

## 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,

### Ing. Soňa Krčová MBA

IČO: 12130711, se sídlem U Důlníáku 225/66, 717 00 Ostrava - Bartovice

insolvenční správce dlužníka:

**Ing. Jan Imlauf**, IČO: 14842211, nar. 3.2.1961, se sídlem Tolstého 235, 460 01 Liberec XXXIII – Machnín

Spisová značka: **KSLB 57 INS 36531/2013**

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 Ústí nad Labem č.j. KSLB 54 INS 36531/2013-A-112 ze dne 1.12.2014, které nabylo právní moci dne 20.2.2015, byl zjištěn úpadek dlužníka usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. KSLB 54 INS 36531/2013-B-11 ze dne 4.3.2015, které nabylo právní moci dne 27.3.2015 a prohlášen konkurz. Insolvenčním správcem byla ustanovena Ing. Soňa Krčová MBA usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. KSLB 57 INS 36531/2013-B-102 ze dne 28.8.2018, které nabylo právní moci dne 22.10.2018.
2. Níže, v čl. I. této smlouvy uvedené nemovitosti, byly zapsány do soupisu majetkové podstaty dlužníka ze dne 16.3.2015, jako položka č. 13 – Nemovitý.
3. Proávající je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu na základě Usnesení č.j. KSLB 57 INS 36531/2013-B-208 ze dne 01.08.2023, (dále též „Usnesení o prodeji mimo dražbu“).

### I. Předmět převodu

- 1) Strana prodávající prohlašuje, že dlužník, tj: Ing. Jan Imlauf, IČO: 14842211, nar. 3.2.1961, se sídlem Tolstého 235, 460 01 Liberec XXXIII, je výlučným vlastníkem nemovité věci včetně faktických součástí a příslušenství, a to:

Id. podíl ¼ na nemovitých věcech včetně faktických součástí a příslušenství:

- Pozemku parc. č. St. 146 o výměře 689 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Jítrava, č.p. 110, rod. dům, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 146;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na LV č. 155, pro katastrální území Jítrava, obec Liberec, okres Rynoltice.

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

#### 1. Popis stavu nemovitostí a faktických vad:

Předmětem prodeje je podíl 1/4 na samostatně stojícím, částečně podsklepeném domě č.p. 110 s 1 NP, obytným podkrovím a příslušenstvím, vše na vlastním pozemku o výměře 689 m<sup>2</sup>. Půdorys domu je obdélníkový, s celkovou užitnou plochou 210,48 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří kůlna, přípojka elektro, kanalizace do septiku, vodovod, oplocení, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrná zídka a porosty na zahradě.

Základy domu jsou zřejmě kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou ze 2/3 zděné a z 1/3 dřevěné. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a střešní krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod není osazen. Okna jsou dřevěná jednoduchá, dveře dřevěné v dřevěných zárubních. Vnitřní omítky jsou hladké štukové, u dřevěných konstrukcích s nátěrem, venkovní fasáda vápenocementová stříkaná, dřevěné konstrukce s nátěrem. Schody jsou kamenné, podlahy převážně prkenné s keramickou dlažbou. V kuchyni je kuchyňská linka s elektrickým vařičem. Vytápění je zajištěno lokálními kamny na tuhá paliva, zdroj teplé vody chybí. V koupelně jsou umyvadlo, vana a splachovací WC.

Stáří původního objektu je dle sdělení je 120 roků, v průběhu let byly prováděny dílčí opravy (sociální zařízení, kuchyňský kout, povrchové úpravy, podlahy atd.). Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci do septiku a elektro. Dle sdělení není dům cca 5 let obývaný a byla prováděna pouze nezbytná údržba. Stavebně technický stav domu je zhoršený, odpovídá stáří a provedeným rekonstrukcím. Při prohlídce znalcem byly zjištěny tyto závady: poškozená vnější i vnitřní omítka na více místech, dřevěná část potřebuje provést nátěr, zatéká střechou, střešní krytina a okna jsou na hranici životnosti.

Dům se nachází v jihovýchodní části obce Jítrava, spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Rynoltice, od které se nachází cca 2.5 km východním směrem. Okolí tvoří zástavba rodinných domů. Parkování je možné u domu na vlastním pozemku. Dle Územního plánu obce Rynoltice se pozemek nachází ve funkčním využití ploch SV – plochy smíšené obytné venkovské. Obec Rynoltice leží mezi Ještědským hřbetem a Lužickými horami. Do katastru obce spadají také místní části Černá Louže, Jítrava, Nová Starost a Polesí. V obci Rynoltice je základní škola, jejíž součástí je i MŠ, pošta, knihovna a zdravotní středisko. Kompletní občanská vybavenost je v Liberci, cca 17 východním směrem. Dopravní obslužnost zajišťují vlakové a autobusové spoje.

2. Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem soudního znalce Ing. Milana Kroupy, sídlem Stupno 227, 338 24 Břasy, ze dne 02.03.2023, podle stavu ke dni 27.02.2023, číslo položky: 7214-29-23, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 682 000,00 Kč.
3. 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. 0745D000052/23, konané dne: 7.11.2023, na portálu <https://www.exdrazby.cz/aukce/3622>, 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 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. 287426315 / 0300, vedený u Československé obchodní banky a.s., 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. 155, pro kú. Jítrava

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Imlauf Jan
- Zahájení exekuce - Ing. Imlauf Jan

Na předmětu aukce nevážnou žádná práva ani závazky, které by podstatným způsobem ovlivňovaly jeho hodnotu.

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, 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 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. 0745D000052/23 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, 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 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 0745D000052/23, 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 jakékoli 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 Nemovitostí přecházejí na stranu kupující vlastnická práva k Nemovitostem podle čl. I. této smlouvy. Strana kupující je oprávněna Nemovitostí 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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec 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)