

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle 2128 ve spojení s § 1359 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

mezi prodávající stranou, kterou je společnost **CLEAR BALANCE, SE**, IČ 24811718, se sídlem Podlipného 942/11, Libeň, 180 00 Praha 8, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl H, vložka 317, zastoupená členkou představenstva Věrou Paurovou

(dále také jen „**prodávající strana**“)

a

mezi kupující stranou, kterou je ***** , r.č. ***** , bytem *****

(dále také jen „**kupující strana**“)

I.

1. Prodávající strana je zástavním věřitelem ze zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva č. CA 100928/2019 ze dne 20.11.2019 (dále také jen „**Zástavní smlouva**“), k nemovitým věcem: pozemek stavební parcela St. 224 včetně na něm stojící stavby v části obce Slabce č.p. 130, stavba pro administrativu, pozemek stavební parcela St. 225 včetně na něm stojící stavby bez č.p./č.e., jiná stavba, a pozemkové parcely 1/1 a 1/2, vše zapsané na listu vlastnictví č. 471 pro katastrální území Slabce, obec Slabce (dále také jen „**Nemovitá věc**“ nebo „**Zástava**“), zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Rakovník (dále jen „**Katastrální úřad**“), pro zajištění veškerých pohledávek věřitele ze Smlouvy o úvěru č. CA 100928/2019 ze dne 20.11.2019 (dále také jen „**Smlouva o úvěru**“), tj. pohledávky na úhradu jistiny poskytnutého úvěru ve výši 2.690.000,-- Kč, s příslušenstvím (zejména nesplacenými úroky za celou sjednanou dobu trvání úvěru, případnými zákonnými úroky z prodlení a náklady spojenými s vymáháním pohledávky) a dalších peněžitých nároků ze Smlouvy o úvěru, tj. smluvních pokut za porušení sjednaných povinností. Vklad zástavního práva byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu ve vkladovém řízení sp.zn. V-5828/2019-212 s právními účinky vkladu ke dni 26.11.2019 (dále také jen „**Zástavní právo**“).
2. Osobou zavázanou ze Smlouvy o úvěru (dlužníkem) je společnost MKOSTAV s.r.o., se sídlem Čistovická 1700/62, Řepy, 16300 Praha 6, IČ 28421299 (dále také jen „**dlužník**“). Vlastníkem Nemovité věci (zástavním dlužníkem) a současně zástavcem ze shora popsaného zástavního práva k Nemovité věci je Jan Rieger, r.č. 5811251138, trvale bytem Vrbová 386, Strančice, 25163 Strančice (dále také jen „**zástavní dlužník**“).
3. Věřitelem v závazkovém vztahu založeném Smlouvou o úvěru je Prodávající strana, která pohledávky ze Smlouvy o úvěru nabyла v důsledku postoupení (Smlouvou o postoupení pohledávky č. 200-357/2020 ze dne 15.12.2020), kdy se současně stala i novým zástavním věřitelem ze Zástavního práva popsaného v čl. I. odst. 1 této kupní smlouvy. Vklad Zástavního práva ve prospěch Prodávající strany byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu v řízení sp.zn. V-5659/2020-212 s právními účinky vkladu ke dni 22.12.2020. Veškeré pohledávky ze Smlouvy o úvěru se z důvodu porušení sjednaných povinností dlužníkem staly okamžitě splatnými. Pohledávky ze Smlouvy o úvěru neuhradil dlužník ani v dodatečně patnáctidenní lhůtě poskytnuté mu na základě výzvy k úhradě celého úvěru. Výzva k úhradě byla zaslána i

zástavnímu dlužníku. Dlužník tedy nesplnil řádně a včas dluh zajištěný Zástavním právem, zřízeným na základě Zástavní smlouvy, a zástavní věřitel (prodávající strana) je oprávněn uspokojit se z výtěžku zpeněžení Zástavy do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení Zástavy.

4. V souladu s ust. § 1359 odst. 1 občanského zákoníku bylo v Zástavní smlouvě (čl. V) ujednáno, že zástavní věřitel je oprávněn uspokojit se ze Zástavy tak, že Zástavu zpeněží na základě kupní smlouvy, a to za cenu, která jakožto cena, za niž lze ve smyslu § 1365 odst. 1 občanského zákoníku v daném místě a čase srovnatelnou věc prodat za srovnatelných okolností, musí činit alespoň 80 % (slovy: osmdesát procent) obvyklé ceny Zástavy, stanovené posudkem znalce (nebo znaleckého ústavu), kterého pro tento účel zástavní věřitel zvolí.
5. Tuto kupní smlouvu tedy uzavírá na straně prodávající strany společnost CLEAR BALANCE, SE, výše uvedená, která je zástavním věřitelem ze Zástavního práva popsáno v čl. I. odst. 1 této kupní smlouvy, pro účely výkonu tohoto Zástavního práva způsobem sjednaným v Zástavní smlouvě poté, co Zástavním právem zajištěné pohledávky ze Smlouvy o úvěru nebyly řádně a včas uhrazeny. Proávající strana při realizaci Zástavního práva v souladu s čl. V. Zástavní smlouvy, tedy při uzavření této kupní smlouvy, jedná vlastním jménem na základě zákonného oprávnění naložit s cizí věcí (§ 1359 a násl. občanského zákoníku).
6. Před uzavřením této kupní smlouvy zaslala prodávající strana (zástavní věřitel) ve smyslu ust. § 1362 občanského zákoníku zástavnímu dlužníku oznámení o započetí výkonu Zástavního práva, které dle údaje na doručence převzal zástavní dlužník dne 04.11.2021.
7. Před uzavřením této smlouvy bylo započetí výkonu Zástavního práva na základě návrhu prodávající strany (zástavního věřitele) zapsáno formou poznámky v katastru nemovitostí, na listu vlastnictví 471 pro katastrální území Slabce, obec Slabce. Zápis poznámky byl proveden dne 12.11.2021 s právními účinky zápisu ke dni 05.11.2021 (Z-5316/2021-212).
8. Před uzavřením této kupní smlouvy nechala prodávající strana (zástavní věřitel) vypracovat znalecký posudek ke zjištění obvyklé ceny Nemovité věci. Ve znaleckém posudku č. 1158-183/2021 ze dne 07.12.2021, znaleckého ústavu zapsaného do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, ZUOM, a.s., IČ 02777339, se sídlem Jírovceva 1621/19, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice (dále jen „**znalecký posudek**“), byla obvyklá cena Nemovité věci určena ve výši 4.560.000,-- Kč (slovy: čtyři miliony pět set šedesát tisíc korun českých).
9. Proávající strana vyhledala kupce prostřednictvím elektronické dražby ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 a § 1771 občanského zákoníku, kterou dne ***** realizovala společnost IPP dražby s.r.o., IČ 11839929, se sídlem Nad úžlabinou 448/26, Malešice, 108 00 Praha 10 (dále také jen „**Dražebník**“), na dražebním portálu www.ippdražby.cz (dále jen „**Dražba**“). Kupující strana v dražbě učinila nejvyšší nabídku, když nabídla, že si Nemovitou věc koupí za částku ve výši ***** , stala se tedy vítězem dražby a získala tak možnost koupit si Nemovitou věc za kupní cenu ve výši odpovídající její nejvyšší nabídce.

II.

1. Předmětem prodeje a koupě jsou nemovité věci, kterými jsou: pozemek stavební parcela St. 224 včetně na něm stojící stavby v části obce Slabce č.p. 130, stavba pro administrativu, pozemek stavební parcela St. 225 včetně na něm stojící stavby bez č.p./č.e., jiná stavba, a pozemkové parcely 1/1 a 1/2, vše zapsané na listu vlastnictví č. 471 pro katastrální území Slabce, obec Slabce, zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Rakovník (dále jen „**Předmět prodeje**“).

2. Prodávající strana prohlašuje, že v souladu s ust. § 1359 a násl. občanského zákoníku a na základě ujednání v Zástavní smlouvě je oprávněna s Předmětem prodeje nakládat a prodat jej způsobem sjednaným v čl. V. Zástavní smlouvy.

III.

1. Prodávající strana touto kupní smlouvou prodává Předmět prodeje označený v čl. II. odst. 1 této kupní smlouvy, a to s veškerým příslušenstvím a součástmi, tj. s veškerými porosty a vnitřními a venkovními úpravami, do výlučného vlastnictví kupující straně za kupní cenu ve výši *****,- Kč (slovy ***** tisíc korun českých), a kupující strana jej do svého výlučného vlastnictví kupuje.
2. Část kupní ceny Předmětu prodeje ve výši **200.000,- Kč** (slovy: dva sta tisíc korun českých) byla uhrazena formou jistoty coby podmínky pro účast v Dražbě již před uzavřením této smlouvy. Smluvní strany ujednávají, že zbývající část kupní ceny Předmětu prodeje ve výši ***** bude kupující stranou uhrazena nejdéle do 60 dnů od uzavření této kupní smlouvy bezhotovostním převodem na účet prodávající strany, číslo účtu: **2947859319 / 0800**, pod variabilním symbolem platby: **2003572020**.
3. Jestliže kupující strana neuhradí řádně a včas kupní cenu Předmětu prodeje nebo její část, prodávající strana je oprávněna od kupní smlouvy odstoupit. Kupující strana bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v takovém případě část kupní ceny uhrazená formou jistoty před uzavřením této kupní smlouvy v celé výši náleží Dražebníkovvi, bude použita na úhradu jeho nákladů a odměny za realizaci zmařené dražby, a kupující strana není oprávněna požadovat po prodávající straně vrácení této části kupní ceny.

IV.

1. Prodávající strana prohlašuje, že ke dni sepsání této kupní smlouvy na Předmětu prodeje vážnou níže uvedená omezení vlastnického práva:
 - zástavní právo zřízené Zástavní smlouvou popsané v čl. I. odst. 1 této kupní smlouvy, jehož vklad do katastru nemovitostí ve prospěch původního věřitele byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu ve vkladovém řízení sp.zn. V-5828/2019-212 s právními účinky vkladu ke dni 26.11.2019, a po postoupení pohledávky ve prospěch společnosti CLEAR BALANCE, SE, v řízení sp.zn. V-5659/2020-212 s právními účinky vkladu ke dni 22.12.2020,
 - související poznámka o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, zapsaná do katastru nemovitostí v řízení sp.zn. V-5828/2019-212 s právními účinky zápisu ke dni 26.11.2019,
 - související poznámka o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, zapsaná do katastru nemovitostí v řízení sp.zn. V-5828/2019-212 s právními účinky zápisu ke dni 26.11.2019,
 - zákaz zatížení a zcizení zřízený Zástavní smlouvou jako věcné právo, jehož vklad do katastru nemovitostí ve prospěch původního věřitele byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu, v řízení sp.zn. V-5828/2019-212 s právními účinky vkladu ke dni 26.11.2019, a po postoupení pohledávky ve prospěch společnosti CLEAR BALANCE, SE, v řízení sp.zn. V-5659/2020-212 s právními účinky vkladu ke dni 22.12.2020.

Prodávající strana zajistí výmaz uvedených práv a souvisejících poznámek nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Katastrální úřad provede zápis vkladu vlastnického práva kupující strany dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí; pro tyto účely prodávající strana vyhotoví potvrzení o zániku Zástavního práva a souvisejících omezení vlastnického práva a spolu s návrhem na výmaz uvedených omezení jej podá Katastrálnímu úřadu.

2. Prodávající strana dále prohlašuje, že jí není známo, že by na Předmětu prodeje vázly nějaké další právní vady než ty, které jsou zjistitelné z výpisu z katastru nemovitostí, na němž je Předmět prodeje zapsán, v Zástavní smlouvě však byl zakotven závazek zástavního dlužníka Zástavu právními vadami nezatížit, stejně tak ze zákona plyne požadavek, aby po dobu výkonu zástavního práva ten, kdo má zástavu u sebe, nečinil nic, čímž by se hodnota zástavy zmenšila. Prodávající strana kupující stranu ujistí, že není uzavřena žádná jiná smlouva o převodu Předmětu prodeje a že do dne vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádnou takovou smlouvu ani neuzavře.
3. Kupující strana prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámila s obsahem znaleckého posudku, v němž znalec popsal právní stav a částečně i fyzický stav Předmětu prodeje. Prodávající straně není znám fyzický stav Předmětu prodeje a ani znalec jej nemohl zjistit, protože zástavní dlužník (stávající vlastník Předmětu prodeje) prohlídky Předmětu prodeje neumožňuje. Kupující strana při vědomí této skutečnosti a se znalostí obsahu znaleckého posudku přijímá Předmět prodeje do svého vlastnictví. S ohledem na skutečnost, že tato kupní smlouva je uzavírána pro účely výkonu Zástavního práva, kdy prodávající straně není známo, jaký je fyzický stav Předmětu prodeje, ani zda Předmět prodeje má nějaké skryté vady, kupující strana s plnou znalostí těchto okolností prodeje prohlašuje, že se předem vzdává práv z vadného plnění pro případ, že by Předmět prodeje měl ke dni uzavření této smlouvy skryté vady.
4. Vzhledem k tomu, že tato kupní smlouva je uzavírána pro účely výkonu Zástavního práva, přitom do dnešního dne zástavní dlužník (stávající vlastník Předmětu prodeje) nesplnil povinnost Předmět prodeje vyklidit a vyklizený jej předat prodávající straně, a z okolností je zřejmé, že není ochoten k dobrovolnému splnění této povinnosti, dohodli se prodávající strana a kupující strana, že fyzické předání Předmětu prodeje kupující straně nebude realizováno. Kupující strana prohlašuje, že na tuto skutečnost byla předem upozorněna, souhlasí s uvedeným postupem a je si vědoma toho, že po nabytí vlastnictví k Předmětu prodeje bude muset sama učinit nezbytné právní kroky k zajištění vyklizení Předmětu prodeje.

V.

1. Kupující strana nabude vlastnické právo k Předmětu prodeje vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu k okamžiku, kdy Katastrálnímu úřadu došel návrh na vklad, a do doby zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou účastníci vázáni touto kupní smlouvou.
2. Podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupující strany k Předmětu prodeje do katastru nemovitostí, jehož přílohou bude tato smlouva s ověřenými podpisy smluvních stran, Katastrálnímu úřadu, zajistí prodávající strana ve lhůtě sedmi pracovních dnů ode dne, kdy v souladu s čl. III. odst. 2 této smlouvy bude na její účet v celé výši uhrazena kupní cena Předmětu prodeje.

VI.

1. Náklady spojené se sepsáním této kupní smlouvy a s podáním návrhu na zápis vkladu práva kupující strany k Předmětu prodeje do katastru nemovitostí uhradí prodávající strana.
2. Na základě této kupní smlouvy a v souladu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí lze v katastru nemovitostí provést zápis vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující strany, a to na příslušném listu vlastnictví 471 pro katastrální území Slabce, obec Slabce.

VII.

1. Případnou neplatností některých ujednání této kupní smlouvy není dotčena platnost ustanovení

ostatních. Účastníci se zavazují pro případ neplatnosti některého ujednání této kupní smlouvy nebo pro případ, kdy podle této kupní smlouvy katastrální úřad zamítne návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, nahradit příslušná ujednání této kupní smlouvy ustanoveními platnými, případně uzavřít kupní smlouvu novou tak, aby nejlépe odpovídala dnes projevené vůli účastníků a aby byla listinou způsobilou k provedení vkladu do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují učinit tak do 15 dnů od okamžiku, kdy je k tomuto úkonu vyzve druhá strana, jestliže se nedohodnou na lhůtě delší. Pakliže některá strana tento závazek nesplní, má se za to, že tato strana od kupní smlouvy odstoupila.

2. Předávání informací mezi smluvními stranami se uskutečňuje osobním jednáním nebo prostřednictvím pošty, případně telefonicky nebo elektronicky. Smluvní strany výslovně sjednávají, že styk prostřednictvím pošty bude prováděn formou obvyklých poštovních zásilek. Každá strana však má právo nad rámec tohoto ujednání posílat zásilky doporučeně, případně do vlastních rukou adresáta. Smluvní strany se zavazují přebírat veškeré poštovní zásilky, které jedna smluvní strana pošle druhé. Zavazují se přebírat je buď osobně, nebo převzetí zajistit prostřednictvím řádně zmocněného zástupce. Za den doručení poštovní zásilky se považuje den jejího převzetí adresátem nebo zmocněným zástupcem, nejpozději však desátý den po jejím odeslání. Právní účinky doručení má i odepření převzetí zásilky, pak se za den doručení zásilky považuje den, kdy přijetí zásilky bylo odepřeno. Pro zasílání veškeré korespondence mezi stranami platí, že zásilka je správně adresována, je-li zaslána na poslední adresu, k tomuto účelu prokazatelně oznámenou jedné straně druhou stranou, přičemž první oznámenou adresou se rozumí adresa uvedená v záhlaví této kupní smlouvy.
3. Tato kupní smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží Katastrální úřad, prodávající strana a kupující strana. Úředně ověřené podpisy jsou jen na jednom stejnopisu určeném pro Katastrální úřad.
4. Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a jakékoliv její změny nebo doplňky mohou být činěny pouze formou postupně číslovaných dodatků výlučně v písemné formě na základě shodné vůle účastníků.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto kupní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této kupní smlouvy smluvní strany potvrzují svými podpisy.

.....
V / dne

.....
CLEAR BALANCE, SE

.....
V / dne

.....

Úřední ověření podpisů: