

## 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,

### **AAA INSOLVENCE OK v.o.s.**

IČO: 29355940, se sídlem K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín

Zastoupena Ing. Soňou Krčovou, ohlášeným společníkem

insolvenční správce dlužníka:

**Jindřich Mach**, IČO: 63126338, nar. 7.12.1953, se sídlem Chomutovská 2753, 438 01 Žatec

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

a

### **bude doplněno**

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 Ústí nad Labem č.j. KSUL 92 INS 24236/2020-A-11 ze dne 16.12.2020, které nabylo právní moci dne 16.12.2020, byl zjištěn úpadek dlužníka a povoleno mu oddlužení. Insolvenčním správcem byl ustanoven JUDr. Michal Mareš, IČO: 66252148. Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. KSUL 92 INS 24236/2020-B-16 ze dne 18.5.2022, které nabylo právní moci dne 8.6.2022, byla novým insolvenčním správcem ustanovena AAA INSOLVENCE OK v.o.s., IČO 29355940, se sídlem K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín, provozovna Alešova 147/10, 400 01 Ústí nad Labem.
2. Níže, v čl. I. této smlouvy uvedené nemovitosti, byly zapsány do soupisu majetkové podstaty dlužníka ze dne 28.6.2021, jako položka č. 2 – I. Nemovitý majetek.
3. Zajištěný věřitel první v pořadí Finanční úřad pro Ústecký kraj, IČO: 72080043 udělil dne 28.6.2023 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: Jindřich Mach, IČO: 63126338, nar. 7.12.1953, se sídlem Chomutovská 2753, 438 01 Žatec, je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to:

Spoluvlastnický podíl id. 1/2 na souboru nemovitých věcech včetně faktických součástí, příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny), a to:

- Pozemku parc. č. st. 3647 o výměře 191 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Žatec č.p. 2753; rodinný dům, stavba stojí na pozemku p.č. st. 3647;
  - Pozemku parc. č. 828/2 o výměře 188 m<sup>2</sup> – zahrada;
  - Pozemku parc. č. 828/4 o výměře 167 m<sup>2</sup> – ostatní plocha;
  - Pozemku parc. č. 828/5 o výměře 1 808 m<sup>2</sup> – orná půda;
  - Pozemku parc. č. 828/6 o výměře 124 m<sup>2</sup> – zahrada;
- vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, na LV č. 1551, pro katastrální území Žatec, obec Žatec, okres Žatec.

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

## 2. Popis stavu nemovitostí a faktických vad:

Nemovité věci se nachází v okrese Louny, v klidné okrajové části města Žatec, při ul. Chomutovská, cca 150 m jižně od zastávky MHD autobusu „Žatec, Záhoří, rozcestí“. Okolí tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 6850/4, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje. Ve městě Žatec je kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 3 km.

### Nemovitosti a ostatní:

Jedná se o samostatně stojící podsklepený rodinný dům s jedním NP a půdou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou dřevěné montované. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Úprava vnitřních povrchů je tvořena vápennými omítkami, tapetami a dřevěným obkladem. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni a koupelně. Schody na půdu jsou dřevěné, do sklepních prostor vedou betonové. Okna jsou instalována plastová, na půdě zůstala původní dřevěná, dveře jsou hladké plné a prosklené. Podlahy v místnostech tvoří textilní a PVC krytiny a dřevotříška. Vytápění domu je lokální prostřednictvím kotle na tuhá paliva s rozvody do radiátorů. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. V domě je rozvod studené i teplé vody, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a sporák. Vybavení sanitory tvoří vana, umyvadlo a WC. Stavba je napojena na IS: voda a elektro, bez rozvodu plynu. Odkanalizování objektu je svedeno do septiku. Dům je v užívání cca od roku 1980 a nachází se v převážně původním technickém stavu, s předpokládanými dalšími náklady na investice do oprav a údržby.

### Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní a skladové prostory, garáž

1.NP – veranda, kuchyňský kout, 4 pokoje, chodba, koupelna, WC, komora a balkon

Půdní prostory

Zastavěná plocha objektu činí cca 115 m<sup>2</sup>. Celková obytná plocha (bez sklepních a půdních prostor) činí cca 90 m<sup>2</sup>.

Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří venkovní úpravy jako jsou přípojky IS (voda a elektro), septik, zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení vč. vrat a vrátek, pergola, skleník a venkovní schody.

Na zahradě se nachází vedlejší stavba kombinované konstrukce – dřevěné a zděné, která je užívaná k chovu domácího zvířectva a drobné vedlejší stavby, sloužící jako kůlny. Tyto objekty jsou dřevěné konstrukce, zvýšeného stupně opotřebení.

3. Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem soudního znalce Ing. René Butkova, Ph.D., MBA, sídlem Česká 754/25, 700 30 Ostrava, ke dni 24.1.2023, číslo posudku: 4692/2023, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 1 404 000,00 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, vodovodu) 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, vodovodu) 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 0,00 Kč (slovy: korun českých).

2. Sjednaná kupní cena odpovídá nevyššímu podání dosaženému v aukci č.j. 0745D000048/23, konané dne: 10.8.2023, na portálu <https://exdrazby.cz/aukce/4279>, kdy kupujícím jako vítězi aukce byl udělen příklep. Tato kupní cena je cenou konečnou.

### III. Úhrada kupní ceny

Kupní cenu ve výši 0,00 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. 308372919 / 0300, vedený u Československé obchodní banky 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:

Právní vady: viz LV č. 1551, pro k.ú. Žatec

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo soudcovské
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Mach Jindřich
- Nařízení exekuce - Machová Dagmar
- Zahájení exekuce - Mach Jindřich
- Zahájení exekuce - Machová Dagmar
- Změna výměr obnovou operátu

Zástavní práva, zapsaná v katastru nemovitostí a vážnoucí na předmětu aukce neovlivňují hodnotu předmětu aukce, protože v souladu s § 285 odst. 1) zákona č. 182/2006 Sb. zákona o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění (insolvenční zákon) s přechodem vlastnictví k předmětu aukce zanikají.

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. 1551, pro k.ú. Žatec;

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, a ve kterém jsou převáděné Nemovitosti zapsány a že proti nim nevznáší žádné námítky.
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. 0745D000048/23 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 0745D000048/23, 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. K předání nemovitosti straně kupující se uskuteční fikcí, a to provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch strany kupující.

2. Nemovitosti může strana kupující dnem zápisu jeho vlastnického práva k Nemovitostem užívat. Do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva příslušným Katastrálním úřadem nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Nemovitostech strana prodávající, náleží jí plody a užitky z Nemovitostí a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním Nemovitostí. Od okamžiku provedení vkladu vlastnického práva příslušným Katastrálním úřadem nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Nemovitostech strana kupující a ta se zavazuje hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním Nemovitostí s tím, že od téhož okamžiku mu náleží i plody a užitky z Nemovitostí.
3. Ke dni vkladu do katastru nemovitostí a předáním Nemovitosti přecházejí na stranu kupující vlastnická práva k Nemovitostem podle čl. I. této smlouvy. Strana kupující je oprávněna Nemovitosti užívat a brát z nich užitky, provádět na něm svým jménem opravy a údržbu a vystupovat v jeho souvislosti ve správních a jiných řízeních svým jménem.

## 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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec 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.
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.

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: Finanční úřad pro Ústecký kraj ze dne 28.6.2023