

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,

JUDr. Věra Sedloňová Ph.D.

IČO: 13127055, se sídlem Sudoměřská 46, 130 00 Praha 3 - Žižkov

insolvenční správce dlužníka:

Michael Řežábek

nar. 18.01.1963, bytem S. K. Neumanna 937/2, 789 85 Mohelnice

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 Ostravě, pobočky v Olomouci č.j. KSOL 10 INS 2754/2023-A10 ze dne 9.5.2023, které nabylo právní moci dne 9.5.2023, byl zjištěn úpadek dlužníka a povoleno mu řešení úpadku oddlužením. Insolvenčním správcem byl ustanoven JUDr. Věra Sedloňová, IČ: 13127055, se sídlem Sudoměřská 46, 130 00 Praha 3, provozovna Nádražní 879/27, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava.
2. Níže, v čl. I. této smlouvy uvedené nemovitosti, byly zapsány do soupisu majetkové podstaty dlužníka ze dne 16.4.2025, jako položka v oddíle I. Nemovitý majetek, pod poř. č. 1,
3. Usnesením Krajského soudu v Ostravě, pobočky v Olomouci č.j. KSOL 10 INS 2754/2023-B30 ze dne 12.6.2025, které nabylo právní moci dne 13.6.2025, udělil insolvenční soud v působnosti věřitelského výboru pokyn insolvenčnímu správci ke zpěnění nemovitostí prodejem mimo dražbu dle ust. 289 odst. 1 insolvenčního zákona.

I. Předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje, že dlužník, tj: Michael Řežábek, nar. 18.01.1963, bytem S. K. Neumanna 937/2, 789 85 Mohelnice, je výlučným vlastníkem souboru nemovitých věcí včetně faktických součástí, příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny, plynu, kanalizace, aj), a to:

- Pozemek parc. č. 4499/7 o výměře 600 m² - zahrada;
- Pozemek parc. č. 4499/12 o výměře 223 m² – zastavěná plocha a nádvoří, Součástí je budova s č.p. Žižkov, č.p. 647, rodinný dům;
- Pozemek parc. č. 4499/18 o výměře 23 m² – orná půda;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, na LV č. 2022, pro katastrální území Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

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

2. Popis stavu nemovitostí a faktických vad:

Jedná se o přízemní rodinný dům o dispozici 4+1 s garáží, technickým zázemím a krásnou zahradou, nacházející se na vlastním pozemku o celkové výměře 846 m² ve vyhledávané lokalitě Kutná Hora – Žižkov, v klidné ulici Jarošova.

Dům byl kolaudován v roce 1986 a je napojen na všechny inženýrské sítě – elektřinu, plyn, vodovod i kanalizaci. Stavba je zděná s valbovou střechou krytou pálenou taškou. Celková užitná plocha činí přibližně 168 m².

Součástí pozemku je také dřevěný zahradní domek, venkovní jezírko, zpevněné plochy, oplocení a příjezdová brána s možností parkování na pozemku i v garáži.

Dům je v původním stavu bez větších rekonstrukcí, vhodný k modernizaci dle vlastních představ. Byly zjištěny některé technické závady – lokální poškození podlah a vnitřních omítek.

Pozemek se dle územního plánu nachází v zóně BI – plochy bydlení v rodinných domech. Přístup je z místní asfaltové komunikace. Lokalita je velmi klidná a dobře dostupná, v docházkové vzdálenosti je občanská vybavenost.

Dům se nachází v zóně s nízkým rizikem výskytu povodní.

Bližší informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 044627/2025.

3. Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem soudního znalce Ing. Milana Kroupy, sídlem Stupno 227, 338 24 Břasy ke dni 20.05.2025, číslo znaleckého posudku: 044627/2025, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 6 094 000,00 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 0,00 Kč (slovy: korun českých).
2. Sjednaná kupní cena odpovídá nevyššímu podání dosaženému v aukci č.j. 0745D000035/25, konané dne: 9.8.2025, na portálu <https://www.exdrazby.cz/aukce/19430>, 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 0,00 Kč (slovy: korun českých) uhradila strana kupující před uzavřením této kupní smlouvy formou 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: 7453525.

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: .

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. / , vedený u , a.s., pod VS: .

Varianta pro případ aukce bez aukční jistoty.

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:

Popis práv s předmětem prodeje spojených a závad na něm vážnoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu prodeje:

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

Jedná se o prodej domu z insolvenčního řízení (sp. zn. KSOL 10 INS 2754/2023) nejvyšší nabídkce.;

Vady zapsané na listu vlastnictví č. 2022, pro k.ú. Kutná Hora;

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, 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. 0745D000035/25 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, 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 0745D000035/25, 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.*

Varianta pro předání nemovitostí fikcí.

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 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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora 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:

Usnesení č.j. KSOL 10 INS 2754/2023-B-30