

KUPNÍ SMLOUVA

o převodu vlastnictví jednotky podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále v textu také jen „občanský zákoník“) a dále za použití § 1186 a násl. občanského zákoníku a za použití zákona č. 72/1994 Sb.

I.

Smluvní strany

Prodávající: VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol.
se sídlem Koliště 259/55, Zábrdovice, 602 00 Brno
IČ: 26309157
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A., vložka 16180
zastoupena Mgr. Josefem Milichovským, společníkem
na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 40 INS 6783/2014-B-24 ze dne 15.10.2014 insolvenční správce dlužníka Martiny Kohútové, r.č. 775913/4053, trvale bytem Mikulov, Bezručova 605/18, PSČ 692 01

a

Kupující: (jméno / název), (r.č. / IČ:)
bytem / se sídlem

a

Zúčastněný subjekt: GAUTE, a.s.
se sídlem Lidická 2006/26, Černá Pole, 602 00 Brno
IČ: 25543709
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B., vložka 2794
zastoupena Ing. Ondřejem Gavlasem, předsedou představenstva

II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající prohlašuje, že shora uvedený dlužník Martina Kohútová je vlastníci jednotky č. 1643/6, ateliér, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3075 pro katastrální území Husovice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město (dále jen „Ateliér“), vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. ve 4. a 5. NP budovy č.p. 1643, rodinný dům, příslušné k části obce Husovice, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3025 pro katastrální území Husovice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, postavené na pozemku parc.č. 1170/9, zapsán rovněž na listu vlastnictví č. 3025 pro katastrální území Husovice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 6170/28760 na společných částech budovy č.p. 1643 výše uvedené a na výše uvedeném pozemku parc.č. 1170/9, náležejícího k Ateliéru.

Shora uvedený dlužník Martina Kohútová je dále vlastníci id. podílu o velikosti nejméně id. 32/116 na jednotce č. 1643/5, jiný nebytový prostor, kancelář, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3075 pro katastrální území Husovice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město (dále jen „Kancelář“), vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. v 1. PP výše uvedené budovy č.p. 1643, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 32/116 z 1060/28760 na společných částech budovy č.p. 1643 výše uvedené a na výše uvedeném pozemku parc.č. 1170/9, náležejícího ke Kanceláři. Kupující bere na vědomí, že Kancelář je fakticky užívána jako sklepy a k tomuto účelu užívání je určena rozhodnutím příslušného stavebního úřadu o povolení užívání ze dne 15.10.2015.

Shora uvedený dlužník Martina Kohútová je dále vlastníci id. podílu o velikosti nejméně id. 1/22 na jednotce č. 1643/4, garáž, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3075 pro katastrální území Husovice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město (dále jen „Garáž“), vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. v 1. PP uvedené budovy č.p. 1643, včetně spoluvlastnického podílu ve

výši id. 1/22 z 4129/28760 na společných částech budovy č.p. 1643 výše uvedené a na výše uvedeném pozemku parc.č. 1170/9, náležejícího ke Garáži. Kupující bere na vědomí, že Garáž je fakticky užívána k průchodu a pro některé ze spoluvlastníky také k průjezdu do dvorního traktu a dále jsou v této jednotce umístěny popelnice pro domy č. 1641/11, 1642/11a, 1643/11b, 1644/13 a 1645/13a.

Dále v této smlouvě jsou všechny výše uvedené nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvím nazývány souhrnně také jen jako „Nemovitosti“.

2. Prodávající prohlašuje, že s výše uvedeným dlužníkem bylo zahájeno insolvenční řízení a dne 18.6.2014 bylo vydáno Krajským soudem v Brně usnesení č.j. KSBR 40 INS 6783/2014-A-17 o zjištění úpadku dlužníka a o prohlášení konkursu. První schůze věřitelů se konala dne 15.10.2014.

3. Prodávající prohlašuje, že jako insolvenční správce shora uvedeného dlužníka zjistil, že do majetkové podstaty dlužníka náleží dle ust. § 205 a násl. zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, Nemovitosti uvedené v odst. 1 tohoto článku výše, a že Nemovitosti zapsal do majetkové podstaty dlužníka shora uvedeného, a to zejména v souladu s ust. § 274 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů.

4. Prodávající prohlašuje, že předchozí insolvenční správce výše uvedeného dlužníka je oprávněn navrhnout zpeněžení majetkové podstaty dlužníka. Prodávající tedy prohlašuje, že je oprávněn prodat (zpeněžit) také Nemovitosti.

5. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn prodat (zpeněžit) Nemovitosti mimo dražbu. Prodávající dokládá pokyn zajištěného věřitele, který je nedílnou součástí této smlouvy (kdy podle ustanovení § 293 odst. 2 insolvenčního zákona se ustanovení § 289 téhož zákona nepoužije, pokud je zde pokynu zajištěného věřitele).

6. Předmětem této smlouvy je převod vlastnictví k Nemovitostem, tedy:

- k Ateliéru č. 1643/6 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 6170/28760 na společných částech budovy č.p. 1643 výše uvedené a na výše uvedeném pozemku parc.č. 1170/9, náležejícího k Ateliéru,
- k podílu id. 32/116 na Kanceláři č. 1643/5 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 32/116 z 1060/28760 na společných částech budovy č.p. 1643 výše uvedené a na výše uvedeném pozemku parc.č. 1170/9, náležejícího ke Kanceláři (pozn. tento podíl je vyjádřen právem užívání sklepa č. 1 a č. 2),
- k podílu id. 1/22 na Garáži č. 1643/4 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/22 z 4129/28760 na společných částech budovy č.p. 1643 výše uvedené a na výše uvedeném pozemku parc.č. 1170/9, náležejícího ke Garáži,

vše v katastrálním území Husovice, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, kupujícímu za úplaty tak, jak stojí a leží, do jeho vlastnictví, tj. prodej Nemovitostí. Prodávající prohlašuje, že Nemovitosti prodává kupujícímu a kupující prohlašuje, že Nemovitosti kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, vše tak jak stojí a leží (úhrnkem) ve smyslu § 1918 občanského zákoníku.

7. Prodávající a kupující shodně prohlašují, že k výběru kupujícího došlo v online aukci, která proběhla na webové adrese www.verejnedrazby.cz a byla organizována zúčastněným subjektem, a to pod evidenčním číslem A....; aukce skončila dne , ve které kupující předložil nejvyšší nabídku.

III.

Výše a splatnost kupní ceny

1. Kupní cena Nemovitostí podle této smlouvy činí celkem,- Kč (slovy korun českých).

Z této celkové kupní ceny činí kupní cena Ateliéru částku,- Kč (slovy korun českých), kupní cena podílu na Kanceláři činí 51.200,- Kč (slovy padesát jeden tisíc dvě sta korun českých) a kupní cena podílu na Garáži činí 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých).

2. Kupující uhradil celou sjednanou celkovou kupní cenu ve výši,- Kč (slovy

..... korun českých) před podpisem této smlouvy na účet majetkové podstaty dlužníka Martiny Kohútové č. 107-3719670287/0100 vedený u Komerční banky, a.s., což prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje.

3. Prodávající se zavazuje, že s kupní cenou přijatou na účet majetkové podstaty dle odst. 2 tohoto článku výše nebude nijak nakládat až do doby, nežli bude proveden vklad této smlouvy do katastru nemovitostí.

4. Náklady spojené s touto smlouvou si nesou strany samostatně, vyjma poplatku za zahájení řízení o vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu a poplatku za zahájení řízení o výmazu zástavních práv a omezení vlastnických práv u příslušného katastrálního úřadu v celkové výši 2.000,- Kč, které se zavazuje uhradit kupující do 10 (deseti) ode dne podpisu této smlouvy na účet zúčastněného subjektu č. 39509509/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., variabilní symbol (r.č. / IČ: kupujícího); zúčastněný subjekt předmětné návrhy podá postupem podle čl. VII. odst. 5 této smlouvy.

IV.

Práva a závazky vážnoucí na Nemovitostech

1. Prodávající dále prohlašuje, že na listu vlastnictví č. 3075 pro katastrální území Husovice jsou ve vztahu k Ateliéru, Kanceláři a Garáži zapsána tato zástavní práva a omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní (jen k podílům na pozemcích) pro pana Ing. Ludka Fabingera, Italská 36/25, 120 00 Praha, zapsáno pod V-22208/2011-702 a V-19035/2007-702,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pana Milana Kuchaříka, Českovice 181, 678 01 Blansko, zapsáno pod Z-19459/2013-702,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro paní Zdeňku Havelkovou, Boženy Němcové 940/13, 612 00 Brno, zapsáno pod Z-20912/2013-702,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pana Jiřího Prchala, Na Honech I 4898, 760 05 Zlín, zapsáno pod Z-21842/2013-702,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pana Jiřího Prchala, Na Honech I 4898, 760 05 Zlín, zapsáno pod Z-26329/2013-702,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, IČ: 44992785, zapsáno pod Z-30150/2013-702,
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, 674 01 Třebíč, IČ: 27736997, zapsáno pod V-1282/2014-702,
- zahájení exekuce, zapsáno pod Z-19457/2013-702,
- zahájení exekuce, zapsáno pod Z-20910/2013-702,
- zahájení exekuce, zapsáno pod Z-14576/2013-808,
- zahájení exekuce, zapsáno pod Z-17408/2013-808,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-19458/2013-702 a Z-286/2014-702,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-20910/2013-702 a Z-29584/2013-702,
- zahájení exekuce, zapsáno pod Z-15149/2013-712,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-20912/2013-702 a Z-29583/2013-702,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-21841/2013-702,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-26328/2013-702,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-30149/2013-702 a Z-3528/2014-702,
- zahájení exekuce, zapsáno pod Z-615/2014-705, a související zápis – exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zapsáno pod Z-1766/2014-702.

2. Dle ust. § 285 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění, zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, není-li dále stanoveno jinak.

Z výše uvedeného důvodu nemají výše uvedená zástavní práva ani případná jiná zástavní práva vliv na hodnotu Nemovitostí. Omezení vlastnického práva z titulu zapsání Nemovitostí do majetkové podstaty

dlužníka ve prospěch insolvenčního správce zaniká jejich zpeněžením, a tudíž neovlivňuje jejich hodnotu.

3. 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, může se kupující domáhat vyklizení žalobou u soudu; nejde o incidenční spor. Při vyklizení přísluší dlužníku stejná bytová náhrada jako při výpovědi nájmu bytu dané nájemci pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu. Prodávající prohlašuje, že k Bytu, ke Kanceláři či Garáži nevázne žádné nájemní právo třetí osoby. Prodávající dále prohlašuje, že prostory Bytu a Sklepu jsou volné a vyklizené.

V.

Další prohlášení a závazky smluvních stran

1. Kupující nabude vlastnictví k Nemovitostem podle této smlouvy vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město. Na základě této smlouvy lze zapsat vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch vlastnictví kupujícího.

2. Dnem nabytí vlastnického práva k Nemovitostem přecházejí na kupujícího všechna práva a závazky týkající se Ateliéru, Kanceláře, Garáže a budovy, v níž jsou jednotky vymezeny, resp. jejich společných prostor a souvisejících pozemků, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů náležejících k Nemovitostem. Kupující bere na vědomí, že při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu budovy povinnost příspěvky na správu budovy ke dni účinnosti převodu vypořádat. Na kupujícího ve smyslu § 285 insolvenčního zákona nepřecházejí žádné dluhy související se správou budov, jednotek a pozemků; ustanovení § 1186 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije. Dluhy související se správou jednotek vzniklé po prohlášení úpadku do převodu vlastnického práva k jednotkám a pozemku jsou pohledávkami za majetkovou podstatou z titulu správy tohoto majetku.

3. V případě pravomocného zastavení řízení o vkladu vlastnického práva k Nemovitostem nebo některým z nich pro kupujícího nebo zamítnutí vkladu vlastnického práva k Nemovitostem nebo některým z nich pro kupujícího katastrálním úřadem se zavazují obě strany, že uzavřou bez zbytečných průtahů novou kupní smlouvu za stejných cenových i ostatních smluvních podmínek, pouze s přihlédnutím k úpravám nutným z hlediska možnosti provést vklad vlastnického práva dle zjištění příslušného katastrálního úřadu, která by vklad vlastnického práva kupujícího katastrálním úřadem umožnila.

4. Kupující se zavazuje převzít Nemovitosti od prodávajícího do pěti dnů ode dne výzvy prodávajícího k převzetí. Prodávající se zavazuje vyzvat kupujícího k převzetí Nemovitostí nejpozději do 10 dnů ode dne zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Nemovitostí bude vypracován samostatný předávací protokol. Kupující zejména prohlašuje, že výslovně bere na vědomí a potvrzuje, že vše, co je touto smlouvou prodáváno, je mu prodáváno a předáváno tak, jak stojí a leží (úhrnkem) ve smyslu § 1918 občanského zákoníku, a že za této podmínky a v takovémto stavu vše, co je touto smlouvou prodáváno, v celém rozsahu kupuje a přebírá.

5. Kupující zejména prohlašuje, že si nevymínuje žádnou konkrétní vlastnost Nemovitostí. Prodávající nenese žádnou odpovědnost za to, zda kupující bude moci Nemovitosti využít k účelu zamýšlenému kupujícím. Zejména prodávající nepřebírá žádnou záruku za jakékoli vlastnosti Nemovitostí. Všichni účastníci se dohodli na vyloučení (omezení) odpovědnosti za vady Nemovitostí v plném rozsahu, v němž právní řád České republiky takové vyloučení (omezení) připouští.

6. Nebezpečí škody na Nemovitostech přechází na kupujícího okamžikem předání ke dni uvedenému v předávacím protokolu. V případě, že kupující nepřevzme i jen některou z Nemovitostí ve lhůtě stanovené shora v odst. 4 tohoto článku, přechází nebezpečí škody na Nemovitostech na kupujícího dnem následujícím po uplynutí sjednané lhůty. Veškeré případné náklady spojené s předáním Nemovitostí nese kupující.

7. Kupující výslovně prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stavem Převáděných jednotek. Zároveň Kupující bere na vědomí a prohlašuje, že byl seznámen s právním stavem užívání budovy č.p./č.o. 1643/11b, a s propojeností užívání této budovy se sousedními budovami č.p. 1641, 1642, 1644 a 1645, ul.

Valchařská (existence jedné přípojky plynu a vody pro uvedené domy prostřednictvím domu č.p. /č.o. 1643/11b, popelnice umístěné v jednotce č. 1643/4 v budově č.p. 1643, umístění sklepů).

VI.

Daň z nabytí nemovitých věcí

Prodávající a kupující se dohodli, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění, je kupující, který je proto povinen podat přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a zaplatit daň. Kupující se zavazuje včas a řádně podat příslušné daňové přiznání a daň zaplatit.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Prodávající a kupující výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou neujednali výhradu vlastnického práva podle § 2132 občanského zákoníku, výhradu zpětné koupě podle § 2135 občanského zákoníku, výhradu zpětného prodeje § 2139 občanského zákoníku, výhradu lepšího kupce podle § 2152 občanského zákoníku, předkupní právo podle § 2140 a násl. občanského zákoníku, a že tato smlouva není koupí na zkoušku podle § 2150 a násl. občanského zákoníku; prodávající a kupující výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto smlouvu.

2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že § 577 občanského zákoníku se pro tuto smlouvu nepoužije. Určení množství, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.

3. Podle § 1765 občanského zákoníku na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

4. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) exemplářích, z nichž každý má platnost originálu. Jeden exemplář bude podán příslušnému Katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad smlouvy do katastru nemovitostí a po jednom exempláři obdrží každá ze smluvních stran. Všichni účastníci se dohodli, že jeden exemplář této smlouvy určený pro katastr nemovitostí uloží u zúčastněného subjektu a pověřují zúčastněný subjekt, aby tento exemplář smlouvy podal příslušnému Katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad smlouvy do katastru nemovitostí. Účastníci tímto udělují zúčastněnému subjektu plnou moc k podpisu a k podání návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí a k jejich zastupování v celém řízení před Katastrálním úřadem, a to včetně přebírání všech listin s řízením spojených; zúčastněný subjekt je oprávněn k jednáním v rozsahu udělené plné moci zmocnit třetí osobu. Zúčastněný subjekt tuto plnou moc v celém rozsahu přijímá. Účastníci dále udělují zúčastněnému subjektu plnou moc k podpisu a podání návrhu na výmaz zástavních práv a omezení vlastnických práv specifikovaných v čl. IV. této smlouvy do katastru nemovitostí a k zastupování prodávajícího a kupujícího v řízení o povolení výmazu těchto zástavních práv a omezení vlastnického práva z katastru nemovitostí před Katastrálním úřadem, a to včetně přebírání všech listin s řízením spojených. Zúčastněný subjekt tuto plnou moc v celém rozsahu přijímá.

6. Obě strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že jí porozuměly a že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, na základě jejich pravé a svobodné vůle. V souladu s § 4 odst. 1 občanského zákoníku, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem.

V dne

V dne

Prodávající:

Kupující:

.....
VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol.
insolvenční správce dlužníka Martiny Kohútové
Mgr. Josef Milichovský, společník

.....
.....

V Brně dne

Zúčastněný subjekt:

.....
GAUTE, a.s.
Ing. Ondřej Gavlas, předseda představenstva