

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. 14 – Nemovitý.
3. Proávající je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu na základě Usnesení č.j. KSLB 57 INS 36531/2013-B-234 ze dne 24.4.2024, (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 - Machnín, je výlučným vlastníkem id. podílu 1/49 na nemovitých věcech včetně faktických součástí a příslušenství, a to:

- Pozemku parc. č. 45/1 o výměře 604 m² – trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond

- Pozemku parc. č. 45/2 o výměře 202 m² – ostatní plocha (manipulační plocha)
- Pozemku parc. č. 45/3 o výměře 220 m² – ostatní plocha (manipulační plocha)
- Pozemku parc. č. 45/4 o výměře 141 m² – ostatní plocha (manipulační plocha)
- Pozemku parc. č. 76/2 o výměře 1 347 m² – ostatní plocha (manipulační plocha)
- Pozemku parc. č. 76/53 o výměře 38 m² – ostatní plocha (manipulační plocha)

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na LV č. 357, pro katastrální území Františkov u Liberce, obec Liberec, okres Liberec.

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

2) Popis stavu nemovitostí a faktických vad:

Pozemky se nacházejí v jihozápadní části města Liberce, za jeho širším centrem a rychlostní komunikací č. 35, v městské části Františkov, mezi ulicemi Nová a Stromovka. Tvoří příjezdovou a manipulační plochu v areálu 75 řadových garáží a částečně městskou zeleň. Jsou převážně rovinné s povrchem z obalované živice, bez podkladových vrstev. Původní zpevněná plocha je značně narušená, s velkými výmoly a rozdrobená. Pozemky parc.č. 45/4, parc.č. 76/53 mají travnatý povrch, svým charakterem tvořící městskou zeleň bez údržby. Část pozemku 76/2 směrem k ulici Stromovka je v prostoru za garážemi svažité s travnatým povrchem a náletovými dřevinami bez údržby, svým charakterem tvořící městskou zeleň. Výměra této části pozemku (zeleň) byla odměřena z dálkového nahlížení do KN a činí 657 m² z celkové plochy pozemku. Výměra plochy před garážemi činí 1347 m² - 657 m² = 690 m². Přístup k pozemkům je z ulice Nová a dále přes pozemky parc.č. 8433/3 a parc.č. 844/25, které jsou ve vlastnictví jiného vlastníka. Příjezd a přístup přes tyto pozemky není nijak právně ošetřen, např. věcným břemenem. V místě jsou v dosahu kompletní inženýrské sítě, pozemky jsou připojeny pouze na elektro. Okolí sestává ze zástavby bytových domů, objektů občanské vybavenosti a průmyslových areálů. Dle územního plánu města Liberec se pozemek nachází ve funkčním využití ploch SM – smíšené obytné městské.

Liberec X-Františkov je místní částí spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Liberec a leží asi 91 km severovýchodně od hlavního města Prahy, se kterým je spojen komunikací R10 resp. R35. Město leží blízko trojmezí státních hranic s Německem a Polskem, je statutárním městem a také sídlem Libereckého kraje. Území města je rozčleněno na 33 čtvrtí, z nichž 32 spravují přímo orgány města a jednu městskou čtvrť spravují orgány Městského obvodu Liberec - Vratislavice nad Nisou, který je vyčleněn jako samostatný městský obvod. Městské čtvrti se tradičně číslují římskými číslicemi. Ve městě je kompletní občanská vybavenost. Doprava je zajištěna MHD a dále vlakové a autobusové spoje.

3) Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem znalce Ing. Milana Kroupy, sídlem Stupno 227, 338 24 Břasy, ze dne 01.03.2023, podle stavu ke dni 27.02.2023, číslo položky: 7216-31-23, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 27 200,00 Kč.

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 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 a příslušenstvím 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. 0745D000036/24, konané dne: 05.09.2024, na portálu <https://exdrazby.cz/aukce/11364>, 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 0,00Kč (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., 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. 357, kú. Františkov u Liberce

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Imlauf Jan
- Zahájení exekuce - Ing. Imlauf Jan
- Změna výměr obnovou operátu – pozemek parc. č. 45/1, 45/3, 45/4, 76/2 a 76/53

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 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. 0745D000036/24 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 úvěřující 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 0745D000036/24, 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 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 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 vytyčkané 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)