

# Kupní smlouva o prodeji věcí nemovitých

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

**Ing. Davidem Jánošíkem**, Hradec Králové, Gočárova 1105/36, PSČ 500 02, insolvenčním správcem dlužníka **STAPI-BET s.r.o., IČ 25292901**, se sídlem Týniště nad Orlicí, 517 21 Petrovice 34, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 13620

bankovní spojení, č.ú.: 4200461504/6800, vedený u Sberbank, a.s. (bankovní spojení administrátora výběrového řízení – PROKONZULTA, a.s.)

(dále jen „**prodávající**“)

a

IČ: .....

se sídlem: .....

zapsaná v OR vedeném ..... soudem v ..... oddíl ....., vložka .....

zastoupená .....

bankovní spojení, č.ú. ...., vedený u .....

Email: .....

(dále jen „**kupující**“)

takto:

## I.

1. Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27.9.2012, č.j. KSHK 41 INS 23709/2012-A-2 byl zjištěn úpadek a prohlášen konkurs na majetek dlužníka STAPI-BET s.r.o., IČ 25292901, se sídlem Týniště nad Orlicí, 517 21, Petrovice 34, účinky prohlášení konkursu nastaly zveřejněním usnesení v insolvenčním rejstříku, tj. dne 27.9.2012, s tím, že usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.1.2013, č.j. KSHK 41 INS 23709/2012-A-12, byl do funkce insolvenčního správce ustaven Ing. David Jánošík, výše uvedené usnesení tvoří přílohu této smlouvy. Do majetkové podstaty dlužníka zahrnul insolvenční správce mj. i nemovitý majetek:

### Soubor nemovitého majetku:

- pozemek parcela č. St. 16/6, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 891m<sup>2</sup>  
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
- pozemek parcela č. St. 16/8, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 83m<sup>2</sup>  
Součástí je stavba: bez čp/če, rod.dům
- pozemek parcela č. St. 101, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 3048m<sup>2</sup>  
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.
- pozemek parcela č. St. 110/2, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 215m<sup>2</sup>  
Součástí je stavba: Slezské Předměstí, č.p. 465, jiná st.

- pozemek parcela č. St. 110/3, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 90m2  
Součástí je stavba: Slezské Předměstí, č.p. 271, jiná st.
- pozemek parcela č. St. 111, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1323m2  
Součástí je stavba: Slezské Předměstí, č.p. 224, jiná st.
- pozemek parcela č. St. 900, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 504m2  
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.
- pozemek parcela č. St. 1507, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 75m2  
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba
- pozemek parcela č. 438/1, ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, evidovaná výměra 1081m2
- pozemek parcela č. 438/2, ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha, evidovaná výměra 4918m2
- pozemek parcela č. 438/3, ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha, evidovaná výměra 265m2
- pozemek parcela č. 438/4, ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha, evidovaná výměra 598m2
- pozemek parcela č. 438/5, ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha, evidovaná výměra 81m2

Vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Hradec Králové, pro obec Hradec Králové a k.ú. Slezské Předměstí, na LV č. 4998.  
(dále jen jako „předmět koupě“ nebo také „předmětné nemovitosti“).

2. Prodávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu, na něj přešlo 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., insolvenční zákon (dále jen „IZ“).
3. Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit předmět koupě mimo dražbu, k čemuž udělil pokyn zajištěný věřitel pan Jaroslav Hladký.
4. Prodávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětu koupě podle této smlouvy splnil všechny podmínky, jak mu byly stanoveny zajištěným věřitelem.
5. Prodávající prohlašuje, že ohledně předmětu koupě není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětných nemovitostí nebo jakékoliv jejich části z majetkové podstaty dlužníka.
6. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu koupě, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na majetek dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.

## II.

1. Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, tj. zejména venkovními úpravami, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. III. této smlouvy a kupující předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, tj. zejména venkovními úpravami do svého výlučného vlastnictví přijímá, a jejichž vlastnické právo k těmto nemovitostem kupující nabude dnem vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Kupující předmět koupě kupuje a zavazuje se kupní cenu uhradit ve lhůtě a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.

3. Prodávající prohlašuje, že část areálu je pronajata nájemními smlouvami na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Pronájem trafostanice společnosti ČEZ Prodej s.r.o. byl vypovězen ke dni 31.5.2014. Dále na předmětných nemovitostech nevážnou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní povinnosti, které by bránily, nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto nemovitým majetkem, a které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat.
4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy jsou uvedeny na příslušném listu vlastnictví č. 4998 k jednotlivým nemovitostem zástavní práva a další omezení, a rovněž tak zapsány poznámky o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem předmětných nemovitostí a usnesení soudu o nařízení exekuce, přičemž tato práva a omezení zanikají v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 nebo v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon (dále jen „IZ“), zpeněžením předmětných nemovitostí.
5. Prodávající dále prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti a stavby žádnými zástavními právy, vyjma výše uvedených, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.
6. Prodávající a kupující jsou povinni si poskytnout součinnost v souvislosti s přepisem veškerých médií z prodávajícího na kupujícího.
7. Kupující prohlašuje, že mu je znám stav právní i faktický stav prodáváných předmětných nemovitostí, s tímto stavem se seznámil a nemovitosti v tomto stavu kupuje.

### III.

1. Kupní cena za předmět koupě specifikovaný v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých). V rámci podmínek výběrového řízení již kupující uhradil kauci ve výši 500.000,- Kč a tato částka se započítává kupujícímu na kupní cenu v případě, že dodrží dále uvedené podmínky, tedy lhůtu a výši částky pro doplacení celé kupní ceny.
2. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny, a to že celou kupní cenu je kupující povinen uhradit prodávajícímu do 60 (šedesáti) pracovních dnů ode dne doručení vyrozumění o výběru jeho nabídky, a to na v záhlaví uvedený účet organizátora společnosti PROKONZULTA a.s. vedený u Sberbank, a.s., jakožto subjekt pověřený prodávajícím administrací výběrového řízení na prodej předmětu koupě dle této smlouvy, která bude později převedena na účet prodávajícího.
3. Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet dle odst. 2 tohoto článku.
4. 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.

### IV.

1. Prodávající a kupující se dohodli na **odkládací podmínce účinnosti** ujednání o prodeji a koupi předmětu koupě podle této smlouvy spočívající v tom, že tato ujednání o prodeji a koupi předmětu koupě obsažená v této smlouvě nabudou účinnosti okamžikem úplného uhrazení shora uvedené celkové kupní ceny prodávajícímu.

### V.

1. Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím předmětných nemovitostí 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. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

3. 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-ti 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 koupě a kupní cenou, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad.
4. Kupující bere na vědomí, že je povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad, u příslušného finančního úřadu daňové přiznání k vyměření daně z nabytí nemovitostí s tím, že je povinen tuto daň sám ze svých prostředků zaplatit. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.

## VI.

1. Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího okamžikem předání předmětu koupě, o čemž bude sepsán oběma stranami písemný protokol.
2. Prodávající předá zejména veškeré klíče a jiná přístupová zařízení k předmětným nemovitostem, do 15 dnů od předložení výpisu z katastru nemovitostí, a to i pořízeného prostřednictvím internetu, prokazujícího nabytí výlučného vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitostem. O předání bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude zejména uveden a odsouhlasen stav médií pro předmětné nemovitosti.

## VII.

1. Smlouva je platná od okamžiku jejího uzavření smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva nabývá v souladu s čl. IV. této smlouvy.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech (3) vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.
4. 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.
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. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
6. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními NOZ a dále 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. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a že jsou plně způsobilí k právním úkonům, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční ověřené podpisy.

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....  
prodávající

.....  
kupující