

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. Ing. Eva Hepperová

IČ: 47634588

se sídlem: Komárovská 2438/13, 746 01 Opava - Předměstí
insolvenční správkyňe dlužníka

Pavel Kryl

r.č.

bytem: Rooseveltova 564/82, 779 00 Olomouc
(dále jen „**prodávající**“)

a

.....

(dále jen „**kupující**“)

takto:

I.

Preamble

- 1.1 Vyhláškou Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci ze dne 1. 11. 2016 č.j. KSOL 20 INS 24885/2016 bylo zahájeno insolvenční řízení dlužníka Pavel Kryl. Usnesením Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci č.j. KSOL 20 INS 24885/2016-A6 ze dne 23. 11. 2016 byl zjištěn úpadek dlužníka a soudem bylo povoleno řešení úpadku oddlužením. Současně byla insolvenčním správcem ustanovena Mgr. Ing. Eva Hepperová, IČ: 47634588, se sídlem: Komárovská 2438/13, 746 01 Opava (dříve sídlem Rybářská 1665/2, 746 01 Opava).
- 1.2 Usnesením Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci ze dne 21.3.2017 č.j. KSOL 20 INS 24885/2016-B5 bylo schváleno oddlužení dlužníka plněním splátkového kalendáře s tím, že zajištěný věřitel č. 2 (P2) Hypoteční banka, a.s. bude uspokojen z výtěžku zpeněžení předmětu zajištění.
- 1.3 Prodávající zahrnul do soupisu majetkové podstaty následující soubor nemovitostí, který tvoří předmět zajištění:
 - pozemek p.č. St. 805/1 o výměře 116 m², zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Libina, č.p. 756, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 805/1
 - pozemek p.č. St. 805/2 o výměře 49 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
 - pozemek p.č. St. 1101 o výměře 24 m², zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1101
 - pozemek p.č. 2071/5 o výměře 621 m², zahrada, zemědělský půdní fond
 - pozemek p.č. 2071/6 o výměře 211 m², zahrada, zemědělský půdní fondzapsáno na LV č. 1178 pro Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, k.ú. Horní Libina, obec Libina a okres Šumperk (dále jen „**předmětné nemovitosti**“).

- 1.4 Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit předmětné nemovitosti mimo dražbu nejvyšší nabídkce.
- 1.4 Prodávající prohlašuje, že ohledně předmětných nemovitostí není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětných nemovitostí nebo jakékoliv jejich části z majetkové podstaty dlužníka.
- 1.5 Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětných nemovitostí, 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.

Předmět smlouvy

- 2.1 Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.3 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. 1.3 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Prohlášení prodávajícího a kupujícího

- 3.1 Prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech nevážnou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, vyjma těch, jež jsou k dnešnímu dni zapsána na listu vlastnictví č. 1178 pro Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, k.ú. Horní Libina, obec Libina a okres Šumperk, ani jiné právní povinnosti (zapsané či nezapsané v katastru nemovitostí), které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, a které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat.
- 3.2 Prodávající dále prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti žádnými zástavními právy, vyjma výše uvedených, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.
- 3.3 Prodávající prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětných nemovitostí. 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 závad zapsaných ve veřejném seznamu, v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 IZ zanikají také zpeněžením předmětných nemovitostí.
- 3.4 V návaznosti na výše uvedené vydá prodávající Potvrzení (oznámení) insolvenčního správce o zániku zástavních práv na předmětu zpeněžení (dle ust. § 167 odst. 4 a 5, ust. § 300 IZ) návrh na výmaz zástavních práv vkladem je ke Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk povinen podat kupující. Náklady spojené s výmazem zástavních práv z katastru nemovitosti nese kupující. Dále pak prodávající vydá Potvrzení (oznámení) insolvenčního správce o zániku účinků nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekucí zpeněžením dotčeného majetku (§ 285 odst. 1 písm. a) IZ), které doručí Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk kupující.
- 3.5 Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav prodávajících předmětných nemovitostí, s tímto stavem se osobně seznámil a nemovitosti v tomto stavu „jak stojí a leží“ kupuje.

IV.

Kupní cena

- 4.1 Kupní cena za předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.3 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:
kupní cena v celkové výši,- Kč byla složena před podpisem této kupní smlouvy na účet majetkové podstaty dlužníka č. 277513538/0300, účet je veden u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava.
- 4.3 Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na shora uvedený účet dle odst. 4.2 tohoto článku.
- 4.4 Daň z nabytí nemovitostí je povinen zaplatit kupující, a to v souladu se zákonem č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Poplatníkem daně z nabytí nemovitostí je nabyvatel, tj. kupující, s čímž kupující souhlasí.

V.

Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

- 5.1 Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím k předmětným nemovitostem přejdou na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.
- 5.2 Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk. 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 Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk je povinen podat kupující, a to do pěti pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující.
- 5.4 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 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 koupě a kupní cenou, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad.
- 5.5 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 se vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.

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 15 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu, který bude obsahovat: označení smluvních stran, identifikaci nemovitostí, stavy měřidel jednotlivých médií, uvedení, datum předání a převzetí nemovitostí, podpisy smluvních stran.

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.
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.
- 7.4 Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
- 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. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
- 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 je sepsána na pěti stranách a 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.

Prodávající

Kupující

V Opavě dne

V dne

.....

Mgr. Ing. Eva Hepperová

insolvenční správkyňe dlužníka

Pavel Kryl

.....