

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jako „občanský zákoník“), mezi těmito účastníky:

Budoucí prodávající:

Indra-Šebesta v.o.s.,
identifikační číslo: 26919877,
se sídlem Brno, Čechyňská 361/16, PSČ 602 00,
ustanovená pravomocným usnesením Krajského soudu v Ostravě
č.j. KSOS 33 INS 3728/2018-A-7 ze dne 9. dubna 2018
insolvenčním správcem dlužníka:
.....

– dále jen budoucí prodávající

Budoucí kupující:

Jméno, r.č.
bytem

a

jméno, r.č.
bytem

– dále jen budoucí kupující

I.

Úvodní ustanovení

Usnesením Krajského soudu v Ostravě č.j. KSOS 33 INS 3728/2018-A-7 ze dne 9. dubna 2018 byl zjištěn úpadek dlužníka a insolvenčním správcem byla ustanovena společnost Indra-Šebesta v.o.s., IČO 26919877 se sídlem Brno, Čechyňská 361/16, PSČ 602 00. Usnesením Krajského soudu v Ostravě č.j. KSOS 33 INS 3728/2018-B-13 ze dne 28. března 2019 byl prohlášen na majetek dlužníka konkurs. Budoucí prodávající jsou tak osobami, které jsou oprávněny s předmětem prodeje disponovat a jsou na základě zvláštního právního předpisu oprávněni předmětné nemovitosti zcizit.

Předmětné nemovitosti:

- **Jednotka č. 1726/2, byt**, zapsaná na listu vlastnictví č. 5380, vymezená v budově Český Těšín, č.p. 1726, zapsané na LV č. 5143, stojící na parcele č. 3042/103, zapsané na LV č. 5143,
se spoluvlastnickým podílem o velikosti 624/10000 na společných částech bytového domu č.p. 1726, zapsaného na LV č. 5143,
a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 624/10000 na parcele č. 3042/103 o výměře 258 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 5143, to vše v k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

Dne 26.09.2018 vydala společnost EOS Investment Česká republika, s.r.o. IČO: 014 11 641, jako zajištěný věřitel, pokyn budoucímu prodávajícímu, jako insolvenčnímu správci, ke zpeněžení nemovitých věcí specifikovaných výše v tomto článku (ve znění změny pokynu zajištěného věřitele ze dne 05.04.2019), jímž za podmínek v něm stanovených umožnila budoucímu prodávajícímu uzavřít mimo jiné i tuto smlouvu.

II. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je dohoda smluvních stran o uzavření Kupní smlouvy, jejímž předmětem bude prodej nemovitých věcí specifikovaných v článku I. této smlouvy, **budoucím prodávajícím, jakožto prodávajícím, a budoucími kupujícími, jakožto kupujícími** a stanovení podmínek, za kterých dojde k uzavření smlouvy, jakož i dohoda o kupní ceně i její výši a způsobu úhrady kupní ceny a dalších souvisejících podmínkách.

III. Uzavření smlouvy

Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu na nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, bez zbytečného odkladu potom, kdy budou druhou stranou k uzavření smlouvy vyzváni, nejdéle však do 45 dní od nabytí účinnosti této smlouvy. Uvedený termín může být prodloužen oboustranným písemným dodatkem této smlouvy.

IV. Kupní cena

Kupní cena za předmět prodeje specifikovaný v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši,- **Kč** (slovy: korun českých). Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu kupní smlouvy do předání a převzetí předmětu prodeje nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná budoucím kupujícími. Kupní cena bude budoucímu prodávajícímu uhrazena způsobem sjednaným v kupní smlouvě.

V. Text kupní smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že text kupní smlouvy bude následující:

Kupní smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí

*uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.)
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů.*

Indra-Šebesta v.o.s.,

identifikační číslo: 26919877,

se sídlem Brno, Čechyňská 361/16, PSČ 602 00,

ustanovená pravomocným usnesením Krajského soudu v Ostravě

č.j. KSOS 33 INS 3728/2018-A-7 ze dne 9. dubna 2018

insolvenčním správcem dlužníka:

.....

(dále jen „prodávající“)

a

....., r.č.
trvale bytem

(dále jen „kupující“)

I. Úvodní ustanovení

- 1) Usnesením Krajského soudu v Ostravě č.j. KSOS 33 INS 3728/2018-A-7 ze dne 9. dubna 2018 byl zjištěn úpadek dlužníka (dále jen „**dlužník**“) a insolvenčním správcem byla ustanovena společnost Indra-Šebesta v.o.s., IČO 26919877 se sídlem Brno, Čechyňská 361/16, PSČ 602 00. Usnesením Krajského soudu v Ostravě č.j. KSOS 33 INS 3728/2018-B-13 ze dne 28. března 2019 byl prohlášen na majetek dlužníka konkurs.
- 2) Prodávající prohlašuje, že dnem prohlášení konkursu na majetek dlužníka na něj přešlo oprávnění nakládat s předmětem prodeje, a to v souladu s ustanovením § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“). Prodávající je tak osobou, která je oprávněna s předmětem prodeje disponovat a je na základě zvláštního právního předpisu oprávněna předmět prodeje zcizit.
- 3) Prodávající jakožto insolvenční správce dlužníka sepsal do majetkové podstaty následující nemovité věci:
 - **jednotka č. 1726/2, byt**, zapsaná na listu vlastnictví č. **5380**, vymezená v budově Český Těšín, č.p. 1726, zapsané na LV č. **5143**, stojící na parcele č. 3042/103, zapsané na LV č. 5143,
se spoluvlastnickým podílem o velikosti 624/10000 na společných částech bytového domu č.p. 1726, zapsaného na LV č. **5143**,
a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 624/10000 na parcele č. 3042/103 o výměře 258 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. **5143**,
to vše v k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.
- 4) Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit předmět prodeje elektronickou dražbou přiměřeně dle ustanovení § 1746 odst. 2 a § 1771 občanského zákoníku.
- 5) Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětu prodeje, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.

II. Předmět kupní smlouvy

- 1) Prodávající prodává touto smlouvou předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, včetně všech práv a povinností, do **výlučného vlastnictví/podílového spoluvlastnictví/společného jmění manželů** kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím, do svého **výlučného vlastnictví/podílového spoluvlastnictví/společného jmění manželů** přijímá.

III. Prohlášení prodávajícího a kupujícího

- 1) Prodávající prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmět prodeje žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.
- 2) Prodávající prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětu prodeje. Prodávající prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznamení o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 IZ a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 IZ zanikají také zpeněžením předmětu prodeje.
- 3) Prodávající se zavazuje vydat kupujícímu potvrzení insolvenčního správce o zániku věcných práv ve smyslu ust. § 167 odst. 5 a ust. § 300 IZ, které bude sloužit jako podklad pro výmaz omezení vlastnického práva, vážnoucích na předmětu prodeje. Kupující bere na vědomí, že výmaz omezení vlastnického práva k předmětu prodeje bude předmětem vkladového řízení na katastru nemovitostí, přičemž správní poplatek s ním spojený uhradí kupující z vlastních prostředků nad rámcem sjednané kupní ceny.
- 4) Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu prodeje, s jeho umístěním, že mu jsou známy hranice pozemků, a že takto předmět prodeje včetně všech jeho součástí kupuje za dohodnutou kupní cenu.

IV. Kupní cena

- 1) Kupní cena za předmět prodeje specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy činí částku celkem ve výši-Kč (slovy: korun českých) a byla kupujícím uhrazena **před uzavřením této kupní smlouvy** na účet majetkové podstaty dlužníka, č.ú.: 4211201898/6800, vedený u Sberbank CZ, a.s., pod variabilním symbolem **IČ/RČ kupujícího**. Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu smlouvy do předání a převzetí předmětu prodeje a vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná kupujícím. Prodávající převzetí celé kupní ceny výslovně stvrzuje podpisem této smlouvy.

V. Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

- 1) Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím předmětu prodeje přejdou na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.
- 2) Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
- 3) Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná je povinen podat **kupující** až po úplném zaplacení kupní ceny. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí strana kupující.
- 4) Pokud by došlo z jakéhokoli důvodu k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy či k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se účastníci této smlouvy do 20 dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména se shodným předmětem prodeje a kupní cenou, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad.

VI. Nebezpečí škody a předání předmětu prodeje

- 1) Nebezpečí škody na předmětu prodeje přechází na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí nebo okamžikem předání předmětu prodeje, přičemž rozhodující je dřívější z těchto událostí.
- 2) Zprostředkovatel prodeje zajistí předání a převzetí předmětu prodeje, a to nejpozději do 15 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu. Kupující se zavazuje, že ode dne převzetí předmětu prodeje bude hradit veškeré náklady spojené s jeho užíváním. Dle ust. § 285 odst. 2 IZ je dlužník povinen předmět prodeje vyklidit. Neučiní-li tak dobrovolně, může se kupující domáhat vyklizení žalobou u soudu. Veškeré náklady spojené s převzetím předmětu prodeje a jeho vyklizením hradí strana kupující ze svých výlučných prostředků nad rámec kupní ceny.
- 3) Kupující není oprávněn do dne povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí předmět prodeje zcizit ani zatížit takovými právy či věcnými břemeny, která by v případě zmaření účelu této smlouvy nešla neprodleně zrušit.
- 4) V případě, že kupující či prodávající od této smlouvy platně odstoupí, zavazuje se kupující ke dni vrácení kupní ceny předmět prodeje, který v souladu s touto smlouvou užíval, předat prodávajícímu a za dobu užívání mu zaplatit úhradu ve výši obvyklého nájemného.
- 5) V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva na kupujícího z důvodů, stojících na straně kupujícího, a to ani po odstranění případných nedostatků dle čl. V. odst. 4 této smlouvy, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % kupní

ceny.

VII. Další ujednání

- 1) Tato kupní smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a **její účinnost je podmíněna souhlasem zajištěného věřitele.**
- 2) Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětu prodeje na základě této smlouvy mimo ta ujednání, která jsou výslovně uvedena v textu této smlouvy výše, mezi sebou neujednaly ústně ani jinou formou zejména:
 - a) výhradu vlastnického práva,
 - b) právo zpětné koupě,
 - c) zákaz zcizení nebo zatížení,
 - d) výhradu předkupního práva,
 - e) právo lepšího kupce,
 - f) právo koupě na zkoušku,
 - g) ani jakékoli výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností z této smlouvy,
 - h) nebo jakákoli jiná vedlejší ujednání (např. ujednání o smluvní pokutě).

Smluvní strany v dané souvislosti dále ujednávají, že jakákoli vedlejší ujednání při smlouvě, resp. po jejím uzavření mezi nimi musí být učiněna písemně, jinak nejsou ani platná ani účinná.

- 3) Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 577 NOZ se nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2000 NOZ se také nepoužije. Smluvní strany se vzdávají práva zrušit smlouvu uzavřenou na dobu delší deseti let s ohledem na její povahu a úmysl stran být jí vázány po celou dobu jejího trvání.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
- 6) Daň z nabytí nemovitých věcí je povinen zaplatit kupující, a to v souladu s ustanovením § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, podle kterého je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Kupující bere na vědomí, že je povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad, u příslušného finančního úřadu přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí s tím, že je povinen tuto daň sám ze svých prostředků zaplatit.

- 7) Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci, jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
- 8) Kupující je důkladně seznámen se stavem předmětu prodeje a nabývá jej s vědomím, že může trpět vadami technického charakteru. Kupující dále prohlašuje, že výše kupní ceny byla smluvními stranami dohodnuta s ohledem na výše uvedené skutečnosti. Kupující proto nemá právo, z důvodu, že předmět prodeje trpí nějakou vadou, na vrácení celé nebo poměrné části zaplacené kupní ceny. Nastane-li některý z uvedených případů, nejedná se o podstatné porušení této smlouvy a není to důvodem pro odstoupení od této smlouvy.
- 9) Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními IZ, NOZ, a právním řádem ČR.
- 10) Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
- 11) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 12) Tato smlouva se vyhotovuje ve **třech** vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a **jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.**
- 13) Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 NOZ, 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, že důkladně posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smluvní strany současně prohlašují, že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že je jim ve všech ustanoveních jasná a srozumitelná, a že nebyla ujednána v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne

V dne

Prodávající:

Kupující:

Indra-Šebesta v.o.s.
insolvenční správce

.....

Přílohy:

Usnesení o prohlášení konkurzu na majetek dlužníka
Pokyn vedoucí ke zpeněžení předmětu zajištění

Smluvní strany se dohodly, že podstatné náležitosti právě uvedené smlouvy je možno měnit pouze za písemného souhlasu obou stran.

**VI.
Závěrečná ustanovení**

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech v českém jazyce s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po 1 vyhotovení a jedno vyhotovení sloužící pro účely banky obdrží příslušný bankovní ústav.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a její účinnost je podmíněna souhlasem zajištěného věřitele.

Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv písemnost poslána na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo písemně sdělenou druhé smluvní straně, se bude považovat za doručenou druhé straně uplynutím 15. dne ode dne prokazatelného odeslání této písemnosti druhé smluvní straně bez ohledu na skutečnost, že si adresát tuto písemnost nepřevzme.

Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu pročetly, jejímu obsahu porozuměly, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne

V dne

Budoucí prodávající

Budoucí kupující

Indra-Šebesta v.o.s.
Insolvenční správce

.....