

Kupní smlouva

Tato kupní smlouva (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) mezi následujícími smluvními stranami:

- (1) **ALFA insolvenční v.o.s., IČO: 07970692**, se sídlem Kostelní náměstí 233/1, 412 01 Litoměřice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. A 28358, insolvenční správce v insolvenčním řízení vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. **MSPH 78 INS 12682/2025** ve věci úpadku dlužníka **Ing. Jiřího Nováka**, narozeného 30. 08. 1983, IČO 06703623, bytem Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha 8 - Troja (dále jen „**Dlužník**“), jednající na účet tohoto Dlužníka prostřednictvím ohlášeného společníka, JUDr. Petera Andrise, MBA, Ph.D.

(„**Strana prodávající**“)

a

- (2) **[IDENTIFIKACE BUDE DOPLNĚNA]**

(„**Strana kupující**“; Strana prodávající a Strana kupující dále dohromady také jako „**Strany**“ a každá jako „**Strana**“)

1. PŘEDMĚT PŘEVODU

- 1.1. Shora uvedený Dlužník je podle stavu evidence v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovitých věcí (a podílů na nemovitých věcech), které jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 6530 a 1300 pro **k. ú. Troja**, obec Praha, a to konkrétně:

a) **jednotka č. 735/89**, byt, **vymezená** podle zákona č. 72/1994 Sb. v **budově č.p. 735**, bytový dům, v části obce Troja, která stojí **na pozemku parc. č. 1160/93 v katastrálním území Troja**, s jejímž převodem přejde na Stranu kupující ve smyslu § 8 odst. 1 poslední věta zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, též spoluvlastnický podíl o velikosti id. 400/274635 na společných částech budovy č.p. 735 postavené v části obce Troja na pozemku parc. č. 1160/93, k.ú. Troja; a

b) k jednotce dle písm. a) náležející spoluvlastnický **podíl o velikosti id. 400/274635 na pozemku parc. č. 1160/93 v k.ú. Troja**

(všechny shora uvedené nemovité věci a podíly na nemovitých věcech dále též společně „**Předmět převodu**“).

- 1.2. V rámci probíhajícího insolvenčního řízení vůči Dlužníkovi bylo Městským soudem v Praze dne 05.08.2025 vydáno usnesení č. j. MSPH 78 INS 12682/2025-A-13 mj. o zjištění úpadku Dlužníka, o povolení řešení úpadku Dlužníka oddlužením a ustanovení Strany prodávající, tj. společnosti ALFA insolvenční v.o.s., IČO: 07970692, se sídlem Kostelní náměstí 233/1, 412 01 Litoměřice, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. A 28358, insolvenčním správcem Dlužníka. Dále bylo Městským soudem v Praze dne 26.03.2026 vydáno usnesení č. j. MSPH 78 INS 12682/2025-B-8, kterým bylo mj. schváleno oddlužení Dlužníka plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.
- 1.3. Součástí majetkové podstaty Dlužníka ve smyslu § 205 a násl. zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**InsZ**“) je mj. též Předmět převodu, který byl zapsán do soupisu majetkové podstaty (MSPH 78 INS 12682/2025-B-7).
- 1.4. Strana prodávající prohlašuje, že je v souladu s § 398 odst. 3 a 4 a § 409 odst. 3 a 4 InsZ oprávněna prodat (zpeněžit) Předmět převodu mimo dražbu na základě výslovného pokynu zajištěného věřitele, jímž je společnost Investown Technologies s.r.o., IČO: 08667144, se sídlem Inovační 122, 252 41 Zlatníky-Hodkovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 322874 (dále jen „**Zajištěný věřitel**“); je-li postupováno podle pokynu Zajištěného věřitele dle § 293 ve spojení s § 409 odst. 4 InsZ, ustanovení § 289 odst. 1 InsZ se nepoužije. Kopie pokynu Zajištěného věřitele tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy.
- 1.5. Strana kupující tedy bere na vědomí, že Předmět převodu je t.č. zatížen zástavním právem a zákazy zcizení a zatížení zapsanými do katastru nemovitostí pod sp. zn. V-28666/2024-101 ve prospěch Zajištěného věřitele, přičemž podle § 167 odst. 4 InsZ zpeněžením Předmětu převodu v insolvenčním řízení zaniká toto zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky. Tato

zajištění tedy budou vymazána z katastru nemovitostí na základě návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, který podá na vlastní náklad Strana kupující po nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu a jehož přílohou bude potvrzení o zániku omezení s úředně ověřeným podpisem Strany prodávající podle § 167 odst. 5 InsZ.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Strana prodávající tímto prodává a zavazuje se odevzdat Straně kupující Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit Straně kupující nabytí k Předmětu převodu vlastnické právo, a Strana kupující tímto Předmět převodu kupuje a zavazuje se Předmět převodu převzít a zaplatit Straně prodávající Kupní cenu sjednanou níže v čl. 3.1 této Smlouvy. Strana kupující nabývá Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví.

3. KUPNÍ CENA A JEJÍ SPLATNOST

- 3.1. Strana kupující se zavazuje uhradit Straně prodávající za Předmět převodu kupní cenu ve výši **[k doplnění vítězná nabídka] Kč** (slovy: **[k doplnění vítězná nabídka]** korun českých; dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2. Výše Kupní ceny byla sjednána na základě výsledku veřejné soutěže o nalezení nejvhodnější nabídky na koupi Předmětu převodu. Strana kupující bere na vědomí, že peněžitá jistota složená Stranou kupující na určené platební místo – účet organizátora veřejné soutěže před uzavřením této Smlouvy (dále jen „**Jistota**“) není součástí Kupní ceny, nezapočítává se na úhradu Kupní ceny a stane se v souladu s podmínkami shora uvedené veřejné soutěže (dále jen „**Podmínky**“) okamžikem povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí úhradou na pohledávku organizátora veřejné soutěže na odměnu dle čl. 10 odst. 3 Podmínek, s čímž Strana prodávající ve smyslu § 1936 odst. 1 občanského zákoníku vyslovuje souhlas. Případná zbylá část Jistoty bude Straně kupující vydána v souladu s Podmínkami.
- 3.3. Strana kupující se zavazuje celou částku Kupní ceny uhradit nejpozději **do čtyřiceti pěti (45) kalendářních dní ode dne uzavření této Smlouvy** na účet č. **[bude doplněno]**, IBAN: **[bude doplněno]**, SWIFT: **[bude doplněno]**, vedený u **[bude doplněno]** (dále jen „**Účet**“).
- 3.4. Poruší-li Strana kupující svoji povinnost uhradit Kupní cenu na Účet ve lhůtě dle článku 3.3 této Smlouvy, propadá Stranou kupující dle Podmínek složená Jistota bez dalšího Straně prodávající. Ujednání dle předchozí věty představuje ujednání nepojmenované smluvní klauzule utvrzující dluh Strany kupující vůči Straně prodávající.
- 3.5. V případě prodlení Strany kupující s úhradou Kupní ceny je Strana prodávající dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Odstoupení od Smlouvy se pro vyloučení pochybností ve smyslu § 2005 odst. 2 občanského zákoníku nedotýká mj. ujednání dle článku 3.4 této Smlouvy.
- 3.6. Prodej Předmětu převodu podle této Smlouvy je plněním osvobozeným od daně z přidané hodnoty ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

4. ODKLÁDACÍ PODMÍNKA

- 4.1. Projevy vůle Stran převést vlastnické právo k Předmětu převodu ze Strany prodávající na Stranu kupující, tj. závazek Strany prodávající převést na Stranu kupující vlastnické právo a tomu odpovídající závazek Strany kupující Předmět převodu koupit a přijmout do svého výlučného vlastnictví podle čl. 2.1 této Smlouvy jsou podmíněny (resp. jejich účinnost je podmíněna) splněním následujících odkladacích podmínek ve smyslu § 548 odst. 2 věta první občanského zákoníku (dále jen „**Odkladací podmínky**“):
- a) Strana kupující řádně a včas, ve lhůtě dle článku 3.3 této Smlouvy, uhradí celou částku Kupní ceny; a současně
 - b) je-li Strana kupující kapitálovou společností, pak Strana kupující doručí Straně prodávající nejpozději ve lhůtě pro úhradu Kupní ceny dle článku 3.3 této Smlouvy souhlas valné hromady nebo jediného společníka Strany kupující s uzavřením této Smlouvy a jejími podmínkami [§ 190 odst. 2 písm. i) nebo § 421 odst. 2 písm. m) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích nebo obdobných ustanovení zahraničního právního řádu, podle něhož byla Strana kupující založena a existuje], a to ve formě vyžadované zákonem.

- 4.2. Splnění Odkládacích podmínek bude pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy prokazováno potvrzením vystaveným Stranou prodávající podle vzoru připojeného jako příloha č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Potvrzení**“). Potvrzení bude Stranou prodávající vystaveno a odesláno Straně kupující do deseti (10) pracovních dní ode dne, kdy dojde ke splnění všech Odkládacích podmínek.
- 4.3. Použití ustanovení § 549 odst. 2 občanského zákoníku je dohodou Stran vyloučeno a zmaření splnění Odkládací podmínky nebude považováno za její splnění.
- 4.4. Odkládací podmínky jsou sjednány k ochraně Strany prodávající, a proto se Strana prodávající může Odkládacích podmínek, popř. kterékoliv z nich, kdykoliv vzdát, a to písemným prohlášením opatřeným ověřeným podpisem. V takovém případě nabude čl. 2.1 této Smlouvy účinnosti v plném rozsahu bez dalšího.

5. VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI ZA VADY

- 5.1. Vzhledem k tomu, že (i) Strana kupující měla před uzavřením této Smlouvy možnost virtuálně si prohlédnout a zkontrolovat Předmět převodu za účasti jím zvolených odborníků, (ii) Strana kupující měla možnost provést právní prověrku ohledně pro ni z pohledu rozhodnutí o uzavření této Smlouvy podstatných aspektů týkajících se Předmětu převodu, (iii) Strana kupující byla před uzavřením této Smlouvy a podáním nabídky do veřejné soutěže v rámci Podmínek upozorněna, že Strana prodávající Straně kupující neposkytne jakoukoliv záruku za stav Předmětu převodu a současně dojde k vyloučení odpovědnosti Strany prodávající za vady Předmětu převodu, (iv) Strana kupující obdržela dostupné podklady týkající se Předmětu převodu a (v) Strana kupující se přesto rozhodla pro podání nabídky v rámci veřejné soutěže dle Podmínek a uzavření této Smlouvy, se Strana kupující ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku vzdává jakýchkoliv a veškerých svých práv z vadného plnění a Strana prodávající toto vzdání se přijímá.
- 5.2. Strana kupující bere na vědomí, že Strana prodávající zejména žádným způsobem neprověřovala, zda je technický stav Předmětu převodu vyhovující a za tento stav nepřebírá žádnou odpovědnost. Strana kupující proto bere na vědomí, že Předmět převodu může případně trpět závadami technického a/nebo právního charakteru, přičemž jakákoliv odpovědnost Strany prodávající za technický (faktický) a/nebo právní stav Předmětu převodu je vyloučena. Skutečnost, že se Předmět převodu a/nebo jakákoliv jeho část, součást a/nebo příslušenství ukáže být vadná, tedy nepředstavuje porušení této Smlouvy.
- 5.3. Strany pro vyloučení pochybností potvrzují, že výše Kupní ceny byla sjednána právě i s přihlédnutím ke všem ujednáním tohoto článku 5 této Smlouvy a riziko vyplývající ze specifík prodeje je tedy v Kupní ceně a z toho plynoucí ekvivalenci plnění Stran zakalkulováno.
- 5.4. Strana kupující výslovně bere na vědomí, že Předmět převodu je zatížen věcným břemenem zapsaným do katastru nemovitostí pod sp. zn. V-40953/2003-101.

6. NÁVRH NA VKLAD

- 6.1. Správný poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy a další náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí uhradí Strana kupující.
- 6.2. Návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy lze podat nejdříve po splnění Odkládacích podmínek.
- 6.3. Návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy podá Strana kupující na své náklady do deseti (10) pracovních dní ode dne doručení Potvrzení Straně kupující, přičemž k návrhu na vklad přiloží Potvrzení.
- 6.4. V případě, že by vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí podle této Smlouvy byl zamítnut z důvodu vad této Smlouvy nebo Potvrzení nebo bylo řízení o takovém vkladu pro zpětvzetí návrhu na vklad z důvodu očekávaného zamítnutí zastaveno, zavazují se Strany na výzvu kterékoliv ze Stran uzavřít novou kupní smlouvu, která nahradí tuto Smlouvu, a to v témže znění jako tato Smlouva, avšak s odstraněním vad, které vedly k zamítnutí vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy. Toto ujednání zavazuje Strany ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku.

7. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

- 7.1. Strana prodávající vyzve Stranu kupující k předání a převzetí Předmětu převodu do deseti (10) pracovních dní ode dne povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí a určí termín předání a převzetí Předmětu převodu, který nebude následovat později než dvacet (20) pracovních dní ode dne povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí. Strana kupující se zavazuje Předmět převodu v takto určeném termínu převzít. O předání a převzetí Předmětu převodu Strany sepiší předávací protokol. Pokud Strana kupující Předmět převodu v určeném termínu nepřevzme nebo se k převzetí nedostaví, platí, že byl Předmět převodu v uvedeném termínu předán.
- 7.2. Nebezpečí škody na Stranu kupující přechází okamžikem povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí k Předmětu převodu.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí českým právem, zejména pak občanským zákoníkem a InsZ.
- 8.2. Použití ustanovení § 1765 občanského zákoníku je dohodou Stran vyloučeno. Strany se nedohodly na žádném vedlejším ujednání ve smyslu § 2132 a násl. občanského zákoníku.
- 8.3. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami. To platí i pro změnu požadavku na písemnou formu dle předchozí věty.
- 8.4. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami, s výjimkou účinnosti převodních projevů vůle podle čl. 2.1 této Smlouvy, která nastává až splněním Odkládacích podmínek podle čl. 4.1 této Smlouvy.
- 8.5. Žádná ze Stran není oprávněna postoupit a/nebo převést jakákoliv svá práva a/nebo povinnosti či kteroukoliv jejich část podle této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.
- 8.6. Strany se dohodly, že stane-li se jakékoli ustanovení této Smlouvy neúčinným, zdánlivým nebo neplatným, zůstanou veškerá ostatní ustanovení platná a účinná. Strany se zavazují v dobré víře nahradit neúčinné, zdánlivé nebo neplatné ustanovení jiným obdobným ustanovením, naplňujícím původní účel a smysl.
- 8.7. Tato Smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž Strana kupující a Strana prodávající obdrží po jednom vyhotovení a **jedno vyhotovení Smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy Stran bude použito pro účely vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí a bude uloženo u Strany** kupující, která návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí podá po splnění Odkládacích podmínek, jak je sjednáno shora.
- 8.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy, které následují ještě před podpisovou stranou.

PŘÍLOHA Č. 1 – KOPIE POKYNU ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE

PŘÍLOHA Č. 2 – VZOR POTVRZENÍ O SPLNĚNÍ ODKLÁDACÍ PODMÍNKY

POTVRZENÍ O SPLNĚNÍ ODKLÁDACÍ PODMÍNKY

Od:

ALFA insolvenční v.o.s., IČO: 07970692, se sídlem Kostelní náměstí 233/1, 412 01 Litoměřice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. A 28358, insolvenční správce v insolvenčním řízení vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 78 INS 12682/2025 ve věci úpadku dlužníka **Ing. Jiřího Nováka**, narozeného 30. 08. 1983, IČO 06703623, bytem Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha 8 - Troja (dále jen „**Dlužník**“), jednající na účet tohoto Dlužníka

(dále jen „**Strana prodávající**“)

Pro:

[IDENTIFIKACE BUDE DOPLNĚNA]

(dále jen „**Strana kupující**“)

Strana prodávající tímto odkazuje na kupní smlouvu uzavřenou dne [BUDE DOPLNĚNO] mezi Stranou prodávající a Stranou kupující, jejímž předmětem je převod následujících nemovitých věcí (a podílů na nemovitých věcech):

- a) **jednotka č. 735/89**, byt, **vymezená** podle zákona č. 72/1994 Sb. v **budově č.p. 735**, bytový dům, v části obce Troja, která stojí **na pozemku parc. č. 1160/93 v katastrálním území Troja**, s jejímž převodem přejde na Stranu kupující ve smyslu § 8 odst. 1 poslední věta zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, též spoluvlastnický podíl o velikosti id. 400/274635 na společných částech budovy č.p. 735 postavené v části obce Troja na pozemku parc. č. 1160/93, k.ú. Troja; a
- b) k jednotce dle písm. a) náležející spoluvlastnický **podíl o velikosti id. 400/274635 na pozemku parc. č. 1160/93 v k.ú. Troja**

(dále jen „**Kupní smlouva**“);

a ve smyslu čl. 4.2. Kupní smlouvy p o t v r z u j e, že:

- na Kupní smlouvou určený účet č. [...] vedený u [...] byla Stranou kupující ve smyslu čl. 3.3 Kupní smlouvy dne [...] připsána celá částka „Kupní ceny“ podle Kupní smlouvy, tj. částka ve výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých);
- Strana kupující doručila dne [...] Straně prodávající souhlas valné hromady Strany kupující ve smyslu čl. 4.1 písm. b)

a tedy

- **došlo ke splnění odkladacích podmínek sjednaných mezi Stranou prodávající a Stranou kupující v článku 4.1 Kupní smlouvy a Kupní smlouva ke dni [...] nabyla účinnosti v plném rozsahu.**

Toto potvrzení slouží též jako příloha návrhu na vklad podaného příslušnému katastrálnímu úřadu.

V _____ dne _____.

Za **ALFA insolvenční v.o.s., IČO: 07970692**

jednající na účet Dlužníka, **Ing. Jiří Novák**, narozený 30. 08. 1983, IČO 06703623

JUDr. Peter Andris, MBA, Ph.D.

[PODPISOVÁ STRANA KUPNÍ SMLOUVY]

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Za **ALFA insolvenční v.o.s., IČO: 07970692**, Za **[IDENTIFIKACE BUDE DOPLNĚNA]**
jednající na účet Dlužníka, **Ing. Jiří Novák**,
narozený 30. 08. 1983, IČO 06703623

JUDr. Peter Andris, MBA, Ph.D.

[IDENTIFIKACE BUDE DOPLNĚNA]