

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

Smluvní strany

Prodávající

DV Insolvence, v.o.s.
se sídlem Praha 4, V Luhu 754/18, PSČ 140 00
IČ 01929101
zastoupená Ing. Tereza Somolová - ohlášeným společníkem
insolvenční správce dlužníka
Šarlingr (r.č. <<dluznik_ic>>),
bytem Jindřichův Hradec, <<dluznik_cast_obce>>, PSČ 377 01
(dále jen "**budoucí prodávající**")

Kupující

.....
.....
(dále jen "**budoucí kupující**")

A.

1. Proávající prohlašuje, že Krajský soud v Českých Budějovicích svým usnesením vydaným pod č.j. KSCB 41 INS 5872 / 2019-A-..... dne 03.05.2019, které nabylo právní moci dne....., zjistil úpadek a povolil **oddlužení /prohlásil konkurs** na majetek dlužníka **Jiří Šarlingr, se sídlem Jindřichův Hradec, Sídliště U Nádraží 790, PSČ 377 01, IČ <<dluznik_ic>>, RČ..... zapsané v obchodním rejstříku vedenémsoudem v** (dále jen „**dlužník**“). Stejným usnesením byl prodávající ustanoven insolvenčním správcem. Usnesením vydaným pod č.j. KSCB 41 INS 5872 / 2019-A-..... dne, které nabylo právní moci dne..... bylo schváleno oddlužení **dlužníka/ce/ů plněním splátkového kalendáře/zpeněžením majetkové podstaty**.

2. Proávající prohlašuje, že zapsal:

Výstřížek z LV

vše zapsané na listu vlastnictví č.....pro obeca katastrální území vedené u Katastrálního úřadu pro, Katastrální pracoviště (dále jen "**Příslušný Katastrální úřad**")

do soupisu majetkové podstaty **dlužníka /dlužníků**, což bylo dne zveřejněno v insolvenčním rejstříku pod č.j.-B-....

(dále jen „**nemovitě věci** nebo **nemovitosti**“).

4. Na základě usnesení uvedeného v odst. 2 je budoucí prodávající osobou, která je oprávněna s nemovitostmi disponovat. Budoucí prodávající prohlašuje, že obdržel pokyn od zajištěného věřitele **Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČ 49241397, Praha 10, Vinohradská 3218/169, PSČ 100 17**, k prodeji nemovitostí mimo dražbu.

B.

1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují uzavřít Smlouvu o koupi nemovitých věcí, jejímž předmětem bude převod nemovitostí uvedených v čl. A odst. 3 této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, bez zbytečného odkladu poté, kdy budou druhou stranou k uzavření smlouvy vyzváni, nejdéle však do 45 dní od uzavření této smlouvy.

2. Uvedený termín pro uzavření Smlouvy o koupi nemovitých věcí může být prodloužen pouze oboustranným písemným dodatkem k této smlouvě.

3. Budoucí kupující a budoucí prodávající se zavazují uzavřít Smlouvu o koupi nemovitých věcí v tomto znění:

Smlouva o koupi nemovitých věcí



Smluvní strany

Prodávající

DV Insolence, v.o.s.

se sídlem Praha 4, V Luhu 754/18, PSČ 140 00

IČ 01929101

zastoupená **Ing. Tereza Somolová** - ohlášeným společníkem

insolvenční správce dlužníka

Jiří Šarlingr, **se sídlem** Jindřichův Hradec, Sídliště U Nádraží 790, PSČ 377

01, IČ <<dluznik_ic>>, RČ

(dále jen "**prodávající**")

Kupující

.....

.....

(dále jen "**kupující**")

Čl. I.

Úvodní prohlášení

1. Proávající prohlašuje, že Krajský soud v Českých Budějovicích svým usnesením vydaným pod č.j. KSCB 41 INS 5872 / 2019-A-..... dne 03.05.2019, které nabylo právní moci dne....., zjistil úpadek a **povolil řešení úpadku oddlužením /prohlásil konkurs** na majetek dlužníka **Jiří Šarlingr, se sídlem Jindřichův Hradec, Sídliště U Nádraží 790, PSČ 377 01, IČ <<dluznik_ic>>, RČ..... zapsané v obchodním rejstříku vedenémsoudem v (dále jen „dlužník“)**. Stejným usnesením byl prodávající ustanoven insolvenčním správcem. Usnesením vydaným pod č.j. KSCB 41 INS 5872 / 2019-A-..... dne, které nabylo právní moci dne..... bylo schváleno oddlužení **dlužníka/ce/ů plněním splátkového kalendáře/zpeněžením majetkové podstaty**.

2. Proávající prohlašuje, že zapsal:

Výstřižek z LV

vše zapsané na listu vlastnictví č.....pro obeca katastrální území vedené u Katastrálního úřadu pro, Katastrální pracoviště (dále jen "**Příslušný Katastrální úřad**")

do soupisu majetkové podstaty **dlužníka /dlužníků**, což bylo dne zveřejněno v insolvenčním rejstříku pod č.j.-B-....

(dále jen „**nemovité věci nebo nemovitosti**“).

Čl. II

Vlastnické vztahy

Prodávající je v souladu s příslušnými ustanoveními zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“), a dle pokynu zajištěného věřitele, IČ, se sídlem....., podle ust. § 293 insolvenčního zákona, oprávněn k prodeji nemovitých věcí uvedených v čl. I odst. 2 ve vlastnictví **dlužníka/ů** prodejem mimo dražbu.

Čl. III

Předmět smlouvy

1. Proávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví/**společného jmění manželů** nemovité věci uvedené v čl. I odst. 2 i se všemi součástmi, veškerým příslušenstvím, včetně oplocení, trvalých porostů na pozemcích vysázených, se všemi právy a povinnostmi za kupní cenu uvedenou v čl. IV. této smlouvy.

2. Na hodnotu nemovitých věcí uvedených v čl. I odst. 2 byl vypracován dne panem, znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí znalecký posudek č.

Čl. IV

Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena je sjednána dohodou a činí:, - Kč (slovy:korun českých).



2. Kupní cena byla uhrazena (čímž je myšleno připsání peněz na účet majetkové podstaty) kupujícím před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na účet majetkové podstaty č....., a to nejméně 3 pracovní dny před uzavřením této smlouvy v této podobě:

a) část kupní ceny ve výši,- Kč (slovy:.....korun českých), která odpovídá výši rezervačního poplatku, složeného na účet majetkové podstaty dle uzavřené Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, která předcházela podpisu této Smlouvě o koupi nemovitostí, byla započtena k úhradě kupní ceny,

b) zbytek kupní ceny ve výši,- Kč (slovy:.....korun českých), byl kupujícím uhrazen na účet majetkové podstaty formou úvěru ze stavebního spoření/čerpáním bankovního úvěru prostřednictvím, a.s. (dále jen „Banka“).

Čl. V

Náklady, daně, poplatky

1. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí strana kupující.

2. Kupující bere na vědomí, že v souladu s ust. § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí v souvislosti s převodem vlastnictví dlužníka k nemovitým věcem uvedeným v článku I. odstavce 2. této smlouvy.

3. Kupující bere na vědomí, že je povinen podat nejpozději do 90 dní od zápisu vkladu vlastnického práva u příslušného finančního úřadu daňové turzení k vyměření daně z nabytí nemovitých věcí s tím, že je povinen tuto daň sám ze svých prostředků zaplatit.

Čl. VI

Prohlášení kupujícího

Kupující prohlašuje, že:

- 1) nabývá nemovité věci do svého **výlučného vlastnictví/společného jmění manželů**,
- 2) je oprávněn na základě platných právních předpisů České republiky tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené,
- 3) nebyl na jeho majetek prohlášen konkurs, nebyl podán návrh na konkurs, vyrovnání, není v úpadku, který by vyžadoval opatření v souladu s insolvenčním zákonem, ani že mu takový úpadek nehrozí, že na něj není podán insolvenční návrh, ani proti němu není vedeno insolvenční řízení dle insolvenčního zákona,
- 4) je mu právní a faktický stav předmětu koupě znám,
- 5) si nemovité věci včetně jejich příslušenství a součástí řádně prohlédl, a že jejich stavebně-technický, provozní i právní stav je mu dobře znám.

Čl. VII

Předání, přechod nebezpečí, převod vlastnického práva

1. Prodávající prohlašuje, že nemovité věci prodává jako insolvenční správce **dlužníka/ce/ů** v rámci insolvenčního řízení vedeného pod sp. zn. KSCB 41 INS 5872 / 2019, a že kupujícího upozornil na dluhy, věcná břemena a jiná věcná práva třetích osob vážnoucích na převáděných nemovitých věcech.

2. Kupující rovněž stvrzuje, že se ve smyslu ust. §980 až 986 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění seznámil s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí, který je veden u Příslušného Katastrálního úřadu, ve kterém jsou převáděné nemovité věci zapsány, a že proti nim nevznášá žádné námitky.

3. Smluvní strany dále sjednaly, že návrh na vklad vlastnického práva bude na Příslušný Katastrální úřad podán ve lhůtě 15 pracovních dnů od podpisu této smlouvy.

4. V případě, že Katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve stanovené lhůtě katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.

5. V případě, že příslušný Katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy.

6. V případě, že nedojde ani v náhradním termínu k převodu vlastnického práva na kupujícího, vymezují si obě smluvní strany možnost od této smlouvy odstoupit. V takovém případě je prodávající povinen vydat kupujícímu vše, co mu bylo v souvislosti s touto kupní smlouvou poskytnuto.

7. Ke splnění podmínek a termínů stanovených touto smlouvou jsou smluvní strany povinny a zavazují se poskytovat si potřebnou vzájemnou součinnost.



8. Prodávající ani kupující nejsou oprávněni do dne zápisu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí předmět převodu zcizit ani zatížit takovými věcnými právy nebo břemeny, která by v případě zmaření účelu této smlouvy nešly neprodleně zrušit. V případě porušení tohoto ustanovení odpovídá smluvní strana, která tuto povinnost porušila, za vzniklou škodu a je povinna uhradit druhé straně smluvní pokutu ve výši 10% (slovy: deset procent) z celkové kupní ceny za předmět převodu uvedené v článku IV. této smlouvy, která se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká.

9. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnictví převáděných nemovitých věcí přejde na kupujícího až okamžikem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného příslušným Katastrálním úřadem a to k okamžiku, kdy bude návrh na zápis (vklad) doručen příslušnému Katastrálnímu úřadu.

10. Smluvní strany se dohodly, že prodávající předá kupujícímu a kupující převezme převáděné nemovité věci nejpozději do 15 pracovních dnů od podpisu této smlouvy. Od tohoto okamžiku kupujícímu náleží veškeré plody a užitky z předávaných nemovitých věcí a přechází současně i nebezpečí škody na nich z prodávajícího na kupujícího.

11. Při předání nemovitých věcí bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude zejména uveden stav měřidel energií k datu předání.

12. Kupující bere na vědomí, že kupuje nemovitost v rámci insolvenčního řízení, a že pokud by dlužník nemovitost dobrovolně nevyklidil ke dni předání nemovitosti, má kupující možnost domáhat se vyklizení žalobou u soudu dle ust. § 285 odst. 2 insolvenčního zákona. Smluvní strany se dohodly, že pokud by k takové situaci došlo, považuje se nemovitost za předanou vkladem do katastru nemovitostí.

Čl. VIII

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany berou na vědomí, že podání návrhu na výmaz věcných práv třetích osob váznoucích na převáděných nemovitých věcech z katastru nemovitostí a s tím související hrazení poplatků je pouze v dispozici kupujícího.

2. Prodávající se zavazuje, že dle ust. § 167 odst. 5, resp. § 300 insolvenčního zákona, jako insolvenční správce **dlužníka/ce/ů**, vydá kupujícímu potvrzení o zániku věcných práv třetích osob váznoucích na převáděných nemovitých věcech, která zanikají zpeněžením v rámci insolvenčního řízení. Toto potvrzení jsou podkladem kupujícího k podání návrhu na výmaz těchto věcných práv třetích osob z katastru nemovitostí.

Čl. IX

Odpovědnost za vady předmětu převodu a smluvní sankce

1. V případě, že se tvrzení kupujícího uvedená v čl. VI této smlouvy ukáží jako nepravdivá, odpovídá kupující prodávajícímu za vzniklou škodu a je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 10% (slovy: deset procent) z celkové kupní ceny za předmět převodu uvedené v článku IV. této smlouvy, která se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká.

2. Právní účinky odstoupení od smlouvy nastávají doručením písemného projevu vůle o odstoupení prodávajícího na adresu kupujícího uvedenou výše. Stejně právní účinky jako doručení má i oznámení přepravce pověřeného doručení zásilky o tom, že zásilku obsahující písemný projev vůle o odstoupení nebylo možné doručit, přestože byl kupující o uložení zásilky řádně vyrozuměn, nebo protože kupující odmítl zásilku převzít.

3. Smluvní strany sjednávají, že v případě oprávněného odstoupení od této smlouvy se smlouva od počátku ruší, s výjimkou ustanovení o smluvních pokutách podle této smlouvy, která zůstávají v platnosti.

Čl. X

Závěrečná ustanovení

1. Prodávající a kupující shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

3. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana, a jedno vyhotovení bude předáno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí Příslušnému Katastrálnímu úřadu.

V.....dne.....

V.....dne.....



.....
prodávající

.....
kupující

C.

1. Kupní cena je sjednána dohodou a činí:,- Kč (slovy:korun českých).
2. Kupní cena byla uhrazena (čímž je myšleno připsání peněz na účet majetkové podstaty) kupujícím před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na účet majetkové podstaty č....., a to nejméně 3 pracovní dny před uzavřením této smlouvy v této podobě:
 - a) část kupní ceny ve výši,- Kč (slovy:.....korun českých), která odpovídá výši rezervačního poplatku, složeného na účet majetkové podstaty dle uzavřené Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, která předcházela podpisu této Smlouvě o koupi nemovitostí, byla započtena k úhradě kupní ceny,
 - b) zbytek kupní ceny ve výši,- Kč (slovy:.....korun českých), byl kupujícím uhrazen na účet majetkové podstaty formou úvěru ze stavebního spoření/čerpáním bankovního úvěru prostřednictvím, a.s. (dále jen „Banka“).

D.

Budoucí prodávající je povinen uzavřít kupní smlouvu ve znění uvedeném v čl. B této smlouvy jen, pokud budoucí kupující uhradí celou kupní cenu předmětu převodu za podmínek dohodnutých smluvními stranami v části C. této smlouvy.

E.

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že jedná jako insolvenční správce dlužníka a z tohoto důvodu má informace o nemovitostech pouze v omezené míře.
2. Budoucí prodávající prohlašuje, že kupní cena se nabývá do majetkové podstaty dlužníka.
3. Budoucí kupující prohlašuje, že si nemovitosti řádně prohlédl a je mu znám jejich současný věcný stav v podstatných ohledech a neshledal na nemovitostech žádné zjevné vady.

F.

1. Nedojde-li do sjednaného data k uzavření kupní smlouvy dle části B. této smlouvy z důvodu na straně budoucího kupujícího bez zavinění strany budoucího prodávajícího, má budoucí prodávající právo po předchozím písemném upozornění, ve kterém bude budoucímu kupujícímu poskytnuta dodatečná 20 denní lhůta ke splnění této povinnosti, po marném uplynutí této dodatečné lhůty od této smlouvy odstoupit. Zároveň má budoucí prodávající právo na smluvní pokutu ve výši 10% (slovy: deset procent) z celkové kupní ceny za nemovitosti uvedené v článku C. této smlouvy, která se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká. Budoucí kupující je povinen tuto smluvní pokutu zaplatit do 5 dnů od doručení výzvy k její úhradě. V takovém případě je budoucí prodávající oprávněn započíst zaplacený rezervační poplatek vůči smluvní pokutě sjednané v předchozí větě. Zaplacení smluvní pokuty nebude mít vliv na nárok strany budoucího prodávajícího na náhradu škody vůči straně budoucího kupujícího, která v souvislosti s odstoupením od této smlouvy straně budoucího prodávajícího vznikla, a to ve výši, v jaké převyšuje výši smluvní pokuty.
2. Smluvní strany sjednávají, že v případě oprávněného odstoupení od této smlouvy se smlouva od počátku ruší, s výjimkou ustanovení o smluvních pokutách podle této smlouvy, která zůstávají v platnosti.

G.

Podstatná změna okolností:

1. Pokud dojde ke změně okolností, z nichž smluvní strany při vzniku závazku z této smlouvy vycházely do té míry, že nelze rozumně požadovat uzavření Smlouvy o koupi nemovitostí, povinnost uzavřít Smlouvu o koupi nemovitostí zaniká.



2. Strana, která se o této podstatné změně okolností dozví, toto neprodleně oznámí straně druhé. Pokud takto neučiní, nahradí druhé straně škodu vzniklou z tohoto prodlení, či opomenutí.
3. Ustanovení odst. 1 se nepoužije, pokud by změna okolností byla způsobena jednáním či opomenutím jedné ze stran k tíži druhé strany.

H.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou vůli. Dále prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek. Dále prohlašují, že si sdělily všechny skutkové okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Na důkaz své pravé vůle smluvní strany připojují k této smlouvě své podpisy. **Tato smlouva má 6 stran a vyhotovuje se v 3 vyhotoveních.**

V.....dne.....

V.....dne.....

.....
budoucí prodávající

.....
budoucí kupující

