v této smlouvě ujednána s ohledem na jeho faktický stav i právní stav a sjednané podmínky prodeje.

S ohledem na skutečnost, že strana prodávající je insolvenční správce uzavírající tuto kupní smlouvu v rámci zpeněžování majetkové podstaty a není uživatelem předmětu převodu, nepřebírá odpovědnost za jeho případné vady. Strana kupující toto bere na vědomí a prohlašuje, že se vůči straně prodávající výslovně vzdává práva z vadného plnění, zejména pak práva žádat opravu, výměnu věci nebo slevu z kupní ceny či práva od smlouvy odstoupit, to vše ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku. Strana prodávající nepřebírá žádnou záruku za jakékoli vlastnosti předmětu převodu.

VI. Zákonné předkupní právo

Strana prodávající upozorňuje stranu kupující, že vzhledem k tomu, že předmětem převodu jsou rozestavěné nemovité věci na pozemcích jiného vlastníka, má vlastník pozemků, na niž předmět převodu stojí (dále jen „předkupník“), dle ustanovení § § 3056 OZ k předmětu převodu předkupní právo. Uzavřením této smlouvy vznikne straně prodávající povinnost dle § 2143 a násl. OZ nabídnout předmět převodu předkupníkovi ke koupi.

Strana prodávající se zavazuje učinit předkupníkovi nabídku k využití předkupního práva bezprostředně poté, co tato smlouva nabude účinnosti. Oznámení obsahu této kupní smlouvy učiní zasláním kopie této smlouvy společně nabídkou.

Tato kupní smlouva je tak v souladu s § 2145 OZ uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva předkupníkem. Bude-li splněna rozvazovací podmínka, právní následky jednání mezi stranou prodávající a stranou kupující z této smlouvy pominou a smlouva se ruší. Strany jsou si povinny vrátit si bez zbytečného odkladu vše, co si navzájem na základě této smlouvy plnily; v souvislosti s naplněním rozvazovací podmínky smluvním stranám vůči sobě navzájem nevzniká nárok na náhradu škody. V případě, že nabídka k využití předkupního práva nebude předkupníkem využita nejpozději do tří měsíců od jejího doručení, předkupní právo mu ve vztahu k převodu předmětu prodeje dle této smlouvy zanikne.

VII. Nabytí vlastnictví, předání předmětu převodu

Strana kupující nabude vlastnictví k předmětu převodu specifikovanému v čl. II odst. 1 písm. a) této smlouvy vkladem do katastru nemovitostí u příslušného pracoviště Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ, s účinky ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva. Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy bude podán až bez zbytečného odkladu po marném uplynutí zákonné tři měsíční lhůty pro uplatnění předkupního práva předkupníkem, a je-li jich více, pak poslednímu z nich. Bude-li straně prodávající v průběhu trvání této zákonné lhůty doručeno písemné sdělení předkupníka, že svého předkupního práva nevyužívá, bude podán návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí bez zbytečného odkladu po obdržení písemného sdělení o neuplatnění předkupního práva předkupníka, a je-li jich více, pak od posledního z nich. Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí podá strana prodávající. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva se zavazuje uhradit strana kupující, přičemž za tímto účelem se zavazuje uhradit:

- částku **2.000,00 Kč** na účet majetkové podstaty **č.ú. 8737822363/2700, VS = IČ/RČ kupujícího, zpráva pro příjemce: spr. popl.- KN"**. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad podá strana prodávající bez zbytečného odkladu po splnění shora sjednaných podmínek a připsání částky 2.000,00 Kč určené na úhradu správního poplatku na účet majetkové podstaty uvedený v tomto článku smlouvy.

Strana kupující nabude vlastnictví k předmětu převodu specifikovanému v čl. II odst. 1 písm. b) této smlouvy, coby rozestavěné stavby nezapsané v katastru nemovitostí, okamžikem účinnosti této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že dnem rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o provedení podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu o zápisu vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí na základě této kupní smlouvy k předmětu převodu specifikovanému v čl. II odst. 1 písm. a) této smlouvy strana kupující přejímá předmět převodu uvedený v čl. II odst. 1 písm. a) i písm. b) této smlouvy, ujímá se jeho držby a má se za to, že tím strana prodávající předmět převodu straně kupující řádně předala; součástí předání není jeho vyklizení. Strana prodávající není povinna zajistit vyklizení předmětu převodu ani nenese náklady na jeho případné vyklizení. Strana kupující toto bere na vědomí, je s tím srozuměna a za těchto podmínek předmět převodu kupuje.

Smluvní strany se dále dohodly, že stejným okamžikem, tedy dnem rozhodnutí katastrálního příslušného úřadu o zápisu podání návrhu na vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí na základě této kupní smlouvy k předmětu převodu specifikovanému v čl. II odst. 1 písm. a) této smlouvy, přechází ze strany prodávající na stranu kupující nebezpečí škody na věci a nebezpečí nahodilé zkázy k předmětu převodu specifikovanému v čl. II odst. 1 písm. a) i písm. b) této smlouvy.

Za období od nabytí účinnosti této smlouvy do doby sjednaného předání předmětu převodu nenáleží stran straně kupující za neužívání předmětu převodu žádná finanční náhrada.

Strana kupující bere na vědomí, že strana prodávající nemá k předmětu převodu žádnou dokumentaci a dokumentace tedy nebude předmětem předání.

Dojde-li ke zrušení této kupní smlouvy či její neplatnosti, ať již z jakéhokoli důvodu, je strana kupující povinna předat straně prodávající zpět předmět převodu v právním a faktickém stavu,

v jakém jej převzala, a to do 14 dnů od zrušení kupní smlouvy. V opačném případě je strana kupující povinna zaplatit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení s předáním předmětu převodu; případná náhrada škody a povinnost hradit náklady související s užíváním předmětu převodu tím zůstává nedotčena.

Smluvní strany shodně prohlašují, že mezi sebou neujednaly žádná další vedlejší ujednání, zejména výhradu vlastnického práva, výhradu zpětné koupě, výhradu zpětného koupě, předkupní právo, koupi na zkoušku, výhradu lepšího kupce, cenovou doložku ani jiná vedlejší ujednání dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto kupní smlouvu.

VIII. Závěrečná ujednání

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

Účastníci na straně kupující jsou z práv a povinností dle této smlouvy oprávnění a povinni společně a nerozdílně. Činí-li prohlášení dle této smlouvy strana kupující, má se za to, že tato prohlášení činí každý z účastníků na straně kupující.

Dle § 1765 občanského zákoníku na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením této smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou, právní i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit z důvodu změny okolností rozhodnutím soudu.

V případě, že se některá ujednání této smlouvy stanou neplatná, platnost ostatních ujednání zůstane nedotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná ujednání platnými, která svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídají ujednáním původním.

Účastníci smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní a že projevy vůle shora učiněné jsou ve shodě s jejich pravou a svobodnou vůlí, což stvrzují svými podpisy. Tato smlouva je vyhotovena celkem ve 3 stejnopisech, z nichž jeden s ověřenými podpisy účastníků je určen pro podání ke katastrálnímu úřadu a po jednom přebírají strana prodávající a strana kupující. Stejnopis s ověřenými podpisy stran obdrží strana prodávající, který tento stejnopis přiloží k návrhu na vklad podaný dle čl. VI. této smlouvy.

Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

Smluvní strany se dohodly, že budou-li písemnosti související s touto smlouvou doručovány prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, budou doručovány na adresy smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy, pokud nesdělí druhé smluvní straně písemně jinou korespondenční adresu. Má se za to, pokud si adresát nepřevzme písemnost odeslanou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb v úložní době, je tato písemnost doručena posledním dnem úložní doby.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Strana prodávající

Strana kupující

Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M.
insolvenční správce

.....