

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**Správce insolvenčí v.o.s.**,  
se sídlem Praha, Kodaňská 558/25, PSČ 101 00,  
zastoupena ohlášenými společníky:  
Mgr. Jan Čikovský, nar. 20.8.1988 a Mgr. Petr Zapletal, nar. 27.3.1985  
ustanovená Usnesením č.j. KSHK 33 INS 21381/2015-B-111

.....

a  
Usnesením č.j. KSHK 41 INS 2991/2016-B-39  
ze dne 14. května 2019 insolvenčním správcem dlužníka:

.....

jako **budoucí prodávající** na straně jedné

a

**manželé**

\_\_\_\_\_, rodné číslo: \_\_\_\_\_

a

\_\_\_\_\_, rodné číslo: \_\_\_\_\_

oba bytem: \_\_\_\_\_

jako **budoucí kupující** na straně druhé

tuto:

## SMLOUVU O SMLouvĚ BUDOUcí KUPNÍ

### I.

1.1 Budoucí prodávající je osobou, která je oprávněna s níže uvedenými nemovitými věcmi disponovat a je na základě zvláštního právního předpisu oprávněna je zcizit.

#### Předmětné nemovitosti:

- **st. parcela č. 132** o výměře 882 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří  
*Součástí je stavba: **Labská, č.p. 94, bydlení***  
*Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 132*
- **parcela č. 323/2** o výměře 392 m<sup>2</sup> trvalý travní porost
- **parcela č. 323/6** o výměře 308 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 327/1** o výměře 217 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 327/3** o výměře 383 m<sup>2</sup> trvalý travní porost
- **parcela č. 328/1** o výměře 1780 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 401/12** o výměře 179 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 401/14** o výměře 280 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 401/15** o výměře 370 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 874** o výměře 190 m<sup>2</sup> ostatní plocha

zapsané na LV č. 337, pro k.ú. Labská, obec Špindlerův Mlýn, okres Trutnov, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov (dále jen „**Nemovitosti**“).

### II.

2.1 Budoucí prodávající má zájem Nemovitosti prodat a Budoucí kupující má zájem Nemovitosti koupit kupní smlouvou, a to za kupní cenu ve výši \_\_\_\_\_,- Kč (slovy: \_\_\_\_\_ korun českých), dále jen „**Kupní smlouva**“ a „**Kupní cena**“.

### III.

3.1 Touto smlouvou se budoucí kupující zavazuje, že:

- 3.1.1 uhradí část Kupní ceny ve výši \_\_\_\_\_,- Kč na účet majetkové podstaty dlužníka Jan Hejl zřízený budoucím prodávajícím jako insolvenčním správcem

dlužníka - číslo účtu 288631839/0300, VS 42 a část Kupní ceny ve výši \_\_\_\_\_,- Kč na účet majetkové podstaty dlužníka Klára Hejlová zřízený budoucím prodávajícím jako insolvenčním správcem dlužníka - číslo účtu 290166139/0300, VS 42, a to nejpozději do **třiceti pěti (35)** dní od konání dražby, část Kupní ceny ve výši 1.000.000,- Kč uhradil budoucí kupující formou Kauce,

- 3.1.2 v případě splnění podmínky stanovené v čl. 3.1.1 této smlouvy uzavře s budoucím prodávajícím Kupní smlouvu, a to nejpozději do **deseti (10)** dnů ode dne splnění podmínky uvedené v čl. 3.1.1 této smlouvy. Podpis budoucího kupujícího musí být úředně ověřen.
- 3.2 Touto smlouvou se budoucí prodávající zavazuje, že uzavře Kupní smlouvu, a to nejpozději do **deseti (10)** dnů ode dne splnění podmínky uvedené v čl. 3.1.1 této smlouvy. Podpis budoucího prodávajícího musí být úředně ověřen. Strany sjednaly, že bez ohledu na ostatní ustanovení této smlouvy není budoucí prodávající povinen uzavřít Kupní smlouvu v případě, že zajištěný věřitel, společnost Fio banka, a.s., IČ: 61858374, se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 11721, spisová značka: B 2704, vedená u Městského soudu v Praze, nedá ve lhůtě pro uzavření Kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu souhlas s uzavřením Kupní smlouvy; v takovém případě je budoucí prodávající od této smlouvy oprávněn odstoupit.
- 3.3 Nesplní-li budoucí kupující své povinnosti dle čl. 3.1.1 a/nebo 3.1.2, vzniká budoucímu prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých).**
- 3.4 V případě, že by nedošlo k uzavření Kupní smlouvy ve sjednaném termínu z důvodu porušení povinnosti na straně budoucího kupujícího, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení nemá vliv na již vzniklý nárok na smluvní pokutu dle předchozích ustanovení této smlouvy.
- 3.5 V případě, že by nedošlo k uzavření Kupní smlouvy ve sjednaném termínu z důvodu porušení povinnosti na straně budoucího prodávajícího, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

#### IV.

#### **BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVA NA VĚCI NEMOVITÉ**

Kupní smlouva uzavřená mezi účastníky této smlouvy bude následujícího obsahu:

---

---

#### **KUPNÍ SMLOUVA**

*Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:*

**Správce insolvenčí v.o.s.,**  
*se sídlem Praha, Kodaňská 558/25, PSČ 101 00,*  
*zastoupena ohlášenými společníky:*  
*Mgr. Jan Čikovský, nar. 20.8.1988 a Mgr. Petr Zapletal, nar. 27.3.1985*  
*ustanovená Usnesením č.j. KSHK 33 INS 21381/2015-B-111*  
*ze dne 7. května 2019 insolvenčním správcem dlužníka:*

.....

a

*Usnesením č.j. KSHK 41 INS 2991/2016-B-39*  
*ze dne 14. května 2019 insolvenčním správcem dlužníka:*

.....

*jako **strana prodávající** na straně jedné*

a

\_\_\_\_\_, rodné číslo: \_\_\_\_\_

a

\_\_\_\_\_, rodné číslo: \_\_\_\_\_

oba bytem: \_\_\_\_\_

*jako **strana kupující** na straně druhé*

tuto  
**KUPNÍ SMLOUVU**  
dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

### 1.1. Předmětné nemovité věci:

- **st. parcela č. 132** o výměře 882 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří  
Součástí je stavba: **Labská, č.p. 94, bydlení**  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 132
- **parcela č. 323/2** o výměře 392 m<sup>2</sup> trvalý travní porost
- **parcela č. 323/6** o výměře 308 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 327/1** o výměře 217 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 327/3** o výměře 383 m<sup>2</sup> trvalý travní porost
- **parcela č. 328/1** o výměře 1780 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 401/12** o výměře 179 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 401/14** o výměře 280 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 401/15** o výměře 370 m<sup>2</sup> ostatní plocha
- **parcela č. 874** o výměře 190 m<sup>2</sup> ostatní plocha

zapsané na LV č. 337, pro k.ú. Labská, obec Špindlerův Mlýn, okres Trutnov, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

1.2. Nemovité věci uvedené v čl. 1.1 této smlouvy a jejich příslušenství dále společně jen jako „**nemovitosti**“.

## 2. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

2.1. Strana prodávající touto smlouvou prodává straně kupující nemovitosti uvedené ve čl. 1 této smlouvy.

2.2. Strana kupující kupuje nemovitosti a přijímá je do **svého výlučného vlastnictví**.

## 3. KUPNÍ CENA

3.1. Smluvní strany sjednávají za prodej nemovitostí, specifikovaných v čl. 1 této smlouvy kupní cenu ve **výši .....**- Kč (slovy: ..... korun českých). Polovina kupní ceny byla složena na účet majetkové podstaty, č.ú. 288631839/0300, VS 42 a polovina kupní ceny byla složena na účet majetkové podstaty, č.ú. 290166139/0300, VS 42 (dále jen „účet majetkové podstaty“) před podpisem této smlouvy.

3.2. Tato smlouva je uzavírána podpisem jejích stran, a to v návaznosti na předchozí smlouvu o smlouvě budoucí uzavřenou mezi stranami, a to společností EURODRAŽBY.CZ a.s., se sídlem Čimická 780/61, Čimice, 181 00 Praha 8, IČ: 291 35 419, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 20776 (dále jen „dražebník“).

## 4. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

### Prohlášení strany prodávající:

Strana prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy:

- je osobou, která je oprávněna s nemovitostmi disponovat a je na základě zvláštního právního předpisu oprávněna nemovitosti zcizit
- má veškerá potřebná oprávnění k podpisu této smlouvy, k její realizaci, ke splnění jeho závazků z této smlouvy vyplývajících.

### Prohlášení strany kupující:

Strana kupující prohlašuje a zaručuje se ve prospěch strany prodávající, že ke dni podpisu této smlouvy:

- (a) má veškerá potřebná oprávnění k podpisu této smlouvy, k její realizaci, a ke splnění svých závazků z této smlouvy vyplývajících,
- (b) je dle svého prohlášení plně svéprávná a nabývá nemovitosti do svého **výlučného vlastnictví / ideálního spoluvlastnictví / SJM,**
- (c) podpisem této smlouvy a plněním závazků z ní vyplývajících neporušuje žádnou smlouvu, které je stranou, žádné rozhodnutí soudu, rozhodčí nález, rozhodnutí správního orgánu ani jiná rozhodnutí, nařízení, příkazy a opatření obdobného charakteru, která by mohla mít za následek neplatnost převodu nemovitostí dle této smlouvy, nebo která by platnost takového jednání mohla zpochybnit či ohrozit.
- (d) je důkladně seznámena se stavem nemovitostí a s dokumentací vztahující se k nemovitostem, že nemovitosti nabývají s vědomím, že nemovitosti mohou trpět vadami technického charakteru a že výše kupní ceny byla stranami dohodnuta s ohledem na výše uvedené skutečnosti; dále strana kupující bere na vědomí, že k nemovitostem bylo v minulosti sjednáno nájemní právo, nájemní smlouva však byla ze strany pronajímatele vypovězena z důvodu nehrazení nájemného a ke dni podpisu této smlouvy tak již běží tříměsíční výpovědní doba; strana kupující proto nemá právo, z důvodu, že nemovitosti trpí nějakou vadou, na slevu či vrácení celé nebo poměrné části zaplacené kupní ceny. Kupující prohlašuje, že se výslovně předem vzdává práv z vadného plnění v souladu s § 1916 odst. 2 občanského zákoníku. Nastane-li některý z případů uvedených v tomto čl. 4. písm. d) této smlouvy, nejedná se o podstatné porušení této smlouvy a není to důvodem pro odstoupení od této smlouvy.

Strana kupující zaručuje, že jejich prohlášení uvedená v čl. 4. této smlouvy jsou pravdivá ke dni uzavření této smlouvy a budou pravdivá ke dni předání nemovitostí.

## **5. VLASTNICKÉ PRÁVO A PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ**

5.1. Vlastnické právo k nemovitostem přejde na stranu kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy, a to s právními účinky k okamžiku, kdy návrh na zahájení vkladového řízení došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

5.2. Účastníci této smlouvy se výslovně dohodli, že k předání nemovitých věcí dojde provedením vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

5.3. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na předmětných nemovitostech přechází ze strany prodávající na stranu kupující okamžikem jejich předání, tj. dnem provedením vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

5.4. Strana kupující bere na vědomí, že dlužník doposud Nemovitosti z titulu svého vlastnického práva užívá. Dlužník je však povinen Nemovitosti v souladu s § 285 odst. 2 IZ vyklidit, a to nejpozději do dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující. Dlužník je povinen Nemovitosti vyklidit včetně veškerých movitých věcí, které se v Nemovitostech nacházejí. Neučiní-li tak dobrovolně, může se strana kupující domáhat vyklizení žalobou u soudu.

5.5. Strana kupující bere na vědomí, že insolvenční správce nemá žádné zákonné oprávnění k provedení vyklizení ani k řešení jakýchkoliv sporů vzniklých mezi stranou kupující a Dlužníkem, neboť ve všech těchto věcech je aktivně legitimována toliko strana kupující.

5.6. Strana kupující se zavazuje převzít Nemovitosti i v případě, že ze strany dlužníka nebude poskytnuta dostatečná součinnost potřebná k předání Nemovitostí (např. odepře-li dlužník zcela či částečně do Nemovitostí přístup). V takovém případě mohou být Nemovitosti předány bez faktického zpřístupnění Nemovitostí straně kupující, nebo distančním způsobem.

## **6. DALŠÍ USTANOVENÍ**

6.1. Strany souhlasí, aby po provedeném řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující dle této smlouvy byl příslušným katastrálním úřadem proveden zápis vlastnického práva dle této smlouvy.

6.2 Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je dle obecně závazných právních předpisů strana kupující.

6.3 Strany se dohodly, že strana kupující jako poplatník daně z nabytí nemovitých věcí podá daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí v zákonné lhůtě, tj. nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k nemovitostem.

6.4 Správní poplatky spojené s řízením o vkladu vlastnického práva k nemovitostem uhradí strana kupující.

## 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

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

7.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy. Obsah této smlouvy lze měnit jen právním jednáním v písemné nebo přísnější formě; možnost změnit obsah smlouvy i jinou formou strany vylučují.

7.3. Tato smlouva je vyhotovena ve **třech (3)** stejnopisech. Po jejím uzavření obdrží každý z účastníků po 1 (jednom) stejnopise. Zbývající 1 (jeden) stejnopis této smlouvy bude přiložen k návrhu na zahájení vkladového řízení.

7.4. Tato smlouva nabývá účinnosti jejím uzavřením.

7.5. Účastníci této smlouvy si její obsah přečetli, prohlašují, že s ním souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

=====

## V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

5.1 Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

5.2 Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy. Obsah této smlouvy lze měnit jen právním jednáním v písemné nebo přísnější formě; možnost změnit obsah smlouvy i jinou formou strany vylučují.

5.3 Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každá strana a zprostředkovatel dražby obdrží po jednom (1).

5.4 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva zaniká (rozvazovací podmínka) v případě, že budoucí kupující v rozporu s čl. 21.4 a násl. obchodních podmínek pro konání elektronických veřejných dražeb, dražeb a elektronických exekučních dražeb obchodní společnosti EURODRAŽBY.CZ a.s., se sídlem: Čimická 780/61, Čimice, 181 00 Praha 8, IČ: 291 35 419, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 20776, neposkytne této společnosti na její výzvu plnou součinnost nezbytnou k provedení identifikace a kontroly budoucího kupujícího. Zánik smlouvy nemá vliv na již vzniklý nárok na smluvní pokutu dle ustanovení této smlouvy.

5.5 Účastníci této smlouvy si její obsah přečetli a souhlasí s ním.

V ....., dne ..... V ....., dne .....

Budoucí prodávající

Budoucí kupující

.....  
**Správce insolvenční v.o.s.**

zastoupena ohlášenými společníky:  
Mgr. Jan Čikovský a Mgr. Petr Zapletal  
insolvenční správce

.....  
.....