

AK2H insolvency, v.o.s.
(insolvenční správce dlužníka Romana Hanzlíčka)

a

.....

Kupní smlouva

Kupní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2079 a násl. zákona
č. 89/2012, občanský zákoník mezi:

AK2H insolvence, v.o.s., IČ: 018 85 073, se sídlem Maříkova 2215/5a, 621 00 Brno, zapsanou
v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. A 26503, sídlem,
zastoupenou ohlášeným společníkem Mgr. Petrem Hromkem, insolvenční správkyní dlužníka
Romana Hanzlíčka, r.č. 610305/1262, IČ 105 48 840, bytem Sportovní 592, 664 82 Říčany,

(dále jen „**Prodávající**“)

a

.....

(dále jen „**Kupující**“)

dále též společně jako „Smluvní strany“

v následujícím znění (dále jen jako „Smlouva“ či „tato smlouva“)

I. Preambule

1. Prodávající prohlašuje, že je na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 38 INS 3916/2017-A-10 ze dne 29.03.2017, ustanovenou insolvenční správkyní dlužníka Romana Hanzlíčka, r.č. 610305/1262, IČ 105 48 840, bytem Sportovní 592, 664 82 Říčany (dále jen „dlužník“), kterým bylo současně rozhodnuto o úpadku dlužníka.
2. Prodávající prohlašuje, že je jakožto ustanovená insolvenční správkyně dlužníka oprávněna s nemovitými věcmi uvedenými v čl. II bodě 2 této smlouvy nakládat a je oprávněna tuto smlouvu uzavřít.

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek Prodávajícího předat Předmět koupě dle čl. II bodu 2 této smlouvy Kupujícímu a umožnit Kupujícímu nabýt k Předmětu koupě vlastnické právo a závazek Kupujícího převzít Předmět koupě a zaplatit za něj Prodávajícímu kupní cenu sjednanou dle čl. III této smlouvy.
2. Prodávající sepsal do soupisu majetkové podstaty dlužníka ze dne 10.05.2017 v tomto bodě níže uvedené nemovité věci a to pod položkou soupisu n1. Soupis byl zveřejněn v insolvenčním rejstříku v oddíle B-2 dne 11.05.2017. Do majetkové podstaty dlužníka byly sepsány následující nemovité věci:

- pozemek parc. č. 1089/12, orná půda, o výměře 509 m²,
- pozemek parc. č. 1089/18, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 101 m², jehož součástí je stavba Říčany, č.p. 592, rod. dům

to vše zapsáno na LV č. 1420, k.ú. Říčany u Brna, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov (dále jen „Předmět koupě“).

3. Prodávající je ve smyslu ustanovení § 217 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění (dále jen „InsZ“) oprávněn s majetkem spadajícím do majetkové podstaty podléhajícím zajištění disponovat. Prodávající je na základě pokynu zajištěného věřitele V4 Sberbank CZ, a.s., IČ 250 83 325, se sídlem U Trezorky 921/2, 158 00 Praha 5 (dále jen „zajištěný věřitel“) ze dne 20.08.2018 oprávněn prodat přímým prodejem mimo dražbu nemovité věci dle čl. II bodu 2 této smlouvy. S tímto pokynem udělili souhlas i další zajištění věřitelé v pořadí a to pan Martin Šejna, r.č. 750830/0426, bytem S.K.Neumanna 913/14, 182 00 Praha a pan Jan Mestek, r.č. 670917/1667, bytem Vlašská 332/28, 118 00 Praha 1.

III. Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena byla Smluvními stranami ujednána ve výši,- Kč (slovy:korun českých), (dále jen „Kupní cena“), kdy Kupní cena byla v plné výši Kupujícím uhrazena na bankovní účet majetkové podstaty dlužníka č. 2114357867/2700 pod variabilním symbolem 38391617 a to před podpisem této smlouvy, čímž došlo k úplnému vypořádání Kupní ceny, což Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují.
2. Prodávající výslovně upozorňuje Kupujícího, že Předmět koupě dle čl. II bodu 2 této smlouvy prodává jako insolvenční správkyň dlužníka a z tohoto důvodu jsou její informace o nemovitých věcech omezené, což Kupující bere podpisem této smlouvy na vědomí. Kupující výslovně prohlašuje, že si nemovité věci představující Předmět koupě před podpisem této kupní smlouvy důkladně prohlédl, seznámil se s jejich faktickým i právním stavem, je mu dobře znám stavebně-technický, provozní i právní stav, jakož i přístup k nim a Předmět koupě dle článku II. této smlouvy kupuje, jak stojí a leží (úhrnkem), kdy insolvenční správkyň neručí za stav Předmětu koupě, ani za případné další vady, které by se objevily v budoucnu.
3. Kupující prohlašuje, že není ve vztahu k dlužníkovi osobou blízkou ani netvoří s dlužníkem koncern. Kupující dále prohlašuje, že není vedoucím zaměstnancem dlužníka ani osobou mu blízkou, neměl v posledních 3 letech před zahájením insolvenčního řízení nebo po jeho zahájení rozhodující vliv na provoz podniku dlužníka nebo podstatnou měrou neovlivňoval jeho jinou majetkovou činnost, není společníkem dlužníka, akcionářem dlužníka s akciemi odpovídající více než jedné desetině základního kapitálu, prokuristou dlužníka ani členem či náhradníkem věřitelského výboru, kterému schůze věřitelů neudělila souhlas s nabytím majetku z majetkové podstaty.
4. V případě, že se tvrzení Kupujícího uvedená v čl. III. bodu 3 této smlouvy ukáží jako nepravdivá, odpovídá Kupující Prodávajícímu za vzniklou škodu a je povinen uhradit

Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % (slovy: deseti procent) z kupní ceny Předmětu koupě uvedené v článku III. této smlouvy, která se tímto sjednává. Na úhradu této smluvní pokuty je Prodávající oprávněn započíst již uhrazenou část kupní ceny.

5. Smluvní strany prohlašují, že na základě zákona č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí strana Kupující. Kupující se zavazuje zaplatit daň z nabytí Předmětu koupě v zákonné výši na účet příslušného finančního úřadu v zákonné lhůtě a rovněž v zákonné lhůtě podat daňové přiznání. Základem daně je Kupní cena.

IV. Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že Předmět koupě je zajištěn zástavním právem k zajištění pohledávky v přezkoumané a uznané zajištěné výši 1.829.715,43 Kč ve prospěch Sberbank CZ, a.s., IČ 250 83 325, se sídlem U Trezorky 921/2, 158 00 Praha 5, zřízeného na základě Smlouvy ořízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 04.04.2007, právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2007, zástavním právem exekutorským podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky v přezkoumané a uznané zajištěné výši 1.318.648,71 Kč ve prospěch pana Martina Šejny, r.č. 750830/0426, bytem S.K.Neumanna 913/14, 182 00 Praha, zřízeného na základě Exekučního příkazu ořízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-33126/2016-16 ze dne 13.01.2017, právní účinky zápisu ke dni 27.02.2017 a zástavním právem exekutorským podle § 73a exekučního řádu k zajištění pohledávky v přezkoumané a uznané zajištěné výši 5.297.586,21 Kč ve prospěch pana Jana Mesteka, r.č. 670917/1667, bytem Vlašská 332/28, 118 00 Praha 1, zřízeného na základě Exekučního příkazu ořízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-32986/2016-12 ze dne 16.01.2017, právní účinky zápisu ke dni 20.02.2017, a dále prohlašuje, že mu byl zástavním věřitelem dán závazný pokyn k prodeji Předmětu koupě za podmínek stanovených touto smlouvou. Prodávající dále prohlašuje, že neshledal důvody pro odmítnutí tohoto pokynu ve smyslu ust. § 293 odst. 1 InsZ, kdy vzhledem k ust. § 293 odst. 2 InsZ, není v daném případě potřeba k prodeji mimo dražbu souhlasu insolvenčního soudu a věřitelského výboru.
2. Prodávající prohlašuje, že na Kupujícího nepřecházejí žádná další na dotčených nemovitých věcech váznoucí zástavní práva, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, ani jiná omezení, kdy tyto zanikají zpeněžením Předmětu koupě ve smyslu ustanovení ust. § 285 InsZ.
3. Prodávající se zavazuje zajistit, aby bez zbytečného odkladu po provedení vkladu ve prospěch Kupujícího došlo k výmazu všech zatížení Předmětu koupě zapsaných na LV č. 1420, k.ú. Říčany u Brna, obec Říčany, ve vztahu k Předmětu koupě z katastru nemovitostí na základě účinků insolvenčního zákona, a to na své náklady, vyjma zajišťovacích práv, dle ust. § 167 odst. 5 InsZ, jejichž výmaz si Kupující zajistí sám, k čemuž je Prodávající povinen vydat potvrzení o zániku zajištění.

4. Prodávající prohlašuje, že z jeho strany nebyl zřízen zákaz zatížení nebo zcizení Předmětu koupě.
5. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny uzavřít tuto smlouvu, zejména, že jsou plně svéprávné.
6. Smluvní strany prohlašují, že dosáhly shody o všech podstatných náležitostech převodu vlastnického práva k Předmětu koupě.
7. V případě, že Předmět koupě bude Prodávajícím nebo k tíži Prodávajícího před podáním návrhu na vklad, v průběhu řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího zatížen jinými právy třetích osob ve vztahu k Předmětu koupě, je Kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
8. Prodávající prohlašuje, že v případě, kdy nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodů na straně Prodávajícího, Prodávající se zavazuje vrátit uhrazenou kupní cenu na bankovní účet, z něhož byla kupní cena Prodávajícímu uhrazena.
9. Prodávající nenese žádnou odpovědnost za případné vystěhování dosavadního vlastníka Předmětu koupě, případně osob s ním nemovitost užívajících, a Kupující prohlašuje, že toto bere na vědomí, kdy jejich případné vystěhování je zcela na Kupujícím.

V. Návrh na vklad do katastru nemovitostí a nabytí vlastnictví

1. Kupující nabyde vlastnictví k Předmětu koupě převáděnému touto smlouvou vkladem do příslušného katastru nemovitostí a to do **výlučného vlastnictví (SJM, podílové spoluvlastnictví...).**
2. Smluvní strany si ujednaly, že návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě převáděného touto smlouvou do katastru nemovitostí (dále jen „návrh na vklad“) zajistí Kupující. Návrh na vklad vlastnického práva spolu s jedním vyhotovením této smlouvy a s dalšími přílohami vyžadovanými právními předpisy podá Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, Kupující nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy Smluvními stranami.
3. Smluvní strany se dohodly, že poplatek za návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do příslušného katastru nemovitostí uhradí Kupující.
4. Smluvní strany se zavazují učinit všechna potřebná opatření s cílem zajistit provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, včetně toho, že na výzvu příslušného katastrálního úřadu odstraní případné vady návrhu podaného podle čl. V. bodu 2 této smlouvy, resp. podají nový návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího do příslušného katastru nemovitostí, pokud dojde k zastavení řízení o povolení vkladu; tím není dotčeno právo Smluvních stran odstoupit od této smlouvy podle článku VIII. této smlouvy.
5. Kupující není oprávněn do dne povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle čl. III této smlouvy Převáděné nemovitosti zcizit ani zatížit takovými právy

či věcnými břemeny, která by v případě zmaření účelu této smlouvy nešla neprodleně zrušit.

6. V případě, že Kupující či Prodávající od této smlouvy platně odstoupí, zavazuje se Kupující ke dni vrácení kupní ceny všechny Převáděné nemovitosti, které v souladu s touto smlouvou užíval, vyklidit a za dobu užívání prodávajícímu zaplatit úhradu ve výši obvyklého nájemného.

VI. Předání a převzetí předmětu koupě

1. Prodávající je povinen předat Kupujícímu Předmět koupě a Kupující je povinen převzít Předmět prodeje podle stavu ke dni účinnosti smlouvy, a to na základě předávacího protokolu, nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího příslušným katastrálním úřadem, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Smluvní strany se zavazují současně s tímto protokolem převzít a podepsat listiny obsahující stavy elektroměru, plynoměru, vodoměru a dalších měřidel týkajících se Předmětu koupě, jsou-li na něm umístěna. Za prodávajícího je oprávněn k předání Předmětu koupě zprostředkovatel prodeje či jiná jím zmocněná osoba.

VII. Přechod práv a povinností

1. Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Předmětu koupě přechází z Prodávajícího na Kupujícího okamžikem předání/převzetí Předmětu koupě Kupujícím.

VIII. Ostatní ujednání

1. Kupující prohlašuje, že Předmět koupě nabývá s vědomím, že Předmět koupě může trpět vadami technického charakteru. Kupující prohlašuje, že výše kupní ceny byla Smluvními stranami dohodnuta s ohledem na výše uvedené skutečnosti. Kupující výslovně prohlašuje, že bere na vědomí, že prodávající nepřebírá jakoukoliv záruku ani odpovědnost za stav nebo kvalitu nebo vlastnosti Předmětu koupě. Kupující proto nemá právo, z důvodu, že Předmět koupě trpí nějakou vadou, na vrácení celé nebo poměrné části zaplacené Kupní ceny. Nastane-li některý z případů uvedených v tomto bodě této smlouvy, nejedná se o podstatné porušení této smlouvy a není to tudíž důvodem pro odstoupení od této smlouvy.
2. Prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této smlouvy nepřevede Předmět koupě na třetí osobu, neuzavře žádnou smlouvu ve prospěch třetích osob týkající se Předmětu koupě, nezatíží jej žádnými věcnými právy a zdrží se jakéhokoliv jednání, v jehož důsledku by mohlo dojít v katastru nemovitostí k zapsání poznámky nebo vyznačení dotčení změnou ve smyslu ustanovení § 9 a § 22 - 27 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, s výjimkou jednání, které je v souladu s touto smlouvou.
3. Na Převáděných nemovitostech, které jsou předmětem převodu podle této smlouvy není k datu uzavření této smlouvy známá žádná ekologická zátěž. Kupující bere na vědomí, že

ze strany Prodávajícího nebyl k datu podpisu této smlouvy zpracován ekologický audit, a že nemovitosti kupuje s přihlédnutím k riziku možné existence blíže nespecifikované ekologické zátěže, které bylo rovněž promítnuto do kupní ceny. Případné zjištění existence konkrétní ekologické zátěže není proto důvodem pro uplatnění vad Předmětu prodeje ze strany Kupujícího.

4. Ke dni podpisu této smlouvy se na či v Předmětu prodeje mohou nacházet movité věci, které nejsou součástí Předmětu prodeje dle této smlouvy a vlastnictví k nim tak na základě této smlouvy na Kupujícího nepřechází. Kupující bere tuto skutečnost podpisem této smlouvy na vědomí.

IX. Odstoupení od smlouvy

1. Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna odstoupit od této smlouvy doručením písemného oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně, pokud vlastnické právo Kupujícího k Předmětu koupě nebude vloženo do katastru nemovitostí nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího do příslušného katastru nemovitostí dle čl. V. bodu 2 této smlouvy. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne návrh na povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího do příslušného katastru nemovitostí, zavazují se strany učinit vše k odstranění nedostatků, které vedly k zamítnutí návrhu, zejména uzavřít znovu kupní smlouvu za stejných podmínek a znovu podat návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě tak, aby vyhovoval požadavkům příslušného katastrálního úřadu.

X. Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu Smluvními stranami, přičemž vlastnické právo k Předmětu prodeje nabývá Kupující zápisem vlastnického práva k Převáděným nemovitostem do příslušného katastru nemovitostí s účinky k okamžiku, kdy návrh na zápis vlastnického práva dojde příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Pokud kterákoliv ze Smluvních stran odstoupí od této smlouvy a Smluvní strany se nedohodnou jinak, je Prodávající povinen vrátit Kupujícímu uhrazenou kupní cenu, nebo jakoukoli její uhrazenou část, po odečtení nákladů vzniklých s přípravou prodeje nemovitosti, případně již vyplacené provize realitní kanceláři, a smluvní pokuty dle ustanovení dle čl. III bodu 4 této smlouvy.
3. Tato smlouva byla sepsána v českém jazyce v počtu tří (3) vyhotovení. Jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude Kupujícím předloženo s návrhem na vklad vlastnického práva Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. Každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení této smlouvy.
4. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a insolvenčním zákonem. Smluvní strany se dohodly, že veškerá ustanovení občanského zákoníku, která svým obsahem odporují vlastnímu znění a/nebo smyslu či účelu této smlouvy a jejichž

aplikaci lze vyloučit, se na vztah smluvních stran založený na základě této smlouvy nepoužijí. Dohoda smluvních stran učiněná v předchozí větě se týká zejména, nikoli však výlučně, následujících ustanovení občanského zákoníku: § 576, § 1765, § 1766, § 1793 a § 2099 odst. 1, věta druhá.

5. Tato smlouva se v otázkách týkajících právní způsobilosti Prodávajícího k uzavření smlouvy a splnění podmínek pro zpeněžení Předmětu prodeje jako součásti majetkové podstaty dlužníka řídí zákonem č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčním zákonem).
6. Kupující bere na vědomí, že dle ust. § 289 odst. 3 insolvenčního zákona lze platnost smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení prodejem mimo dražbu napadnout žalobou podanou u insolvenčního soudu nejpozději do 3 měsíců ode dne zveřejnění smlouvy v insolvenčním rejstříku. Nebyl-li nabyvatel v dobré víře, lze napadnout platnost smlouvy žalobou podanou u insolvenčního soudu i po uplynutí této lhůty.
7. Prodávající neposkytuje Kupujícímu na jakoukoliv věc tvořící Předmět prodeje žádnou záruku a veškeré výslovné či mlčky předpokládané záruky jsou tímto vyloučeny. Dále je dohodou vyloučena aplikace ust. § 2099 odst. 1, věta druhá občanského zákoníku.
8. Tuto smlouvu nelze postoupit bez souhlasu druhé strany.
9. Smluvní strany prohlašují, že v plném rozsahu odkazují na sjednaný text této smlouvy a že se neužijí a že ani jedna z nich nebude uplatňovat či odkazovat na vzájemné obchodní zvyklosti. Smluvní strany dále vylučují na sjednávání této smlouvy či jejích dodatků použití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.
10. Prodávající i Kupující prohlašují, že se necítí být a nepovažují se za slabší stranu vůči druhé straně této smlouvy (ve smyslu občanského zákoníku), měli možnost se seznámit se zněním této smlouvy, uplatnit vůči ní návrhy na její doplnění či změny, obsahu smlouvy rozumí a chtějí jím být vázáni.
11. Smluvní strany prohlašují, že mají zájem uzavřít smlouvu (včetně jejích případných dodatků) na jedné listině.
12. Případná neplatnost, zdánlivost (nicotnost), neúčinnost či nevynutitelnost některých ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost, účinnost či vynutitelnost ostatních ustanovení, pokud lze neplatná, zdánlivá (nicotná), neúčinná či nevynutitelná ustanovení od ostatních ustanovení oddělit. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, zdánlivé (nicotné), neúčinné či nevynutitelné, bude nahrazeno příslušným nejbližše použitelným platným, účinným či vynutitelným ustanovením podle práva České republiky.
13. Tato smlouva zahrnuje úplnou dohodu mezi stranami a žádná jiná ujednání, slovní či písemná, která by se týkala předmětu této smlouvy, mezi stranami neexistují a pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto smlouvou.
14. Nadpisy použité nad jednotlivými ustanoveními smlouvy jsou pouze formálního charakteru a v žádném případě nemají vliv na obsah těchto ustanovení.

15. Tato smlouva je závazná i pro právní nástupce Smluvních stran.
16. Změny a doplňky k této smlouvě musí mít písemnou formu a musí být podepsány oprávněnými zástupci obou stran. Přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
17. Smluvní strany shodně prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a že porozuměly jejímu obsahu, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Brně dne

Prodávající:

AK2H insolvence v.o.s.

Mgr. Petr Hromek, ohlášený společník

insolvenční správce dlužníka Romana Hanzlíčka

V dne

Kupující:

.....

Přílohy: 1x Usnesení o úpadku
 Pokyny zajištěných věřitelů ke zpeněžení