

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**Indra-Šebesta v.o.s.**,  
identifikační číslo: 26919877,  
se sídlem Brno, Čechyňská 361/16, PSČ 602 00,  
ustanovený pravomocným usnesením Městského soudu v Praze  
č.j. MSPH 79 INS 17397/2018-A-12 ze dne 3. prosince 2018  
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. Usnesením Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 17397/2018-A-12 ze dne 3. prosince 2018 bylo schváleno oddlužení dlužnice Anity Kovářové, nar. 27. 8. 1987, bytem Vratislavova 12, 128 00 Praha 2 a insolvenčním správcem byla ustanovena Indra-Šebesta v.o.s., IČ: 26919877, se sídlem Brno, Čechyňská 361/16, PSČ 602 00.

#### **Předmětné nemovitosti:**

- **jednotka č. 1568/2, byt** zapsaná na listu vlastnictví č. 3374, vymezená v budově Kyje, č.p. 1568, zapsané na LV č. 3269, stojící na parcele č. 2885/6, zapsané na LV č. 3269,  
**se spoluvlastnickým podílem o velikosti 4380/57065** na společných částech bytového domu č.p. 1568, zapsaného na LV č. 3269,  
**a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 4380/57065** na parcele č. 2882/4 o výměře 21 m<sup>2</sup> a parcele č. 2885/2 o výměře 79 m<sup>2</sup>, obě vedené jako ostatní plocha a na parcele č. 2885/6 o výměře 217 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na LV č. 3269.
- **pozemek p.č. 2255/7** o výměře 12 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zapsaný na LV č. 3376.

To vše v k.ú. Kyje, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (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 celou Kupní cenu na účet majetkové podstaty dlužníka zřízený budoucím prodávajícím jako insolvenčním správcem dlužníka - číslo účtu 4211239095/6800, s

- variabilním symbolem = IČ či RČ kupujícího, a to nejpozději do třiceti pěti (35) dní od konání dražby,
- 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 patnácti (15) 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 patnácti (15) dnů ode dne splnění podmínky uvedené v čl. 3.1.1 této smlouvy. Podpis budoucího prodávajícího musí být úředně ověřen.
- 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 10 % z kupní ceny.
- 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:

**Indra-Šebesta v.o.s.,**

identifikační číslo: 26919877,

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

ustanovený pravomocným usnesením Městského soudu v Praze

č.j. MSPH 79 INS 17397/2018-A-12 ze dne 3. prosince 2018

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. Strana prodávající jakožto insolvenční správce dlužníka sepsal do majetkové podstaty následující nemovité věci:

- **jednotka č. 1568/2, byt**, zapsaná na listu vlastnictví č. 3374, vymezená v budově Kyje, č.p. 1568, zapsané na LV č. 3269, stojící na parcele č. 2885/6, zapsané na LV č. 3269,

**se spoluvlastnickým podílem o velikosti 4380/57065 na společných částech bytového domu č.p. 1568, zapsaného na LV č. 3269**

**a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 4380/57065 na parcele č. 2882/4 o výměře 21 m<sup>2</sup> a parcele č. 2885/2 o výměře 79 m<sup>2</sup>, obě vedené jako ostatní plocha a na parcele č. 2885/6 o výměře 217 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na LV č. 3269.**

- **pozemek p.č. 2255/7 o výměře 12 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zapsaný na LV č. 3376.**

To vše v k.ú. Kyje, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

- 1.2. Nemovitě 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)**. Celá kupní cena byla složena na účet majetkové podstaty, č.ú. 4211239095/6800. a VS: IČ či RČ kupujícího, (dále jen „účet majetkové podstaty“) před podpisem této smlouvy.
- 3.2. Tato smlouva byla uzavřena na základě smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené na základě dražby provedené dle ustanovení § 1771 občanského zákoníku dražebníkem, 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“). Strana prodávající dohodla ve prospěch třetí osoby se stranou kupující jako podmínku této smlouvy, že náklady dražby ve smlouvené paušální výši **90.000,- Kč** hradí dražebníkovi strana kupující; strany dohodly, že dražebník jako třetí osoba má přímé právo požadovat uhrazení nákladů dražby od strany kupující.

## 4. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

### Prohlášení strany prodávající:

Usnesením Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 17397/2018-A-12 ze dne 3. prosince 2018 bylo schváleno oddlužení dlužnice Anity Kovářové, nar. 27. 8. 1987, bytem Vratislavova 12, 128 00 Praha 2 a insolvenčním správcem byla ustanovena Indra-Šebesta v.o.s., IČ: 26919877, se sídlem Brno, Čechyňská 361/16, PSČ 602 00. Usnesením Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 17397/2018-B-11 ze dne 26. března 2019 bylo schváleno oddlužení zpeněžením majetkové podstaty.

Strana prodávající prohlašuje, že dnem schválení oddlužení na ni přešlo oprávnění nakládat s předmětem prodeje, a to v souladu s ustanovením § 408 odst. 1 ve spojení s ust. § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“). Strana prodávající je tak osobou, která je oprávněna s předmětem prodeje disponovat a je na základě zvláštního právního předpisu oprávněna předmět prodeje zcizit.

### Prohlášení strany kupující:

Strana 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.

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 můžou trpět vadami technického charakteru a že výše kupní ceny byla stranami dohodnuta s ohledem na výše uvedené skutečnosti; strana kupující proto nemá právo, z důvodu, že nemovitosti trpí nějakou vadou, na slevu či vrácení celé nebo poměrné části zaplacené kupní ceny. 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. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajících.

5.2. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

5.3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha je povinna podat strana kupující.

5.4. Pokud by došlo z jakéhokoli důvodu k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující na základě této smlouvy či k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva strany kupující 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.

5.5. Účastníci této smlouvy se dohodli, že strana prodávající, prostřednictvím dražebníka, předá nemovitosti straně kupující nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů od ukončení vkladového řízení vlastnického práva do katastru nemovitostí, nebude-li písemně dohodnuto jinak. O předání a převzetí nemovitostí bude sepsán písemný protokol. Strana kupující se zavazuje, že ode dne převzetí nemovitosti bude hradit veškeré náklady spojené s jejím užíváním. Dle ust. § 285 odst. 2 IZ je dlužník povinen nemovitosti vyklidit. Neučiní-li tak dobrovolně, může se strana kupující domáhat vyklizení žalobou u soudu. Veškeré náklady spojené s převzetím nemovitostí a jeho vyklizením hradí strana kupující ze svých výlučných prostředků nad rámec kupní ceny.

5.6. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na předmětných nemovitostech přechází ze strany prodávající na stranu kupující okamžikem jejich fyzického předání stvrzeného písemným předávacím protokolem dle čl. 5.2. této smlouvy.

## **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.

6.5. Strana kupující není oprávněna do dne povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nemovitosti zcizit ani zatížit takovými právy či věcnými břemeny, která by v případě zmaření účelu této smlouvy nešla neprodleně zrušit.

6.6. V případě, že strana kupující či prodávající od této smlouvy platně odstoupí, zavazuje se strana kupující ke dni vrácení kupní ceny nemovitosti, které v souladu s touto smlouvou užívala, předat straně prodávající a za dobu užívání jí zaplatit úhradu ve výši obvyklého nájemného.

6.7. V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva na stranu kupujícího z důvodů, stojících na straně strany kupující, a to ani po odstranění případných nedostatků dle čl. V. odst. 5.4. této smlouvy, zavazuje se strana kupující uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 10 % kupní ceny.

## **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. Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k nemovitostem 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,

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.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.

7.9. 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.

7.10. 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. 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.

Tato smlouva byla uzavřena na základě dražby provedené dle ustanovení § 1771 občanského zákoníku v souladu s protokolem o provedené dražbě, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.

V Brně., dne .....

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

Budoucí prodávající

Budoucí kupující

.....  
**Indra-Šebesta v.o.s.**  
insolvenční správce

Přílohy:

**Příloha č. 1 - protokol o provedené dražbě**

**Příloha č. 2. Usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 17397/2018-A-12 ze dne 3. prosince 2018**

**Příloha č. 3 Usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 79 INS 17397/2018, č.j. MSPH 79 INS 17397/2018-B-13 ze dne 17.4.2019**

**Příloha č. 4 – pokyn vedoucí ke zpeněžení předmětu zajištění**