

## KUPNÍ SMLOUVA

**Ing. Helena Štětínová LL.M.**

se sídlem: Všechnomy 26, 251 63 Strančice

**insolvenční správce dlužníka**

**Miroslav Karda**

dat. nar. 10.10.1966

bytem: Velké Heřmanice 43, 257 89 Heřmaničky

(dále jen „**prodávající**“ nebo obecně „**účastník**“ či „**strana**“)

a

.....  
.....  
.....

(dále jen „**kupující**“ nebo obecně „**účastník**“ či „**strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

### **Kupní smlouvu**

(dále jen „**smlouva**“ nebo „**tato smlouva**“)

### **Článek I.**

#### **Základní ustanovení**

1. Usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 29.5.2014, č.j. KSPH 66 INS 7191/2014-A-14 byl zjištěn úpadek dlužníka: **Miroslav Karda**, dat. nar. 10.10.1966, bytem: Velké Heřmanice 43, 257 89 Heřmaničky (dále jen „**Dlužník**“) a tímž usnesením byl Objednatel ustanoven insolvenčním správcem Dlužníka. Usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 4.4.2016, č.j. KSPH 66 INS 7191/2014-B-26 byl na majetek Dlužníka prohlášen konkurs.
2. Dle pokynu zajištěného věřitele uděleného prodávajícímu v souladu s ust. § 293 insolvenčního zákona je insolvenční správce Dlužníka oprávněn k prodeji majetku Dlužníka, a to prodejem mimo dražbu. Nemovitá věc dle čl. III této smlouvy byla insolvenčním správcem zapsána do soupisu majetkové podstaty Dlužníka ve smyslu ustanovení § 217 insolvenčního zákona.
3. Prodávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětu prodeje podle této smlouvy splnil všechny podmínky, jak mu byly stanoveny v pokynu zajištěného věřitele, a dále že k uzavření této Smlouvy je oprávněn dle příslušných ustanovení insolvenčního zákona.
4. Prodávající ujišťuje dále kupujícího, že stran předmětu prodeje nebo jeho části není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětu prodeje nebo jakékoliv jeho části z majetkové podstaty Dlužníka.
5. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu prodeje nebo jeho části, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na majetek Dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy za nesporná mezi účastníky.
6. Prodávající prohlašuje, že má zájem níže specifikovaný předmět prodeje prodat za podmínek sjednaných v této smlouvě. Kupující prohlašuje, že má zájem předmět prodeje za níže uvedených dohodnutých podmínek koupit a přijmout do svého výlučného vlastnictví.

## **Článek II. Předmět smlouvy**

1. Prodávající touto smlouvou převádí podle podmínek níže uvedených na kupujícího vlastnické právo k nemovité věci dle čl. III této smlouvy, a to se všemi právy, povinnostmi a s veškerými součástmi a příslušenstvím.
2. Kupující touto smlouvou předmět prodeje do svého výlučného vlastnictví přejímá.

## **Článek III. Převod nemovitých věcí**

1. Shora uvedené smluvní strany převádí v rámci této smlouvy vlastnické právo k nemovité věci včetně součástí a příslušenství:

### **Pozemky:**

- pozemek parc. č. St. 89/2, zastavěná plocha a nádvoří  
součástí je stavba: Velké Heřmanice, č.p. 43, rod. dům na pozemku parc. č. St. 89/2,
- pozemek parc. č. 976, trvalý travní porost, zemědělský půdní fond,
- pozemek parc. č. 977 zahrada, zemědělský půdní fond,

zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov na listu vlastnictví č. 138 pro katastrální území Velké Heřmanice, obec Heřmaničky, (dále také jako „**Předmět prodeje**“).

2. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn bez omezení zcizovat nebo jinak nakládat s Předmětem prodeje a taktéž prohlašuje, že jeho smluvní volnost není nijak omezena.
3. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se stavem Předmětu prodeje.
4. Kupující prohlašuje, že si Předmět prodeje řádně prohlédl, a že jeho stavebně-technický, provozní i právní stav je mu dobře znám, jakož i přístup k němu.
5. Na Předmětu prodeje vážnou v den podpisu této smlouvy zástavní práva a jiná omezení, která jsou uvedena na příslušném listu vlastnictví č. 138, k.ú. Velké Heřmanice. Tato zástavní práva zanikají zpeněžením Předmětu prodeje v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 insolvenčního zákona. Zpeněžením Předmětu prodeje dále zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněžovaného majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, a to v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 insolvenčního zákona.
6. Na Předmětu prodeje neváznou v den podpisu této smlouvy žádná věcná břemena zapsaná na listu vlastnictví č. 138 pro k.ú. Velké Heřmanice.
7. Ke dni podpisu této smlouvy nejsou na Předmět prodeje uzavřeny žádné nájemní smlouvy.
8. Dnem uzavření této smlouvy jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu prodeje vkladem do katastru nemovitostí.
9. Na základě této smlouvy lze do katastru nemovitostí pro katastrální území Velké Heřmanice, obec Heřmaničky, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov zapsat vklad vlastnického práva ke shora uvedenému Předmětu prodeje pro kupujícího.
10. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy je povinen kupující podat u příslušného Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov nejpozději do 10 dnů od nabytí platnosti a účinnosti této smlouvy.

#### **Článek IV. Kupní cena**

1. Kupní cena Předmětu prodeje je podle této smlouvy ujednána ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých). Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu smlouvy do předání a převzetí Předmětu prodeje nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná kupujícím.
2. Kupní cena dle odst. 1 tohoto článku byla kupujícím v plné výši uhrazena před podpisem této smlouvy, a to tak, že částka ve výši 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) byla před podpisem této smlouvy uhrazena jako kauce na bankovní účet Organizátora prodeje spol. NAXOS a.s. a částka ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých) jako doplatek celé kupní ceny byla před podpisem smlouvy dne ..... uhrazena na bankovní účet majetkové podstaty Dlužníka č.: 2110243504/2700, VS 7191.
3. Dispoziční právo ke kupní ceně nabývá prodávající dnem vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí.
4. Bude-li insolvenčnímu správci Dlužníka předložen doklad Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov o zamítnutí vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje, smluvní strany se zavazují, že nejpozději do 30 dní uzavřou novou kupní smlouvu, nebo budou účinně spolupracovat na odstranění případných závad, které by bránily provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

#### **Článek V. Předání a převzetí Předmětu prodeje**

1. Prodávající je povinen předat a kupující je povinen převzít Předmět prodeje podle stavu ke dni účinnosti smlouvy.
2. Ke dni nabytí účinnosti této smlouvy přecházejí na kupujícího užívací práva k Předmětu prodeje. Kupující je oprávněn tento majetek užívat a brát z něj užítky, provádět na něm svým jménem opravy a údržbu a vystupovat v jejich souvislosti ve správních a jiných řízeních svým jménem.
3. Kupující není oprávněn do dne zápisu 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.
4. V případě, že kupující či prodávající od této smlouvy platně odstoupí, zavazuje se kupující ke dni výplaty finančních prostředků Předmět prodeje, který v souladu s touto smlouvou užíval, vyklidit a za dobu užívání prodávajícímu zaplatit úhradu ve výši obvyklého nájemného.
5. Nebezpečí škody na Předmětu prodeje přechází na kupujícího dnem předání a převzetí Předmětu prodeje, resp. převzetím věcí přechází nebezpečí škody na těchto věcech z prodávajícího na kupujícího.

#### **Článek VI. Povinnosti smluvních stran**

1. Obě smluvní strany jsou povinny poskytnout součinnost, bez které by dosažení účelu této smlouvy nebylo možné.

#### **Článek VII. Prohlášení smluvních stran**

1. Kupující výslovně prohlašuje, že se seznámil se stavebně – technickým, provozním a právním stavem Předmětu prodeje a že jej kupuje v tom stavu, v jakém se nacházejí při podpisu této smlouvy. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné další právní vady, na něž kupující nebyl při provedených prohlídkách Předmětu prodeje upozorněn. Prodávající dále výslovně upozorňuje kupujícího, že Předmět prodeje prodává jako insolvenční správce Dlužníka, z tohoto důvodu jsou jeho informace o Předmětu prodeje omezené, což kupující bere podpisem této smlouvy na vědomí.

2. Kupující dále prohlašuje, že pro uzavření této smlouvy není dána žádná překážka ze strany kupujícího ve smyslu ustanovení § 295 insolvenčního zákona.

### **Článek VIII. Odstoupení od smlouvy**

1. Kupující má právo odstoupit od smlouvy jen v případě, že na něho ve lhůtě jednoho roku ode dne uzavření této smlouvy nebude převedeno vlastnické právo k Předmětu prodeje z důvodů na straně prodávajícího či z důvodu zahájení insolvenčního řízení vůči kupujícímu. Toto právo na odstoupení analogicky platí i pro prodávajícího.

### **Článek IX. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
2. Účastníci označují obsah této smlouvy za důvěrný.
3. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a insolvenčním zákonem v platném znění.
4. Je ujednáno, že pokud jedna nebo více částí této smlouvy by se stala z jakéhokoli důvodu neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou nebo pokud by tato smlouva postrádala nějakou právním předpisem požadovanou podstatnou náležitost, poté tato skutečnost v žádném případě neovlivňuje platnost, účinnost nebo vykonatelnost zbylých částí této smlouvy. Bude-li třeba, účastníci této smlouvy neprodleně nahradí nebo doplní takovou neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou nebo chybějící část takovými platnými, účinnými a vykonatelnými ustanoveními tak, aby smysl této smlouvy zůstal zachován.
5. Veškeré změny či doplňky ke smlouvě je možné činit pouze prostřednictvím písemných dodatků.
6. Nadpisy použité nad jednotlivými ustanoveními smlouvy jsou pouze formálního charakteru a v žádném případě nemají vliv na obsah těchto ustanovení.
7. Tato smlouva se vyhotovuje v 4 rovnocenných stejnopisech, z nichž jeden bude po podpisu přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a po dvou vyhotoveních obdrží strana prodávající a jedno vyhotovení strana kupující.
8. Účastníci výslovně prohlašují, že obsah této smlouvy je svobodným projevem jejich vlastní vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

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

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

---

prodávající  
**Ing. Helena Štětínová LL.M.**  
insolvenční správce dlužníka  
**Miroslav Karda**

---

kupující