

Smlouva o koupi věcí nemovitých

uzavřená v souladu s ustanovením § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. **Kancelář správců v.o.s.**, IČ: 042 04 867
se sídlem Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno
insolvenční správce dlužníka **Lavička Josef**, RČ: 730326/1240
trvale bytem Krasetín 23, 382 03 Holubov
zastoupena ohlášeným společníkem: **Ing. Tomáš Kučera**

na straně jedné jako prodávající (dále také jako „**prodávající**“)

a

2. **XXX**, RČ: **XXX**
trvale bytem **XXX**

na straně druhé jako kupující (dále také jako „**kupující**“)

(společně též jako „**smluvní strany**“).

I. Preambule

1. Krajský soud v Českých Budějovicích svým usnesením č. j. KSCB 41 INS 7777/2021-A-5 ze dne 28. 04. 2021 rozhodnul o úpadku dlužníka **Josefa Lavičky**, RČ: **730326/1240** (dále jen jako „**dlužník**“) a způsobu jeho řešení oddlužením. Insolvenčním správcem dlužníka byla ustanovena **Kancelář správců v.o.s.**, IČ: 04204867. Účinky rozhodnutí nastaly zveřejněním v insolvenčním rejstříku dne 28. 04. 2021, 12:11 hod. Dále Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl svým usnesením č. j. KSCB 41 INS 7777/2021-B-10 ze dne 11. 01. 2022 o schválení oddlužení dlužníka plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.
2. Dne 01. 11. 2021 byl v insolvenčním rejstříku zveřejněn soupis majetkové podstaty (list B-6), do které byl zahrnut následující majetek.

n1 – soubor nemovitostí, k. ú. Holubov na LV č. 971:

- pozemek par. č. 832/2 - ostatní plocha o výměře 124 m², způsob využití: ostatní komunikace, způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území – **prodáván za částku XXX,- Kč v rámci celkové kupní ceny**
- pozemek par. č. 833 - zahrada o výměře 1352 m², způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
- pozemek par. č. 834/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 203 m², způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území, součástí je stavba: Krasetín, č.p. 23, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 834/1
- pozemek par. č. 835/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1067 m², způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území, součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, stavba stojí na pozemku p.č.: 835/1
- pozemek par. č. 835/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 515 m², způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, na LV 1012 jiného vlastníka – **prodáván za částku XXX,- Kč v rámci celkové kupní ceny**

- *pozemek par. č. 836/1 - zahrada o výměře 1745 m2, způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond*
- *pozemek par. č. 837/1 - ostatní plocha o výměře 529 m2, způsob využití: neplodná půda, způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území*
- *pozemek par. č. 837/3 - ostatní plocha o výměře 45 m2, způsob využití: neplodná půda, způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území*

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, obec Holubov, k. ú. Holubov, vedeno na LV č. 971.

dále také jako „**předmět koupě**“

3. Prodávající prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 409 odst. 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona (dále jen „IZ“), má jako insolvenční správce od právní moci rozhodnutí o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty, tj. od 11. 01. 2022, dispoziční oprávnění k majetku náležícímu do majetkové podstaty, který slouží k zajištění.
4. Dle § 409 odst. 4 IZ majetek, který slouží k zajištění, zpeněží insolvenční správce po schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty, nejdříve však po zjištění pravosti výše a pořadí zajištěné pohledávky, požádá-li o to zajištěný věřitel. Dle § 293 IZ, jde-li o zpeněžení věci, práva, pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty, která slouží k zajištění pohledávky, je insolvenční správce vázán pokyny zajištěného věřitele směřujícími ke zpeněžení.
5. Dne 23. 07. 2021 byl insolvenčnímu správci doručen pokyn zajištěného věřitele společnosti Raiffeisenbank a.s., ke zpeněžení zajištěného majetku, kde se tento zajištěný věřitel uspokojuje jako první v pořadí, tj. pozemek par. č. 833, pozemek par. č. 834/1, pozemek par. č. 835/1, pozemek par. č. 836/1, pozemek par. č. 837/1, pozemek par. č. 837/3.
6. Dne **XXX** byl insolvenčnímu správci doručen pokyn zajištěného věřitele společnosti Československá obchodní banka, a.s. ke zpeněžení zajištěného majetku, kde se tento zajištěný věřitel uspokojuje jako první v pořadí, tj. pozemek par. č. 832/2 a pozemek par. č. 835/2.

II. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět koupě a umožňuje kupujícímu k předmětu koupě se všemi jeho součástmi a příslušenstvím nabýt vlastnické právo a kupující předmět koupě se všemi jeho součástmi a příslušenstvím přijímá a nabývá do svého vlastnictví a zavazuje se zaplatit prodávajícímu kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy.

III. Prohlášení prodávajícího a kupujících

1. Prodávající prohlašuje, že ke dni vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu koupě na základě této smlouvy zaniknou účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, jakož i všechna zajištění pohledávky zajištěných věřitelů, která vázla na předmětných nemovitostech, a to na základě § 285 IZ. Kupující bere na vědomí, že katastr nemovitostí vymaže uvedené závady pouze na návrh kupujícího, který podléhá zpoplatnění dle Položky 120 Přílohy č. 1 z. č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.
2. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za výmaz závad na předmětu koupě v katastru nemovitostí dle odst. 1 tohoto článku ve výši 2 000,- Kč zaplatí kupující.
3. Prodávající ujišťuje kupujícího, že ohledně předmětu koupě nebo jeho částí není ke dni uzavření této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětných nemovitostí nebo jakékoliv jejich části z majetkové podstaty dlužníka.

4. Prodávající dále prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmět koupě nezatíží žádnými zástavními právy, věcnými břemeny ani nájemními či jinými právy.
5. Kupující prohlašuje, že si předmět koupě před podpisem této smlouvy řádně prohlédl a je mu znám jeho stav. V souvislosti s tím si je kupující vědom toho, že nemá vůči prodávajícímu nárok z titulu vad předmětu koupě, které mohl touto prohlídkou zjistit.
6. Kupující si je vědom skutečnosti, že předmět koupě včetně jeho součástí a příslušenství prodává insolvenční správce dlužníka, který jakožto pouhý prodávající (nikoliv vlastník předmětu koupě) si není a ani nemůže být vědom stavu, ve kterém se předmět koupě nachází. Kupující toto riziko, že stav předmětu koupě není a ani nemůže být prodávajícímu zcela přesně znám, bere na vědomí a přejímá jej na sebe. Kupující si je vědom toho, že toto riziko je promítnuto do kupní ceny za předmět koupě.
7. Kupující si je vědom skutečnosti, že předmět koupě může být nevyklizený, což je promítnuto do kupní ceny za předmět koupě. Kupující je povinný nejpozději do 14 dnů ode dne zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí vyzvat výše uvedeného dlužníka, aby si tyto movité věci na své náklady vyzvedl a poskytnout mu k tomu přiměřenou lhůtu a potřebnou součinnost. V případě, že kupující tyto movité věci odveze, zlikviduje atp. (poté, co vyzval výše uvedeného dlužníka v souladu s tímto odstavcem), činí tak na vlastní riziko a na vlastní náklady.
8. Kupující prohlašuje, že uvedená prohlášení prodávajícího v této smlouvě o věcném a právním stavu předmětu koupě nebo jeho částí, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na majetek dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.

IV.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Celková kupní cena za předmět koupě specifikovaný v čl. I. této smlouvy činí částku ve výši **XXX,- Kč (slovy: XXX korun českých)**, (dále jen „kupní cena“).
2. Celá kupní cena byla uhrazena před podpisem této smlouvy na účet majetkové podstaty dlužníka č. ú. **245825705/0600** vedený u MONETA Money Bank, a.s., VS: 77772021.

V.

Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

1. Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím předmětu koupě přejdou na kupujícího ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.
2. Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy je povinen podat prodávající do 10 dnů od úplného zaplacení kupní ceny.
3. **Kupující uhradí** spolu s kupní cenou na účet majetkové podstaty dlužníka rovněž správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši **2 000,- Kč**.
4. Smluvní strany prohlašují, že si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí.
5. 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 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.

VI.

Předkupní právo a rozvazovací podmínka

1. Kupující byl prodávajícím informován o tom, že na části předmětu koupě vázne zákonné předkupní právo dle § 3056 odst. 1 OZ (dále jen „předkupní právo“), a to konkrétně na:

- pozemek par. č. 835/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 515 m², způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, na LV č. 1012 jiného vlastníka – **prodáván za částku XXX,- Kč v rámci celkové kupní ceny**

Prodávající je tak v souladu s ustanovením § 2140 OZ povinen nabídnout předmět koupě předkupníkovi ke koupi, pokud jej chce prodat třetí osobě (tj. kupujícímu na základě této smlouvy).

2. Tato smlouva je v souladu s ustanovením § 2145 OZ uzavírána s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. V případě, že dojde k řádnému uplatnění předkupního práva předkupníkem, ruší se tato smlouva co do rozsahu k pozemku, ke kterému předkupník uplatní předkupní právo. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny vrátit si bez zbytečného odkladu vše, co si navzájem na základě této smlouvy plnily ve vztahu k pozemku, na kterém vázne předkupní právo, především prodávající je povinen vrátit kupujícímu část kupní ceny odpovídající ocenění dle odst. 1) tohoto článku, která byla ze strany kupujícího dle čl. IV. této smlouvy uhrazena, a to na účet kupujícího.

VII.

Předání nemovitosti

1. Prodávající je povinen předat kupujícímu předmět koupě do 7 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. O předání předmětu koupě bude vydán protokol.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany po přečtení této smlouvy výslovně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a obsahu smlouvy porozuměly a na důkaz své svobodné vůle smlouvu takto uzavřít připojují své podpisy.
2. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně způsobilé k právnímu jednání, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž každý účastník smlouvy obdrží po jednom stejnopisu a jeden stejnopis bude použit na vklad práva do katastru nemovitostí.
5. Je ujednáno, že pokud by se jedna nebo více částí této smlouvy 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.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany prohlašují, že veškeré přílohy této smlouvy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

V Brně dne

V..... dne

.....
prodávající

Ing. Tomáš Kučera
ohlášený společník
Kanceláře správců v.o.s.,
Insolvenční správce dlužníka
Josefa Lavičky

.....
kupující

XXX

Přílohy:

- *Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích o úpadku dlužníka spojené s povolením oddlužení č. j. KSCB 41 INS 7777/2021-A-5 ze dne 28. 04. 2021*
- *Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích o schválení oddlužení dlužníka plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty č. j. KSCB 41 INS 7777/2021-B-10 ze dne 11. 01. 2022*
- *Pokyn zajištěného věřitele společnosti Raiffeisenbank a.s. ze dne 22. 07. 2021*
- *Pokyn zajištěného věřitele společnosti Československá obchodní banka, a.s. ze dne XXX*