

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:

společností **AK-KT insolvence v.o.s., IČ: 08280495**

sídlem Brno, Bašty 413/2, PSČ 602 00

zaps. v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp.zn. A 26698

jako insolvenčním správcem dlužníků:

Daniel Masopust, r.č. 661016/0139, a Romana Masopustová, r.č. 745329/2341, oba bytem Kalinova 107, 473 01 Nový Bor, v insolvenčním řízení vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci pod sp. zn. KSLB 87 INS 3968/2022

(dále jen „**prodávající**“)

a



(dále jen „**kupující**“)

takto:

I.

Úvodní ustanovení

1. Na základě usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci ze dne 16. března 2022, č.j. KSLB 87 INS 3968/2022-A-7, byl zjištěn úpadek výše uvedených dlužníků a povoleno řešení tohoto úpadku oddlužením. Insolvenčním správcem dlužníků byla současně ustanovena společnost AK-KT insolvence v.o.s., IČO 08280495, sídlem Bašty 413/2, 602 00 Brno, tj. prodávající.
2. Na základě usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci ze dne 14. listopadu 2022, č.j. KSLB 87 INS 3968/2022-B-15, bylo schváleno oddlužení výše uvedených dlužníků prostřednictvím plnění splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.
3. Proávající prohlašuje, že dnem právní moci usnesení uvedeného v odst. 2 tohoto článku, tj. dnem 2. prosince 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 dlužníků, sepsal do majetkové podstaty dlužníků následující věci nemovité, a to:
 - (i) pozemek **p. č. 747/12 – trvalý travní porost**, evidovaná výměra 10157 m²;
 - (ii) pozemek **p. č. 747/14 – ostatní plocha**, evidovaná výměra 142 m²;
 - (iii) pozemek **p. č. 747/24 – trvalý travní porost**, evidovaná výměra 4465 m²;
vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, obec a katastrální území **Svojkov na LV 318; a dále**
 - (iv) **spoluvlastnický podíl** o velikosti **id. 1/2** na:
 - pozemku p. č. 747/22 – trvalý travní porost, evidovaná výměra 318 m²,

zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, obec a katastrální území **Svojkov** na **LV 203**;

(výše uvedené nemovitosti dále společně jen jako „**předmětné věci nemovité**“ nebo také „**předmět prodeje**“).

5. Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit předmět prodeje mimo dražbu. Písemný pokyn zajištěného věřitele ke zpeněžení zajištěného nemovitého majetku, resp. předmětu prodeje, byl dán dne 27. září 2023.
6. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu prodeje, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného ve věci dlužníků, 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 dlužníků osobě blízké a nic tak nebrání tento nabýt do jeho výlučného vlastnictví. [///] Kupující dále prohlašuje, že ve vztahu k dlužníkům 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 vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, ostatní 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. Prodávající prohlašuje a kupující bere na vědomí, že na předmětu prodeje vázne věcné břemeno zřízení, provozu, údržby a oprav zařízení distribuční soustavy zřízené ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s., IČO: 24729035, zapsané v KN pod V-4187/2010-501, přičemž toto zpeněžením předmětu prodeje nezaniká a trvá i nadále.
4. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu prodeje, s jeho umístěním, že mu jsou známy hranice pozemků, 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 **10 Kč** (slovy: **10** 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. **131-8900257/0100**, a ta byla převedena na zvláštní účet majetkové podstaty dlužníků č. ú.: 5165862816/4000, var. symbol 39682022.
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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa. 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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, 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. S ohledem na to, že předmětem prodeje jsou pozemky a spoluvlastnický podíl, dohodly se smluvní strany, 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 jsou dlužníci povinni předmět prodeje vyklidit. Neučiní-li tak dobrovolně, může se kupující domáhat vyklizení žalobou u soudu. Veškeré náklady spojené s převzetím předmětu prodeje a jeho 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 vážnouce na zpeněženém majetku, vyjma věcného břemena uvedeného v čl. III odst. 3 této smlouvy.
2. Návrh na zahájení řízení o výmazu zástavních práv a jiných závad vážnoucích na předmětu prodeje (vyjma věcného břemene uvedeného v čl. III odst. 3 této smlouvy) do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, je povinen podat a podepsat kupující po okamžiku nabytí vlastnického práva k předmětu prodeje, přičemž správní poplatek s ním spojený uhradí kupující z vlastních prostředků nad rámec sjednané kupní ceny.

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 Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci pod sp. zn. KSLB 87 INS 3968/2022, 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:

AK-KT insolvence v.o.s.

insolvenční správce dlužníků:

Daniela a Romany Masopustových

