

Kupní smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl) zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen také „NOZ“), ve znění změn a doplňků, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

Mgr. Aneta Šlosarová, se sídlem Nový Jičín, Svatopluka Čecha 1580/25, PSČ 741 01, Okres Nový Jičín, insolvenční správce dlužníka BEST MORAVA s.r.o. v likvidaci, IČ:60744995, se sídlem Frýdek-Místek, Příborská 1585/12, PSČ 73801, zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 34883

(dále jen „**prodávající**“)

a

....., IČ, se sídlem

zaps. v OR vedeném soudem v, oddíl, vložka, zastoupená

(dále jen „**kupující**“)

takto:

I.

Preambule

1.1 Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 3.10.2014, č.j. KSOS 31 INS 16610/2014-A9 byl zjištěn úpadek a prohlášen konkurs na majetek dlužníka BEST MORAVA s.r.o. v likvidaci, se sídlem Frýdek-Místek, Příborská 1585/12, PSČ 73801, IČ: 60744995 s tím, že tímto usnesením byl rovněž do funkce insolvenčního správce ustaven Mgr. Aneta Šlosarová, aktuálně se sídlem Svatopluka Čecha 1580/25, 741 01 Nový Jičín. Proávající prohlašuje, že má oprávnění nakládat s majetkem náležejícím do majetkové podstaty výše zmíněného dlužníka, a to v souladu s ustanovením § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“).

1.2. Do majetkové podstaty dlužníka, byly insolvenčním správcem, v souladu s příslušnými ustanoveními IZ zahrnuty následující nemovitosti, a to:

Pozemek parc. č. 4138 - orná půda, evidovaná výměra 8324 m², způsob ochrany - zemědělský půdní fond, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně, KP Uherské Hradiště, pro obec Podolí a k.ú. Podolí nad Olšavou, na LV č. 999, dále jen „*předmětné nemovitosti*“.

1.3 Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit předmětné nemovitosti mimo dražbu.

II.

Předmět smlouvy

2.1 Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.2 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 nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.2 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Prohlášení prodávajícího a kupujícího

3.1 Prodávající prohlašuje, že předmětné nemovitosti prodává jako insolvenční správce majetkové podstaty dlužníka a že kupující upozornil na dluhy, věcná břemena a jiná věcná práva třetích osob vážnoucích na převáděných nemovitých věcech, která mu jsou ke dni podpisu této smlouvy z jeho činnosti známa.

3.2 Prodávající prohlašuje v souladu s ust. § 285 odst. 1 zákona IZ zaniknou zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů. Ostatní závady vážnouce na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle ust. § 284 odst. 3 a 4 a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, zanikají, není-li dále v IZ stanoveno jinak. V souladu s ust. § 285 odst. 4 IZ zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné.

3.3 Kupující dále prohlašuje, že si předmětné nemovité věci prohlédl před podpisem této smlouvy, je mu znám jejich právní i faktický stav, závady, jakost i výměra, neboť se o něm přesvědčil na místě samém v rámci fyzické prohlídky, a dále prohlašuje, že si nevymínili žádné zvláštní vlastnosti převáděných nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství. Kupující prohlašuje, že předmětné nemovitosti kupuje ve stavu „jak stojí a leží“.

3.4 Kupující není oprávněn do dne zápisu vlastnického práva k předmětu převodu do veřejného seznamu předmět převodu zcizit ani zatížit věcnými právy nebo služebnostmi.

IV.

Kupní cena

4.1 Kupní cena za předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši,- Kč (slovy: korun českých).

4.2 Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za předmětné nemovitosti takto:

celou sjednanou kupní cenu za předmětné nemovitosti kupující uhradil tak, že ji před podpisem kupní smlouvy složil na účet společnosti PROKONZULTA, a.s., č.ú.4200545265/6800, jako schovatele, dle **!!!** e-vyhlášky / dohody o svěření finančních prostředků, uzavřené dne **!!!**, která blíže stanoví podmínky vyplacení celé sjednané kupní ceny a provize.

4.3 Daň z nabytí nemovitostí je povinen zaplatit kupující, a to v souladu s ustanovením § 1 odst. 1. písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kdy se prodávající a kupující výslovně dohodli na tom, že poplatníkem daně z nabytí nemovitostí je nabyvatel, tj. kupující, s čímž kupující souhlasí. Základem pro výpočet daně je v souladu s ust. § 11 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nabytí nemovitých věcí **zvláštní cena**, kterou je dle ust. § 19 písm. a) cena dosažená prodejem nemovité věci mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení.

4.4 Kupující tak bere na vědomí, že je povinen do konce 3. měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), podat místně příslušnému finančnímu úřadu daňové přiznání k dani z nabytí nemovitého majetku a současně daň v téže lhůtě řádně zaplatit.

4.5 Prodávající a kupující shodně prohlašují, že kupní cena již byla uhrazena ve smyslu článku 4.2. této smlouvy.

V.

Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

5.1 Vlastnické právo k předmětným nemovitostem nabývají kupující se všemi právy a povinnostmi vkladem do veřejného seznamu, přičemž právní účinky vkladu nastávají k okamžiku, kdy návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

5.2 Účastníci této smlouvy požádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně kraj, KP Uherské Hradiště. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

5.3 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně kraj, KP Uherské Hradiště jsou povinny podepsat obě smluvní strany, a to do sedmi pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že příslušný správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu k předmětu této smlouvy, ve výši stanovené právním předpisem, uhradí kupující.

Podání návrhu na vklad Katastrálnímu úřadu pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně kraj, KP Uherské Hradiště zajistí kupující, a to do deseti pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.

5.4 V případě, že příslušný Katastrální úřad návrh vklad vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupující a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy, případně uzavřít novou kupní smlouvu s neměnnou kupní cenou akceptující bez výhrad požadavky katastrálního úřadu, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že Katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve stanovené lhůtě katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.

VI.

Nebezpečí škody a předání nemovitostí

6.1 Nebezpečí škody na předmětných nemovitostech přechází na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí.

6.2 Předání a převzetí nemovitostí bude uskutečněno nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího.

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1 Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření smluvními stranami.

7.2 Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětným nemovitostem 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.

7.3 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 577 NOZ 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.

7.4 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.

7.5 Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy.

7.6 Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními NOZ a dále právním řádem ČR.

7.7 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.

7.8 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.9 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.

7.10 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 za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

.....

kupující

.....

prodávající