

KUPNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

JK Insolv, v.o.s.

IČO: 04485645, se sídlem Dobrovského 1310/64, 612 00 Brno-město

Zastoupena JUDr. Michalem Janovcem, Ph.D., ohlášeným společníkem

insolvenční správce dlužníka:

Jaroslava Kalašová, nar. 06.10.1959, bytem V Ladech 126, 149 00 Praha 4 - Šeberov

na straně jedné jako prodávající (dále jen „strana prodávající“ nebo „prodávající“)

a

na straně druhé jako kupující (dále jen „strana kupující“ nebo „kupující“)

prodávající a kupující společně dále jen „smluvní strany“

tuto

kupní smlouvu:

(dále jen „Smlouva“)

Preamble

Strana prodávající prohlašuje, že:

1. Usnesením Městského soudu v Praze č.j. MSPH 77 INS 6811/2017-A-10 ze dne 4.8.2017, které nabylo právní moci dne 4.8.2017, byl zjištěn úpadek dlužníka a povoleno mu oddlužení. Insolvenčním správcem byl ustanoven JK Insolv, v.o.s., IČO: 04485645.
2. Níže, v čl. I. této smlouvy uvedené nemovitosti, byly zapsány do soupisu majetkové podstaty dlužníka ze dne 22.9.2017, jako položka č. 3,
3. Zajištěný věřitel první v pořadí F-concept s.r.o. udělil dne 10.6.2022 pokyn ke zpeněžení nemovitostí prodejem mimo dražbu dle § 289 insolvenčního zákona. Zpeněžení je tak realizováno z pokynu zajištěného věřitele ve smyslu ustanovení § 293 odst. 2 insolvenčního zákona.

I. Předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje, že dlužník, tj: Jaroslava Kalašová, nar. 06.10.1959, bytem V Ladech 126, 149 00 Praha 4 - Šeberov, je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to:

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovité věci včetně faktických součástí, příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny, plynu, kanalizace, aj), a to:

- Pozemek parc. č. 30 o výměře 182 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Šeberov č.p. 126 – rod. dům, stavba stojí na pozemku p.č. 30;
- Pozemek parc. č. 31/4 o výměře 292 m² - zahrada;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1547, pro katastrální území Šeberov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Všechny shora citované nemovité věci budou dále označovány jen „Nemovitosti“.

2. Popis stavu nemovitostí a faktických vad:

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům se 2 NP, kde 2.NP je podkrovím a skládá se z: 1.NP - pokoj 11,55 m², 1.NP - pokoj 15,75 m², 1.NP - pokoj 11,70 m², 1.NP - kuchyně 6,00 m², 1.NP - předsíň 10,07 m², 1.NP - koupelna 5,85 m², 1.NP - WC 1,17 m², 1.NP - zádveří 3,00 m², 2.NP - zádveří 7,47 m², 2.NP - kuchyňka 7,13 m², 2.NP - chodba 12,52 m², 2.NP - koupelna 2,78 m², 2.NP - koupelna 2,78 m², 2.NP - pokoj 13,20 m², 2.NP - pokoj 14,46 m², 2.NP - pokoj 13,22 m², 2.NP - pokoj 17,36 m². Celková očekávaná podlahová plocha domu činí 156,01 m², do této plochy nejsou zahrnuty schodiště ani sklad přestavěný z garáže v úrovni 1.NP (14,58 m²). Dům je rozdělen na dvě samostatné jednotky s možností nezávislého vstupu do bytu v 1.NP a do bytu ve 2.NP. Podle stavebně-technického provedení domu č.p. 126 lze usuzovat, že stavba byla vybudována ve třicátých nebo čtyřicátých letech minulého století. V roce 1986 bylo povoleno užívání přístavby verandy a garáže, v roce 2009 byla potvrzena schopnost užívání přístavby RD a nástavby nad garáží. Dům je napojený na přípojky IS a to vodovod, kanalizaci, přípojku elektro a přípojku plyn. Objekt je vytápěn ústředním topením s plynovým kotlem a ohřev vody el. boilerem. Vedlejší stavby skladu s dílnou nejsou zapsány v katastru nemovitostí v souladu se skutečností, neboť ve skutečnosti se vedlejší stavby nachází částečně i na pozemku parc. 31/4. Parkování je možné na dvoře či před domem.

Nosné svislé konstrukce původní části jsou zděné nebo kombinací cihel a kameniva, přístavba a nástavba domu jsou provedeny z plynosilikátových tvarovek. Stropy nad 1.NP jsou železobetonové, ve vrchní stavbě původní části lze očekávat dřevěné trámové stropy s polospalnými podhledy, v přístavbě pak stropy s ocelovými nosníky s deskami hurdis. Střecha domu je v původní části objektu valbová s vikýři, přístavba má převážně pultové střechy, krovy jsou dřevěné, střešní krytiny jsou z vláknocementových desek (Eternit) s obsahem azbestu, na přístavbě jsou plechové střešní krytiny, klempířské konstrukce jsou plechové opatřené nátěry. Vnější fasáda původní části domu je provedena z břizolitových omítek, část přístavby je obložena keramickými obklady (kabřinec), přístavba v úrovni 2.NP je bez vnější fasády.

Okna v domě jsou převážně dřevěná s izolačními dvojskly (eurookna), v části objektu jsou i dřevěná dvojité okna. Interiérové dveře jsou převážně voštinové, osazeny do obložkových zárubní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří keramické dlažby a plovoucí podlahové krytiny. Úpravy stěn jsou provedeny z tenkovrstvých stěrek a omítek s výmalbou, v prostorách koupelen, WC a kuchyňský linky jsou použity keramické obklady. Vybavení koupelen je v 1.NP rohová vana a ve 2.NP sprchové kouty. Vybavení kuchyní je průměrné, s kuchyňskou linkou s el. sporákem a lednicí s mrazničkou.

Celkový stavebně-technický stav zjištěný vnější obhlídkou s ohledem ke zjištěným závadám lze hodnotit jako dobrý až zanedbaný, odpovídající nízkému stáří stavby a užívání s prováděnou pouze nezbytnou údržbou.

Faktické vady: Při místním šetření bylo zjištěno, že dochází k mírnému zatékání dešťových srážek střechou ve 2.NP – nutná oprava krytiny, není dokončen vnější plášť objektu a obklad soklu.

3. Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem soudního znalce Ing. Milana Kroupy, sídlem Stupno 227, 338 24 Břasy, ke dni 17.5.2022, číslo posudku: 7081-86-22, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 5 870 000,00 Kč.
4. Nemovitosti citované v odst. 1. tohoto článku této smlouvy budou dále označovány jako „**předmět koupě**“ nebo „**předmět převodu**“.

II. Projev vůle a kupní cena

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává a odevzdává ze svého vlastnictví Nemovitosti citované v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, přípojkami inženýrských sítí (elektřiny, plynu, vodovodu,

kanalizace) a s veškerými právy a povinnostmi s nimi spojenými a umožňuje straně kupující nabýt vlastnické právo k nim, a strana kupující předmětné Nemovitosti spolu se všemi právy, povinnostmi, součástmi, příslušenstvím, přípojkami inženýrských sítí (elektřiny, plynu, vodovodu, kanalizace) převezme, od strany prodávající do svého výlučného vlastnictví / podílového spoluvlastnictví každý id. 1/2 / společného jmění manželů kupuje a nabude vlastnické právo k nim, a to vše za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši bude doplněno Kč (slovy: korun českých).

2. Sjednaná kupní cena odpovídá nevyššímu podání dosaženému v aukci č.j. 0745D000035/22, konané dne: bude doplněno, na portálu www.jrdrazby.cz, kdy kupujícímu jako vítězi aukce byl udělen příklep. Tato kupní cena je cenou konečnou.

III. Úhrada kupní ceny

Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude uhrazena takto:

Kupní cenu ve výši bude doplněno Kč (slovy: korun českých) strana kupující uhradila straně prodávající z vlastních prostředků, před podpisem této kupní smlouvy, a to bezhotovostním převodem bankovní účet majetkové podstaty č. / , vedený u , a.s., pod VS: .

IV. Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že řádně seznámila stranu kupující se stavem Nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy a prohlašuje, že na Nemovitostech vážnou tyto závady:

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo soudcovské
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - Kalašová Jaroslava
- Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem - ZDŘ-360/2021-101

S Předmětem aukce jsou spojena tato práva a omezení, která v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění nezanikají:

- Dlužník pravděpodobně užívá předmět aukce společně se svojí rodinou a vyklizení předmětu aukce se řídí §285 odst. 2. zákona č. 182/2006 Sb. zákon o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění (insolvenční zákon);

Vady zapsané na listu vlastnictví č. 1547, pro k.ú. Šeberov;

Zpeněžením Nemovitostí dále zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněžovaného majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce v souladu s ustanovením § 285 Insolvenčního zákona.

2. Strana prodávající dále prohlašuje, že nabývací titul k předmětným Nemovitostem je platný, vlastnické právo k Nemovitostem nebylo jakkoliv zpochybněno, nejsou jí známy jakékoliv skutečnosti, které by mohly zpochybňovat vlastnické právo.
3. Strana prodávající prohlašuje, že jí není známo, že by probíhal nějaký soudní spor či správní řízení týkající se předmětných Nemovitostí. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že není nijak omezena ve svém právu s předmětnými Nemovitostmi nakládat.
4. Strana prodávající se zavazuje, že do dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým bude rozhodnuto o vkladu práv dle této kupní smlouvy, neučiní žádné právní jednání ohledně předmětných Nemovitostí.

V. Prohlášení strany kupující

1. Kupující stvrzuje, že se ve smyslu ust. § 980 až 986 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a ve kterém jsou převáděné Nemovitosti zapsány a že proti nim nevznáší žádné námitky.
2. Strana kupující prohlašuje, že se řádně seznámila s faktickým, právním a technickým stavem předmětných Nemovitostí citovaných v čl. I. této smlouvy, že si je před uzavřením této smlouvy fyzicky prohlédla a na předmětných Nemovitostech neshledala žádné vady a předmětné Nemovitosti v tomto stavu kupuje. Stav Nemovitostí odpovídá jejímu stáří a běžnému opotřebením.
3. Kupující prohlašuje, že právní jednání učiněné touto smlouvou nezkracuje uspokojení jakéhokoliv dluhu kupujícího vůči jakémukoliv věřiteli, tedy kupujícímu není znám žádný důvod, pro který by mohlo být právní jednání učiněné touto smlouvou považováno za relativně neúčinné ve smyslu § 589 a násl občanského zákoníku.
4. Strana kupující prohlašuje, že se řádně seznámila s faktickým, právním a technickým stavem předmětných Nemovitostí citovaných v čl. I. této smlouvy. Strana kupující dále prohlašuje, že Nemovitosti nabývá s vědomím, že Nemovitosti můžou trpět vadami technického charakteru. Strana kupující dále prohlašuje, že výše Kupní ceny je výsledkem aukce č.j. 0745D000035/22 a zohledňuje na výše uvedené skutečnosti. Strana kupující proto nemá právo, z důvodu, že předmětné Nemovitosti trpí nějakou vadou, na vrácení celé nebo poměrné části zaplacené Kupní ceny. Nastane-li některý z případů uvedených v tomto čl. V. odst. 3, písm. d) této Smlouvy, nejedná se o podstatné porušení této Smlouvy a není to důvodem pro odstoupení od této Smlouvy.
5. Strana kupující není oprávněna do doby, než příslušný katastrální úřad rozhodne o vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy, Nemovitosti citované v čl. I. této smlouvy: zcizit, zřídit k nim zástavní práva, s výjimkou zástavního práva, případně zákazu uvolnění a záměny zástavního práva ve prospěch úvěrující banky k zajištění úvěru strany kupující, zřídit věcná břemena, služebnosti, uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí k předmětu koupě jako předmětu smlouvy, zakládat předkupní právo, vkládat předmět koupě do základního kapitálu obchodní korporace, pronajímat, podnájem, vypůjčovat.
6. Kupující prohlašuje, že není osobou blízkou dlužníka a osobou, která s dlužníkem tvoří koncern a dlužník nenabývá majetek náležející do majetkové podstaty ve smyslu § 295 insolvenčního zákona.
7. Kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML zákon“) čestně prohlašuje, že je / není politicky exponovanou osobou, že peněžní prostředky, z nichž bude uhrazena kupní cena nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, že tyto peněžní prostředky nabyt v souladu s právními předpisy, že koupí předmětných nemovitostí nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu a že souhlasí s provedením identifikace totožnosti (ověřením podpisu), resp. dalších identifikačních údajů dle § 5 „AML zákona“.

VI. Upřesnění odpovědnosti za vady

S ohledem na způsob stanovení kupní ceny, tedy formou aukce a dále informací uvedených v aukční vyhlášce č.j 0745D000035/22, strana prodávající a strana kupující shodně prohlašují, že strana prodávající neodpovídá za jakékoliv vady předmětných Nemovitostí nebo jakékoli věci, práva či majetkové hodnoty k nim náležejících. Strana kupující ve smyslu ustan. § 1916 občanského zákoníku tímto výslovně prohlašuje, že se předem vzdává práva z vadného plnění, a potvrzuje, že strana prodávající neodpovídá za jakékoliv vady předmětu koupě, nebo jakékoliv věci, práva či majetkové hodnoty k nim náležející.

VII. Předání Nemovitostí

1. Strana prodávající se zavazuje předat straně kupující předmětné Nemovitosti ve stavu, v jakém byly stranou kupující prohlédnuty (s přihlédnutím k běžnému opotřebením), a strana kupující se zavazuje předmětné

Nemovitosti převzít, a to nejpozději do 15 dnů ode dne povolení a provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy, o předání a převzetí předmětných Nemovitostí bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

2. Strana prodávající se zavazuje předat ke dni sepsání předávacího protokolu straně kupující klíče od domu, popř. další nezbytné náležitosti a dokumenty, které má v držení.
3. Strana prodávající prohlašuje, že straně kupující předala před uzavřením této smlouvy Průkaz energetické náročnosti budovy, což strana kupující stvrzuje svým níže uvedeným podpisem.
4. Smluvní strany se dohodly, že strana kupující od data předání a převzetí Nemovitostí na nich vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka. Veškeré náklady spojené s výkonem těchto práv a povinností nese strana kupující.
5. Nebezpečí škody na Nemovitostech přechází na stranu kupující převzetím věci.
6. Okamžikem předání přechází na stranu kupující také veškeré užitky a též veškerá nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci.
7. Smluvní strany se zavazují, že v souvislosti s touto kupní smlouvou provedou za vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené s přehlášením dodávek elektřiny, vody, příp. dalších médií, které spravuje strana prodávající jako vlastník předmětných Nemovitostí, na stranu kupující.

VIII.

1. Strana kupující nabude vlastnictví k předmětným Nemovitostem citovaným v čl. I. této smlouvy zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na základě této smlouvy s účinností k okamžiku podání návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí. Do doby vkladu do katastru nemovitostí jsou účastníci této smlouvy svými smluvními projevy vázáni.
2. Účastníci této smlouvy se zavazují případné vady návrhu či kupní smlouvy vytknuté katastrálním úřadem odstranit za vzájemné součinnosti bez zbytečného odkladu poté, co se o nich dozví. Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ke všem předmětným Nemovitostem do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít nejpozději do 14 dnů od zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo za stejných podmínek novou kupní smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit.
4. Tato ujednání a závazky z nich pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 občanského zákoníku, které jsou právně vynutitelné.
5. V případě, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ve lhůtě šesti měsíců ode dne uzavření této smlouvy, má kterákoliv ze smluvních stran právo od této kupní smlouvy jednostranně odstoupit.

IX.

1. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží strana prodávající, jedno vyhotovení obdrží strana kupující, jedno vyhotovení bude pro organizátora aukce KOVA Group a.s., IČO: 274 11 672, se sídlem Malátova 633/12, 150 00 a jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran nebo bude obsahovat prohlášení o pravosti podpisů vyhotovené advokátem je určeno pro potřeby katastrálního úřadu.

2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy spolu s kupní smlouvou doručí příslušnému katastrálnímu úřadu strana prodávající nebo zašle příslušnému katastrálnímu úřadu doporučenou zásilkou prostřednictvím držitele licence k provozování poštovních služeb, a to nejpozději do 5 dnů ode dne uhrazení kupní ceny.
3. Správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí uhradí strana kupující na základě výzvy katastrálního úřadu.

X.

1. Tato smlouva, stejně jako vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalších obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky, které na daný smluvní vztah dopadají.
2. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že jakákoli vedlejší ujednání k této smlouvě (např. vedlejší ujednání uvedená v ust. § 2132 až § 2157 občanského zákoníku, tedy výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce a cenová doložka) musí být učiněna v písemné formě, tedy smluvní strany výslovně vylučují uzavření takových ujednání v ústní formě. Za písemnou formu nebude pro shora uvedené účely považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslaných prostřednictvím veřejné datové sítě. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost dodatku k této smlouvě a/nebo vedlejších ujednání z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
3. Bude-li snad některé ustanovení této smlouvy v budoucnosti mimo nadání shledáno či prohlášeno neplatným nebo nicotným, nebude tím nijak dotčena platnost jiných ustanovení této smlouvy; smluvní strany se pro takový případ zavazují vyjádřit bez zbytečného prodlení potřebnou formou souhlas s ujednáními, která se účelu neplatného nebo nicotného ustanovení co nejvíce blíží.
4. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že jsou plně svéprávní, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nebyla učiněna v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním a tomu na důkaz k ní připojují svoje vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

.....
Prodávající
(úředně ověřený podpis)

.....
Kupující
(úředně ověřený podpis)

Příloha: Pokyn zajištěného věřitele