

## 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,

CURATORES v.o.s.

IČO: 05758556, se sídlem Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2, Vinohrady

Zastoupena Mgr. Martinem Goldsteinem, ohlášeným společníkem

insolvenční správce dlužníka:

Lenka Pechová, nar. 22.11.1973, IČO: 70710970, se sídlem Chlum 91, 264 01 Nalžovice

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“)

### Preambule

Strana prodávající prohlašuje, že:

1. Usnesením Krajského soudu v Praze č.j. KSPH 61 INS 19867/2020-A-7 ze dne 2.10.2020, které nabylo právní moci dne 2.10.2020, byl zjištěn úpadek dlužníka a povoleno mu oddlužení. Insolvenčním správcem byl ustanoven CURATORES v.o.s., IČO: 05758556, se sídlem Sokolská 1802/32, 120 00 Praha.
2. Níže, v čl. I. této smlouvy uvedené nemovitosti, byly zapsány do soupisu majetkové podstaty dlužníka ze dne 22.2.2021, jako položka

- č. I – Nemovitý majetek, poř. č. 2

Zajištěný věřitel – Hypoteční banka, a.s. udělil dne 15.2.2022 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.

- č. I – Nemovitý majetek, poř. č. 2

Ke zpeněžení nezajištěného majetku – nemovitost stavba bez č.p. / jiná stavba v katastrálním území Nalžovice, na pozemku č. parc. 182/2 zastavěná plocha a nádvoří, to vše v obci a katastrálním území Nalžovice, zapsáno v katastru nemovitostí na LV 739 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram, byl udělen souhlas Usnesením č.j. KSPH 61 INS 19867/2020-B-45 ze dne 15.9.2022.

## I. Předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje, že dlužník, tj: Lenka Pechová, nar. 22.11.1973, bytem Chlum 91, 264 01 Nalžovice, je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to:

Soubor nemovitých věcí včetně faktických součástí a příslušenství, a to:

- pozemek parc. č. 179 o výměře 4 755 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost;
- pozemek parc. č. 180 o výměře 184 m<sup>2</sup> – ostatní plocha;
- pozemek parc. č. 181 o výměře 68 m<sup>2</sup> – ostatní plocha;
- pozemek parc. č. 182/1 o výměře 3 098 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost;
- pozemek parc. č. 183 o výměře 221 m<sup>2</sup> – ostatní plocha;
- pozemek parc. č. 184 o výměře 227 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Chlum č.p. 91, rod. dům, stavba stojí na pozemku p.č. 184;
- pozemek parc. č. 185 o výměře 1 193 m<sup>2</sup> – ostatní plocha;
- pozemek parc. č. 961 o výměře 43 m<sup>2</sup> – ostatní plocha;
- pozemek parc. č. 1052 o výměře 3 685 m<sup>2</sup> – orná půda;
- pozemek parc. č. 182/2 o výměře 315 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez č. p. / č. e., jiná st.;
- stavba bez č.p./č.e., jiná st., na pozemku parc.č. 182/2;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na LV č. 739, pro katastrální území Nalžovice, obec Nalžovice, okres Příbram,

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

2. Popis stavu nemovitostí a faktických vad:

Stavba č.p. 91 – rodinný dům je součástí pozemku parc.č. 184 o výměře 227 m<sup>2</sup>.

Rodinný dům je samostatný objekt a má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní. Dům je celkově podsklepený, v 2. NP vybudováno obytné podkroví. Dům byl zkolaudován v roce 2004.

Základy má železobetonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou keramickobetonové. Střecha rodinného domu je sedlová, z části sedlová s valbou, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou měděné. Vnější omítky jsou štukové a stavba není zateplena.

Dispozičně je rodinný dům řešen:

1.PP (suterén): WC, sklad, chodba, dílna, chodba, kuchyně, sklad, chodba, dílna, kotelna, uhelna, garáž pro dvě auta.

1.NP - pokoj, předsíň, koupelna, pokoj, chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna, WC, zádveří, schodiště, balkon.

2.NP – podkroví: chodba, pracovna, koupelna, pokoj, pokoj, pokoj, pokoj, kuchyně, pokoj, komora, spíž, balkon.

Užitná plocha vč. příslušenství činí 543,28 m<sup>2</sup>.

Podlahová plocha činí 492,33 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. V koupelně v podkroví se nachází masážní vana, sprchový kout, umyvadla, klasická toaleta, bidet, v koupelně v přízemí se nachází klasická vana, sprchový kout umyvadlo. Na WC se nachází klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou dřevěné, v suterénu ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, dřevěná plovoucí podlaha, koberce, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze položenou

keramickou dlažbu. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Dalším vybavením domu je vestavěné skříně, digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdroj vody je ze studny (vrt 70 m), má připojení na vlastní ČOV a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a jsou zde použity závěsné radiátory, podlahové vytápění, v pokoji v přízemí je krb. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stav rodinného domu je dobrý.

Stavba bazénu o rozměrech 5,5 m x 12,5 m, hloubka 1,2 až 2,2 m se nachází na pozemku parc.č. 182/2 o výměře 315 m<sup>2</sup> a zahrnuje i stavbu garáže, střecha je tvořena zapuštěným bazénem, zpevněnou plochou a menším domkem, kde je umístěno technické zařízení k bazénu. Stavba byla postavena v roce 2012. Jedná se o 2 garáže pro osobní automobily a 1 garáž pro zahradní techniku a prostor pro dílnu. Sekční garážová vrata. Do objektu je přivedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu.

Celková výměra pozemků, které jsou ve funkčním celku s rodinným domem je 10 104 m<sup>2</sup>.

Na pozemcích se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, okrasná skalka, dvě zahradní jezírka, která vytváří kaskádu. Jako oplocení pozemku byl použit dřevěný plot s podezdívkou, zděný plot, živý plot. Sklon pozemku je svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Mimo funkční celek s domem je pozemek parc.č. 1052 o výměře 3 685 m<sup>2</sup>, na části pozemku se nacházejí trvalé porosty (borovice). Pozemek je zemědělsky využíván, nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly doloženy. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy zemědělské. Pozemek je přístupný po nezpevněné obecní komunikaci.

Dům je situovaný v části obce Nalžovice-Chlum. Nalžovice se nachází cca 6 km severozápadně od Sedlčan. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná, pouze jeden obchod s potravinami. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

3. Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem soudního znalce XP invest, s.r.o., sídlem Mánesova 1374/53, 120 00 Praha, ke dni 24.1.2022, číslo znaleckého posudku: 15520-162/2022, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 15 857 000,00 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) 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) 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                      Kč (slovy:                      korun českých).
2. Sjednaná kupní cena odpovídá nevyššímu podání dosaženému v aukci č.j. 0745D000015/22, konané dne: 22.11.2022, na portálu <http://new.exdrazby.cz/aukce#drazby/#>, 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:

1. První část kupní ceny ve výši 500 000,00 Kč (slovy: korun českých) uhradila strana kupující před uzavřením této kupní smlouvy formou aukční jistoty / rezervačního poplatku, na účet Organizátora aukce KOVA Group a.s., IČO: 274 11 672, se sídlem Malátova 633/12, 150 00, a to dne bankovním převodem na účet vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu: 115-8345820297/0100, pod VS: , SS: 7451522.

Složený rezervační poplatek se tímto započítává na kupní cenu a v této výši se tato část kupní ceny považuje uzavřením této smlouvy za uhrazenou. Citovaná částka bude mezi organizátorem aukce a stranou prodávající vypořádána po podpisu této smlouvy.

2. Druhou část kupní ceny ve výši Kč (slovy: korun českých) se 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:

Vady zapsané na listu vlastnictví č. 739, pro k.ú. Nalžovice;

Zpeněžením Nemovitostí zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněžovaného majetku, zástavní práva a 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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, a ve kterém jsou převáděné Nemovitosti zapsány a že proti nim nevznášá 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 opotřebení.
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 mohou trpět vadami technického charakteru. Strana kupující dále prohlašuje, že výše Kupní ceny je výsledkem aukce č.j. 0745D000015/22 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, podnájímat, 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 nabyl 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 0745D000015/22, 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 opotřebení), 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 užítky a též veškerá nebezpečí nahodilých 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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram 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 vytkané 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.

