Kupní smlouva č. 10xx/201x

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
za použití ust. § 289 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona

---

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1. **Mgr. Roman Pešek**
   insolvenční správce se sídlem Šantova 2, Olomouc
   insolvenční správce dlužníka Pavel Revay, nar. 31. 10. 1975
   bytem Fučíkova Čtvrť 604, 687 71 Bojkovice

   (dále jen **prodávající** nebo **insolvenční správce**)

a

2. **xxxx, nar. xxxx**
   bytem xxxx, xxxx

   (dále jen **kupující**)

tuto smlouvu:

I.

Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 4. 6. 2018 č. j. KSBR 30 INS 5630/2018-A-9 byl zjištěn úpadek u dlužníka **Pavel Revay, nar. 31. 10. 1975,** bytem Fučíkova Čtvrť 604, 687 71 Bojkovice (dále jen **dlužník**). Stejným usnesením byl insolvenčním správcem dlužníka ustanoven Mgr. Roman Pešek.

II.

Prodávající prohlašuje, že jako insolvenční správce zapsal do soupisu majetkové podstaty dlužníka pod položkou „n1“ mimo jiné nemovitý majetek dlužníka, a to:

- **bytová jednotka číslo 604/5** umístěnou v budově Bojkovice, číslo popisné 603, 604, byt. dům, stojící na pozemku parcelní číslo St. 768/2 (LV č. 2027),
- **spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy** číslo popisné 603, 604, byt. dům, stojící na pozemku parcelní číslo St. 768/2, a to ve výši **ideálních 6549/53545** vzhledem k celku (LV č. 1749),
- **spoluvlastnický podíl na pozemku** parcelní číslo St. 768/2, a to ve výši **ideálních 6549/53545** vzhledem k celku (LV č. 1749).

Shora uvedené nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 2027 a 1749 pro katastrální území, obec a část obce Bojkovice, okres Uherské Hradiště, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod.

Uvedená nemovitost je předmětem této smlouvy (dále jen **předmět smlouvy**).

III.

Jelikož předmět této smlouvy zajišťuje pohledávku věřitele Česká spořitelna, a.s., byl insolvenčnímu správci udělen ve smyslu ust. § 293 IZ pokyn tohoto zajištěného věřitele ke zpeněžení předmětu této smlouvy elektronickou dražbou. Jako dražebníka věřitel navrhl dražební společnost EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ 291 35 419. Insolvenční správce je tímto pokynem vázán.

Obvyklá cena dle znaleckého posudku byla stanovena na 700.000,- Kč.

Anglická licitace byla provedena dne xx. xx. xxxx, když vítězem této aukce se stal kupující a cena dosažená licitací byla ve výši xxxx,- Kč (protokol o aukci xxxx ze dne xx. xx. xxxx).

IV.

Prodávající na základě této smlouvy prodává a převádí do **výlučného vlastnictví kupujícího** předmět smlouvy specifikovaný v čl. II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi **za kupní cenu ve výši xxx,- Kč (slovy: xxxx).**

Kupující prohlašuje, že předmět této smlouvy přijímá a kupuje do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se prodávajícímu zaplatit dohodnutou kupní cenu.

Prodávající se zavazuje předat kupujícímu převáděné nemovitosti **prostřednictvím společnosti EURODRAŽBY.CZ a.s. (dražebníka), a to nejpozději do 15 dnů od provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí.**

V.

Smluvní strany se dohodly, že **kupní cena ve výši xxx,- Kč bude** mezi nimi vypořádána takto:

- **celá kupní cena ve výši ……..,- Kč** bude kupujícím zaplacena **nejpozději do 20 dnů od podpisu této smlouvy** do úschovy Mgr. Radima Janouška, advokáta se sídlem Olomouc, Šantova 2, a to **bezhotovostně na jeho účet úschov** číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (variabilní symbol = **10xx201x**, specifický symbol = RČ kupujícího, zpráva pro příjemce – tzv. AV pole = uvést jméno a příjmení kupujícího), a to z vlastních zdrojů kupujícího.

Zaplacením celé kupní ceny ve výši ……..,- Kč na účet úschov advokáta splní kupující svoji povinnost zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu. Celá kupní cena složená na výše uvedeném účtu úschov u advokáta bude na základě podmínek dohodnutých ve smlouvě svěřenecké uzavřené mezi prodávajícím, kupujícími a advokátem z dnešního dne vyplacena prodávajícímu.

V případě, že celá kupní cena ve výši ……..,- Kč nebude řádně a včas zaplacena, **ruší se tato smlouva** a zároveň se ruší i smlouva svěřenecká uzavřená mezi prodávajícím, kupujícím a advokátem dnešního dne, neboť smlouva svěřenecká na tuto kupní smlouvu úzce navazuje. Tuto skutečnost stvrzují strany svými podpisy na této smlouvě.

VI.

Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádná právní omezení převodu nemovitostí, zástavní práva, věcná břemena, jiné dluhy či jiné

právní povinnosti a omezení, a to ani takové, které by nebyly zřejmé z příslušného výpisu z katastru nemovitostí, **vyjma:**

- omezení zřejmých z listu vlastnického č. 2027 specifikovaného výše.

Kupující prohlašuje, že je mu tento **právní stav** převáděných nemovitostí znám. Tyto skutečnosti stvrzují obě smluvní strany svými podpisy na této smlouvě.

Kupující prohlašuje, že je mu současný **fyzický stav** předmětu koupě dobře znám, že měl před podpisem této smlouvy dostatek času seznámit se prohlídkou na místě samém se stavem převáděných nemovitostí a že tyto nemovitosti v tomto stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy, kupuje a bez výhrad přijímá do svého podílového spoluvlastnictví, což stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.

VII.

V souladu s ust. § 285 odst. 1 insolvenčního zákona (dále jen IZ) **zaniknou zpeněžením majetkové podstaty (tj. po uhrazení celé kupní ceny ve výši xxx,- Kč dle čl. V. této smlouvy) v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů. Ostatní závady váznoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle ust. § 284 odst. 3 a 4 a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, zanikají, není-li dále v IZ stanoveno jinak.**

V souladu s ust. § 285 odst. 4 IZ zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné.

Byla-li zpeněžena nemovitost, kterou dlužník používá k bydlení své rodiny, anebo byt ve vlastnictví dlužníka, je dlužník povinen je vyklidit. Neučiní-li tak dobrovolně, můžou se kupující domáhat vyklizení žalobou u soudu; nejde o incidenční spor.

Podle ust. § 284 odst. 2 IZ je insolvenční správce při zpeněžování majetkové podstaty vázán zákonnými předkupními právy, smluvními předkupními právy insolvenční správce vázán není.

Podle ust. § 284 odst. 3 IZ je insolvenční správce při zpeněžování majetkové podstaty vázán zákonným předkupním právem nájemce bytu, kterým je fyzická osoba, k jednotce zahrnuté do majetkové podstaty při jejím prvním převodu podle ust. § 1187 občanského zákoníku.

Podle ust. § 284 odst. 4 IZ je insolvenční správce při zpeněžování majetkové podstaty vázán povinností nabídnout převod jednotky zahrnuté do majetkové podstaty oprávněným osobám v souladu s ust. § 1188 občanského zákoníku. Insolvenční správce je dále vázán zákonným předkupním právem tvořeným právy nájemců podle zákona o vlastnictví bytů.

VIII.

Prodávající předá kupujícímu písemné **potvrzení insolvenčního správce dle ust. § 300 IZ, poslední věta, o tom, že zpeněžením majetku (tj. po uhrazení celé kupní ceny ve výši ……,- Kč dle čl. V. této smlouvy) zanikají ostatní závady váznoucí na zpeněžovaném majetku tvořící předmět této smlouvy, včetně neuplatněných předkupních práv podle ust. § 284 odst. 3 a 4 a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu. Toto písemné potvrzení slouží**

zároveň jako podklad pro výmaz jednotlivých závad, které zpeněžením majetku, tj. předmětu této smlouvy, zanikají, pro příslušné katastrální pracoviště.

Prodávající výše uvedené potvrzení předá kupujícímu bezodkladně poté, co nastane zpeněžení předmětu této smlouvy (tedy poté, co bude dle čl. V. uhrazena řádně a včas celá kupní cena). Toto potvrzení prodávající zašle kupujícím na adresu uvedenou v hlavičce. Kupující tímto bere na vědomí, že správní poplatek za vkladové řízení spočívající ve výmazu jednotlivých závad z listu vlastnictví bude hradit ze svého.

V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zániku jednotlivých výše specifikovaných závad vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu, když tato oprava či doplnění by měla souvislost s nedostatkem v potvrzení specifikovaném v předchozím odstavci, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad zániku jednotlivých závad povolen.

IX.

Na kupujícího přejde povolením vkladu do katastru nemovitostí vlastnické právo k předmětu této smlouvy. Podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu této smlouvy bude zajištěno advokátem Mgr. Radimem Janouškem, a to dle podmínek blíže dohodnutých ve smlouvě svěřenecké č. 10xx/201x uzavřené mezi prodávajícím, kupujícím a advokátem dnešního dne.

Kupující tímto berou na vědomí, že správní poplatek za vkladové řízení spočívající ve vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí budou hradit ze svého.

V případě, že katastrální úřad vyzve účastníky nebo některého z nich k doplnění návrhu na vklad, zavazují se tak strany učinit neprodleně a nejpozději ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem odstranit nedostatek vytknutý katastrálním úřadem.

Zamítne-li katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, je každý z účastníků oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě tohoto odstoupení se však všichni účastníci zavazují do deseti pracovních dnů uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podstatných podmínek a se stejným obsahem jako je tato kupní smlouva s tím, že bude odstraněna vada, která (by) vedla k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících.

K uzavření nové kupní smlouvy je oprávněna vyzvat druhou stranu kterákoliv ze smluvních stran. Nebude-li tato nová kupní smlouva nahrazující zrušenou kupní smlouvu uzavřena ani do patnácti pracovních dnů od výzvy k jejímu uzavření, je dotčená smluvní strana oprávněna od této kupní smlouvy a prodeje nebo koupě předmětných nemovitostí odstoupit a v tom případě jsou smluvní strany povinny do 15 (patnácti) dnů od odstoupení vrátit si vše, co na základě této zaniklé kupní smlouvy dosud nabyly. Peněžní prostředky, které se budou ke dni právních účinků odstoupení nacházet v advokátní úschově, budou vráceny na účet kupujících, z něhož byly do advokátní úschovy převedeny.

X.

Kupující tímto bere na vědomí, že v souladu s ust. § 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, **je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí.**

Základem pro výpočet daně je v souladu s ust. § 11 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nabytí nemovitých věcí **zvláštní cena**, kterou je dle ust. § 19 písm. a) cena dosažená prodejem nemovité věci mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení.

Kupující jako nabyvatel vlastnického práva tak bere na vědomí, že je povinen do konce 3. měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí, podat místně příslušnému finančnímu úřadu daňové přiznání k dani z převodu nemovitosti a daň v této lhůtě zaplatit.

XI.

Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, kdy prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy účastníků smlouvy bude přílohou k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.

Každá ze smluvních stran je oprávněna odstoupit od této smlouvy, nesplní-li druhá smluvní strana řádně a včas povinnost stanovenou v této kupní smlouvě. Odstoupení od této kupní smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně.

Po přečtení této smlouvy obě strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V ……. dne ……..…….. V …….. dne……..

_____ _____

prodávající **kupující**

Smlouva svěřenecká
č.10xx/201x

uzavřená dle § 1746 odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1. **Mgr. Roman Pešek**
   insolvenční správce se sídlem Šantova 2, Olomouc
   insolvenční správce dlužníka Jaroslav Pešek, nar. 29. 12. 1984
   bytem Dvořákova 643, 686 01 Uherské Hradiště

   (dále jen **prodávající** nebo **insolvenční správce**)

a

2. **xxxx, nar. xxxx**
   bytem xxxx, xxxx

   (dále jen **kupující nebo složitelé**)

a

3. **Mgr. Radim Janoušek,** advokát
   IČ 662 47 641
   se sídlem Olomouc, Šantova 2, PSČ 779 00

   (dále jen **advokát**)

tuto smlouvu:

I.

Vzhledem ke způsobu vypořádání **kupní ceny ve výši xxx,- Kč,** jak je mezi prodávajícím a kupujícím dohodnuto v kupní smlouvě č. xxxx/201x uzavřené mezi nimi dnešního dne (dále jen Smlouva), kdy

- způsob zaplacení celé kupní ceny ve výši xxx,- Kč je prováděn prostřednictvím úschovy u advokáta,

- a dále kupní smlouva a příslušný návrh na vklad vlastnického práva jsou rovněž v úschově u advokáta,

byl smluvními stranami dohodnut následující postup.

II.

Celá kupní cena ve výši xxx,- Kč bude kupujícím zaplacena do úschovy advokáta **do data uvedeného ve Smlouvě**, a to **na jeho účet úschov** číslo **xxxxxxxxxxxxxxx** (variabilní symbol = 10xx201x, specifický symbol = RČ kupujícího, zpráva pro příjemce – tzv. AV pole = jméno a příjmení kupujícího).

Advokát dále přijímá od prodávajícího a kupujícího do úschovy jeden stejnopis Smlouvy určené pro podání návrhu na vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí.

III.

Advokát se zavazuje **podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí** spolu se Smlouvou příslušnému katastrálnímu úřadu, a to **nejpozději do 5 pracovních dnů** poté,

- **co mu bude na účet úschov připsána celá kupní cena ve výši xxx,- Kč**

IV.

Částku složenou v úschově ve výši **xxx,- Kč** vyplatí advokát prodávajícímu na účet majetkové podstaty dlužníka **č. ú. 5410138339/0800** pod **VS = xxxx**, **a to nejpozději do 5 pracovních dnů** poté,

- co mu bude doložena některou ze smluvních stran skutečnost, že byl dle Smlouvy proveden vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

V.

V případě, že prodávající zvolí jakoukoliv jinou formu výplaty než bezhotovostně z účtu advokáta, je výplata peněz z úschovy vázána na povinnost prodávajícího zaplatit advokátovi paušální náhradu nákladů ve výši 1.000,- Kč plus DPH za jednu platbu. Prodávající také bere na vědomí, že lhůta 5 pracovních dnů se v tomto případě může prodloužit o lhůtu nezbytnou pro nahlášení výběru v hotovosti či jinou operaci, jak jsou stanoveny bankou. Výplata z úschovy v hotovosti je však omezena částkou 270.000,- Kč. Případný úrokový výnos z částky složené v úschově je odměnou advokáta.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že **složitel** není oprávněn požadovat vrácení částky složené do úschovy, vyjma případu, kdy se na tom prodávající a kupující písemně dohodnou a tuto dohodu s ověřenými podpisy předloží advokátovi.

VI.

Prodávající a kupující svými podpisy na této smlouvy stvrzují, že byli advokátem informováni a poučeni o povinnostech advokáta, které mu vyplývají z právních a stavovských předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti. Svým podpisem tak zejména stvrzují, že byli poučeni o identifikační povinnosti, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti advokáta při přeshraničních převodech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, o možnosti odmítnutí uskutečnění obchodního vztahu, povinnosti mlčenlivosti a dalších povinnostech, jak tyto povinnosti pro advokáta vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, dále z Usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008 Věstníku České advokátní komory, kterým se stanoví podrobnosti

o povinnostech advokátů a postupu kontrolní rady České advokátní komory, o provádění úschovy peněž, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem.

Prodávající a kupující svými podpisy na této smlouvě prohlašují, že uzavřením Kupní smlouvy a této smlouvy, resp. s těmito smlouvami souvisejícími převody finančních prostředků z kupujících na prodávajícího, nedochází k legalizaci výnosů z jakékoliv trestné činnosti a prostředky v obchodu použité nejsou určeny k financování terorismu, teroristických činů nebo teroristických organizací.

VII.

Tato smlouva se ruší v případě, že celá kupní cena ve výši xxxx,- Kč nebude **do data uvedeného ve Smlouvě, případně v dodatcích uzavřených k této Smlouvě,** připsána na výše uvedený účet úschov advokáta řádně a včas, dále se tato smlouva ruší dnem, kdy bylo advokátovi předloženo písemné prohlášení jedné ze smluvních stran o odstoupení od kupní smlouvy a předložení dokladu o doručení dopisu o odstoupení od kupní smlouvy na adresu druhé smluvní strany.

V případě, že dojde ke zrušení této smlouvy, **zavazuje se advokát vrátit všechny složené prostředky na úhradu celé kupní ceny dle Smlouvy, a to na účty, ze kterých byly poukázány**. Tyto skutečnosti stvrzují smluvní strany svými podpisy na této smlouvě.

VIII.

Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky odsouhlasenými všemi třemi smluvními stranami.

Po přečtení této smlouvy strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V …… dne …… V ……..…… dne ……..…… V ……. dne ……..……

_____	_____	_____
prodávající	***kupující/složitel***	***advokát***

PLNÁ MOC

My, níže podepsaní

Mgr. Roman Pešek, IČ 420 15 146, se sídlem Šantova 2, Olomouc

xxxx, nar. xxxx, bytem xxxx

(dále jen **zmocnitelé**)

zplnomocňujeme advokáta Mgr. Radima JANOUŠKA, zapsaného v seznamu advokátů České advokátní komory pod č. ……, se sídlem v Olomouci, Šantova 2

(dále jen **zmocněnec**)

aby nás zastupoval v řízení o povolení vkladu vlastnického práva **dle Kupní smlouvy č. 10xx/201x z dnešního dne před Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod**, a to vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, podával opravné prostředky nebo námitky a vzdával se jich, plnění z nároků přijímal a potvrzoval.

Bereme na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce, a pokud jich ustanoví více, souhlasíme, aby každý z nich jednal samostatně.

Tato plná moc se však nevztahuje na doručení vyrozumění dle ust. § 18 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, pro účastníka vkladového řízení, kterým právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje, tj. pro kupující.

V Olomouci dne ……..……

_____

V …….. dne …….

_____

podpisy zmocnitelů
(ověřený podpis)

Zmocnění přijímám:

_____
podpis zmocněnce