

# KUPNÍ SMLOUVA

Insolvenční správce: **LEGAL INS, v.o.s.**, IČO: 198 63 152,  
se sídlem K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín  
v dané věci funkci IS vykonává ohlášený společník **Ing. Martina Mitinová**

jako insolvenční správce dlužníka: **Eduard Sedlmajer**, [REDACTED] bytem  
Radnická 376/11, 602 00 Brno (dále také jen „dlužník“), jehož insolvenční řízení je vedeno Krajským  
soudem v Brně pod spisovou značkou KSBR 33 INS 19964/2023.

(dále také jen jako „**prodávající**“ či „**insolvenční správce**“)  
jako **prodávající** na straně jedné

**a**

**Obec Kobylnice, IČO: 00488160**  
sídlem Na Budínku 240, 664 51 Kobylnice  
(dále také jen jako „**kupující**“)  
jako **kupující** na straně druhé

prodávající a kupující dále společně označeni také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“, není-li třeba  
užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona  
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“ či „OZ“) a dále  
v souladu s ust. §§ 283, 298 a 398 odst. 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení,  
insolvenční zákon (dále jen „insolvenční zákon“ či „IZ“) tuto

## **kupní smlouvu**

(dále jen „**smlouvu**“)

Článek I.

### **Základní ustanovení**

1. Usnesením č.j. KSBR 33 INS 19964/2023-A-18 ze dne 28.02.2024 bylo mimojiné rozhodnuto o tom,  
že se zjišťuje úpadek dlužníka a že se na majetek dlužníka prohlašuje konkurz. Zároveň byl tímto  
usnesením ustanoven insolvenční správce LEGAL INS v.o.s.. Insolvenční správce ve svém sdělení  
ze dne 06.03.2024, které bylo zveřejněno v insolvenčním rejstříku na č. 1. B-1 sdělila, že funkci  
insolvenční správce bude v dané věci vykonávat jménem společnosti ohlášený společník  
Ing. Martina Mitinová.

2. **Do soupisu majetkové podstaty dlužníka**, zveřejněn v insolvenčním rejstříku dne 29.07.2024 na B-  
22, byly jako majetek dlužníka insolvenční správce zapsány ve smyslu ust. § 217 IZ mj. i následující  
nemovitě věci zapsané na LV 660, k.ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, okres Brno-venkov,  
nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov:

- pozemek parc. č. 630, výměra 2 325 m<sup>2</sup>, orná půda, zemědělský půdní fond
- pozemek parc. č. 631/1, výměra 911 m<sup>2</sup>, orná půda, zemědělský půdní fond

3. Nemovitosti uvedené v odst. 2 tohoto článku jsou dále pro účely této smlouvy souhrnně označovány také jen jako „**předmět smlouvy**“ nebo „**nemovitosti**“. Za předmět smlouvy či nemovitost se pro účely této smlouvy považují rovněž veškeré inženýrské sítě (zejména kanalizační přípojky aj.), které se nachází v nemovitostech uvedených v odst. 2 tohoto článku a jsou ve vlastnictví dlužníka. Dále se za předmět smlouvy či nemovitost pro účely této smlouvy považují rovněž veškeré pozemní komunikace mající charakter samostatné věci, které se nacházejí na nemovitostech uvedených v odst. 2 tohoto článku a jsou ve vlastnictví dlužníka.

4. Prodávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětu smlouvy jsou splněny všechny podmínky, které jsou mu po prodej předmětu smlouvy dle této smlouvy stanoveny insolvenčním zákonem a také zástupcem věřitelů, který podmínky prodeje odsouhlasil svým souhlasem ze dne 29.07.2024 (zveřejněn na č. 1. B-23) a insolvenčním soudem, který podmínky prodeje stanovil v usnesení č. j. B-24 ze dne 01.08.2024.

5. Prodávající dále ujišťuje kupujícího, že k předmětu smlouvy nebo jeho části není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětu smlouvy nebo jeho části z majetkové podstaty dlužníka.

6. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu smlouvy nebo jeho části, jakož i průběhu insolvenčního řízení, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy za nesporná mezi účastníky.

## Článek II.

### **Předmět smlouvy**

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje převést vlastnické právo k předmětu smlouvy na kupujícího, a to se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit kupujícímu nabýt k předmětu smlouvy vlastnické právo. Kupující se zavazuje předmět smlouvy převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v článku III. této smlouvy. Kupující nabývá předmět smlouvy se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím.

## Článek III.

### **Kupní cena a její splatnost**

1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za předmět smlouvy celkovou kupní cenu ve výši

**1 019 340,- Kč**

**(slovy: jeden milión devatenáct tisíc tři sta čtyřicet korun českých)**

2. Kupní cena ve výši 1 019 340,- Kč byla uhrazena před podpisem této smlouvy na účet majetkové podstaty dlužníka, č. ú. 337534075/0300, VS 7302113951.

3. Prodávající podpisem pod touto smlouvou potvrzuje, že kupní cenu považuje za zaplacenou.

4. Kupující svým podpisem pod touto smlouvou potvrzuje, že kupní cenu před podpisem kupní smlouvy zaplatil na č. ú. majetkové podstaty uvedené v odst. 2 článku III. této smlouvy.

## Článek IV.

### **Prohlášení smluvních stran**

1. Prodávající dále prohlašuje, že

1.1 ohledně předmětu smlouvy neučinila ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu smlouvy na jinou osobu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 OZ,

1.2 na předmětu smlouvy nevážnou žádné závady, s výjimkou těch, které jsou uvedené ve veřejném seznamu, případném znaleckém posudku a specifikované v odst. 1.3 tohoto článku této smlouvy níže, které by ve smyslu ust. § 1107 OZ přešly s převodem vlastnického práva k předmětu smlouvy na kupujícího. Kupující bere na vědomí, že jiné závady, než ty, které jsou zapsané ve veřejném seznamu, znaleckém posudku a uvedené v odst. 1.3 na něj přejdou pouze tehdy, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li tak ujednáno nebo stanoví-li tak zákon.

1.3 Na předmětu smlouvy nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by kupujícího jakkoli zatěžovala nebo znemožňovala výkon jeho vlastnického práva s výjimkou:

- omezení vlastnického práva zaznamenaných v oddíle C a D listu vlastnictví číslo 660 pro k. ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, který tvoří přílohu této smlouvy. Prodávající prohlašuje, že dle ust. § 285 odst. 1 IZ případná omezení vlastnického práva v oddílu D **zaniknou okamžikem zpeněžení majetkové podstaty, není-li dále v zákoně uvedeno jinak. Rovněž zaniknou další poznámky, a to zahájením exekuce a rozhodnutí o úpadku.**

1.4 prodávajícímu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok ve vztahu k předmětu smlouvy

1.5 k předmětu smlouvy nemá žádná třetí osoba předkupní právo

1.6 po uzavření této smlouvy nezatíží předmět smlouvy závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu

1.7 je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené

2. Strany výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou nesjednaly výhradu vlastnického práva dle § 2132 OZ, výhradu zpětné koupě dle § 2135 OZ, výhradu zpětného prodeje dle § 2139 OZ, výhradu lepšího kupce dle § 2152 OZ, a že tato smlouva není koupí na zkoušku dle § 2150 a násl. OZ, strany též výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto smlouvu.

3. Dle § 1765 OZ 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 nelze změnit rozhodnutím soudu.

4. Náklady spojené s touto smlouvou si nesou strany samostatně, vyjma poplatku za zahájení řízení o vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu ve výši 2 000,- Kč a případného poplatku za zahájení řízení o výmazu zástavních práv a omezení vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu ve výši 2 000,- Kč, tedy celkem 4 000,- Kč, která nese kupující.

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

6. Kupující 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 OZ, a že za této podmínky a v takovém stavu vše, co je touto smlouvou prodáváno, v celém rozsahu kupuje a přebírá.

7. Kupující prohlašuje, že si nevymíní žádnou konkrétní vlastnost předmětu smlouvy. Prodávající nenese žádnou odpovědnost za to, zda kupující bude moci předmět smlouvy využít k účelu zamýšlenému kupujícím. Zejména prodávající nepřebírá žádnou záruku za jakékoli vlastnosti předmětu smlouvy. Smluvní strany se dohodly na vyloučení (omezení) odpovědnosti za vady předmětu smlouvy v plném rozsahu, v němž právní řád České republiky takové vyloučení připouští.

8. Přehled podmínek, za jakých se prodej uskuteční:

- zpeněžení předmětu smlouvy proběhne přímým prodejem mimo dražbu, přičemž zpeněženo bude nejvýhodnější (nejvyšší) nabídce
- kupní cena bude uhrazena nejpozději při podpisu kupní smlouvy (či bude k tomuto okamžiku jinak zajištěna)
- náklady spojené s prodejem nepřesáhnou 5 % výtěžku zpeněžení

#### Článek V.

##### **Předání a užívání nemovitostí**

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu smlouvy, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět smlouvy přebírá.
2. Kompletní předmět smlouvy bude kupujícímu předán po zapsání vkladu vlastnického práva k předmětu smlouvy do katastru nemovitostí (respektive po zapsání vkladu vlastnického práva k nemovitostem, které se v katastru nemovitostí evidují).

#### Článek VI.

##### **Převod vlastnického práva**

##### **Úhrada daní a poplatků**

1. Vlastnické právo k předmětu smlouvy evidovaném v katastru nemovitostí nabývá kupující zápisem (vkladem) vlastnického práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), přičemž právní účinky zápisu (vkladu) nastanou na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel k příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že **návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva** kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu kupující.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu smlouvy dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, eventuálně k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.
4. Kupující bere na vědomí, že prodávající předmět smlouvy prodává jako insolvenční správce.

#### Článek VII.

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí OZ.

2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran, a to ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.

3. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž strana prodávající obdrží po jednom vyhotovení, strana kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude bezprostředně po jeho podepsání oběma smluvními stranami v držení kupujícího, který sám a na vlastní náklady předloží toto vyhotovení na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Dále prohlašují, že smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....

**Ing. Martina Mitinová**  
ohlášený společník IS dlužníka  
**Eduard Sedlmajer**  
(prodávající)

.....

**Obec Kobylnice**  
zastoupena starostou  
**Bc. Michaelém Ulbrichem**  
(kupující)

Přílohy:

1. LV 660, k. ú. Kobylnice u Brna