

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.,
sídlem Čechyňská 361/16, PSČ 602 00 Brno,
pobočka Vodičkova 791/41, 110 00 Praha 1,
ustanovená pravomocným Usnesením č.j. KSPH 42 INS 24196/2013-A-10,
ze dne 29. ledna 2014, insolvenčním správcem dlužníka:

.....

a

Mgr. Milan Edelmann,
sídlem Chrusterice 208, 267 12 Loděnice, IČ: 66455189,
ustanovený pravomocným Usnesením č.j. KSPH 60 INS 24199/2013-A-22,
ze dne 31. ledna 2014, insolvenčním správcem dlužníka:

.....

jako budoucí prodávající na straně jedné

- dále jen budoucí prodávající

Budoucí kupující:

Jméno, r.č.
bytem

a

jméno, r.č.
bytem

- dále jen budoucí kupující

I. Úvodní ustanovení

Pravomocným usnesením č.j. KSPH 42 INS 24196/2013-A-10, ze dne 29. ledna 2014, bylo povoleno oddlužení dlužníka Pravomocným usnesením č.j. KSPH 60 INS 24199/2013-A-22, ze dne 31. ledna 2014, bylo povoleno oddlužení Dle ust. § 409 odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona v platném znění (dále jen „IZ“) přešlo tímto dnem dispoziční oprávnění k majetku, který slouží k zajištění, na insolvenčního správce, který pak postupuje při zpeněžení předmětu zajištění podle §293 odst. 1 a 2 IZ. Budoucí prodávající jsou tak osobami, které jsou oprávněny s předmětem prodeje disponovat a jsou na základě zvláštního právního předpisu oprávněny předmětné nemovitosti zcizit.

Předmětné nemovitosti:

- **Parcela č. 99** o výměře 199 m² zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Chaloupky, č.p. 89, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 99
- **Parcela č. 100** o výměře 634 m² zahrada

zapsané na LV č. 93, pro k.ú. Chaloupky, obec Chaloupky, část obce Chaloupky, okres Beroun, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (dále také „**předmět prodeje**“).

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 kupujícími. Kupní cena bude budoucím prodávajícím uhrazena způsobem sjednaným v kupní smlouvě.

V. Text kupní smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že text smlouvy bude následující:

Smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí

*uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.)
zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen také „NOZ“), níže uvedeného dne,
měsíce a roku, mezi:*

Prodávající:

Indra – Šebesta v.o.s.,
sídlem Čechyňská 361/16, PSČ 602 00 Brno,
pobočka Vodičkova 791/41, 110 00 Praha 1,
ustanovená pravomocným Usnesením č.j. KSPH 42 INS 24196/2013-A-10,
ze dne 29. ledna 2014, insolvenčním správcem dlužníka:

.....

a

Mgr. Milan Edelmann,
sídlem Chrustenice 208, 267 12 Loděnice, IČ: 66455189,
ustanovený pravomocným Usnesením č.j. KSPH 60 INS 24199/2013-A-22,
ze dne 31. ledna 2014, insolvenčním správcem dlužníka:

.....

jako budoucí prodávající na straně jedné

- dále jen prodávající

Kupující:

Jméno, r.č.
bytem

a

jméno, r.č.
bytem

- dále jen kupující

I. Preambule

- 1.1 Usnesením Krajského soudu v Praze č. j. KSPH 42 INS 24196/2013-A-13, ze dne 29. ledna 2014, byl zjištěn úpadek a povoleno oddlužení dlužníka pana, a insolvenčním správcem byla ustanovena společnost Indra-Šebesta v.o.s., sídlem Brno, Čechyňská 361/16, PSČ 602 00. Usnesením Krajského soudu v Praze č. j. KSPH 60 INS 24199/2013-A-22 ze dne 31. ledna 2014, byl zjištěn úpadek a povoleno oddlužení dlužnice paní, a insolvenčním správcem byl ustanoven Mgr. Milan Edelmann, sídlem Chrustenice 208, 267 12 Loděnice.
- 1.2 Dle ust. § 409 odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona v platném znění (dále jen „IZ“) přešlo tímto dnem dispoziční oprávnění k majetku, který slouží k zajištění, na insolvenčního správce, který pak postupuje při zpeněžení předmětu zajištění podle §293 odst. 1 a 2 IZ. Budoucí prodávající jsou tak osobami, které jsou oprávněny s předmětem prodeje disponovat a jsou na základě zvláštního právního předpisu oprávněny předmětné nemovitosti zcizit.
- 1.3 Spoluvlastnický podíl ve výši ½ na předmětu prodeje vymezeném v čl. II této smlouvy byl dne 7. 3. 2014 insolvenčním správcem Indra-Šebesta v.o.s. zahrnut do soupisu majetkové podstaty dlužníka ve smyslu ustanovení § 217 insolvenčního zákona. Uvedený soupis majetkové podstaty tvoří přílohu této smlouvy. Spoluvlastnický podíl ve výši ½ na předmětu prodeje vymezeném v čl. II této smlouvy byl dne 11.2.2014 insolvenčním správcem Mgr. Milanem Edelmannem zahrnut do soupisu majetkové podstaty dlužnice ve smyslu ustanovení § 217 insolvenčního zákona. Uvedený soupis majetkové podstaty tvoří přílohu této smlouvy.

- 1.4 Prodávající je oprávněn v souladu s ustanovením § 293 IZ na základě pokynu zajištěného věřitele zpeněžit předmětné nemovitosti mimo dražbu, k čemuž zajištěný věřitel společnost Česká spořitelna, a.s., udělil pokyn dne 11.6.2015. Pokyn zajištěného věřitele tvoří přílohu této smlouvy.
- 1.5 Prodávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětných nemovitostí podle této smlouvy splnil všechny podmínky, jak mu byly stanoveny zajištěným věřitelem dle shora uvedeného.
- 1.6 Prodávající prohlašuje, že ohledně předmětných nemovitostí není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětných nemovitostí nebo jakýchkoli jejich částí z majetkové podstaty dlužníka.
- 1.7 Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu předmětné nemovitosti, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na majetek dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy mezi účastníky za nesporné.

II. Předmět smlouvy

- 2.1 Shora uvedené smluvní strany převádí v rámci této smlouvy vlastnické právo k těmto nemovitým věcem:
- **Parcela č. 99** o výměře 199 m² zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: **Chaloupky, č.p. 89, bydlení**
Stavba stojí na pozemku p.č.: 99
 - **Parcela č. 100** o výměře 634 m² zahrada
- to vše zapsáno na LV č. 93, pro k.ú. Chaloupky, obec Chaloupky, část obce Chaloupky, okres Beroun, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun. (dále jen „**předmětné nemovitosti**“ nebo „**předmět prodeje**“).
- 2.2 Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. II. odst. 2.1 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a zavazuje se převést na kupující vlastnické právo k předmětu prodeje a kupující tyto nemovité věci kupují a přijímají do svého výlučného vlastnictví a zavazují se zaplatit ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy.
- 2.3 Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav prodávaných nemovitostí, s tímto stavem se osobně seznámil a nemovitosti v tomto stavu „jak stojí a leží“ kupuje.

III. Práva váznoucí na předmětu prodeje

- 3.1 Vlastnické právo prodávajícího k převáděným nemovitostem je v den podpisu této smlouvy omezeno, a to v souladu s částí C („Omezení vlastnického práva“) příslušného listu vlastnictví č. 93 vedeného Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro k.ú. Chaloupky. Uvedený list vlastnictví č. 93 aktualizovaný k datu podpisu této smlouvy kupujícím je nedílnou součástí této smlouvy a kupující prohlašuje, že je s ním podrobně seznámen.
- 3.2 Prodávající prohlašuje, že zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ zanikají zpeněžením předmětných nemovitostí. Kupující bere na vědomí, že výmaz zástavních práv lze provést po 1. 1. 2014 pouze vkladem a po zaplacení příslušného správního poplatku a návrh na tento výmaz provádí kupující jako nový vlastník. Prodávající prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, ostatní závady váznoucí 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 předmětných nemovitostí.

3.3 V návaznosti na výše uvedené vydá prodávající potvrzení o zániku zástavních práv a exekuci. Návrh na výmaz zástavních práv a exekucí jsou ke Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, povinni podat kupující. Náklady spojené s výmazem zástavních práv a exekucí z katastru nemovitostí nesou kupující.

IV. Kupní cena

4.1 Kupní cena za předmětné nemovitosti specifikované v čl. II. odst. 2.1 této smlouvy činí částku celkem ve výši,- Kč (slovy: korun českých). Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu smlouvy do předání a převzetí předmětu prodeje nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení dodatečně požadovaná kupujícím.

4.2 Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny takto:

Polovina kupní ceny byla složena na zvláštní účet majetkové podstaty dlužníka, č.ú. 2108627365/2700, vedený u UniCredit Bank, VS: 422419613 a polovina kupní ceny byla složena na zvláštní účet majetkové podstaty dlužnice, č.ú. 107-6695850227/0100, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Beroun, před podpisem této smlouvy. Prodávající převzetí celé kupní ceny výslovně stvrzuje podpisem této smlouvy.

V. Daňové povinnosti

5.1 Daň z nabytí nemovitostí je povinen zaplatit kupující, a to v souladu s ustanovením § 1 odst. 1 písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kdy se prodávající a kupující výslovně dohodli na tom, že poplatníkem daně z nabytí nemovitostí je nabyvatel, tj. kupující, s čímž kupující souhlasí.

5.2 Kupující bere na vědomí, že je povinen v zákonem stanovené lhůtě (dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí) podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a tuto daň také sám ze svých vlastních prostředků zaplatit. Základem daně je dle ust. § 19 zák. o. s. č. 340/2013 Sb., v tomto případě cena dosažená prodejem převáděných nemovitostí, znalecký posudek se nevyžaduje.

VI. Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

6.1 Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím k předmětným nemovitostem nabývá kupující zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž účinky vkladu práva nastávají k okamžiku, kdy byl návrh na vklad podán u místně příslušného katastrálního úřadu. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.

6.2 Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

6.3 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy je povinen kupující podat u příslušného Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, a to nejpozději do 5 pracovních dní od nabytí účinnosti této smlouvy. Kupující písemně vyrozumí prodávajícího o podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí kopií zaslání návrhu, pokud návrh na vklad nebude podepsán také prodávajícím.

6.4 V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků

podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy povolen. Smluvní strany se dohodly, že v případě zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy nebo v případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy, se zavazují uzavřít nejpozději do 20 dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení nebo zamítnutí návrhu novou kupní smlouvou se stejným obsahem, tj. zejména se shodným předmětem koupě a kupní cenou, a s odstraněním příp. nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo k zamítnutí návrhu.

6.5 Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a výmazem zástavních práv, exekucí a omezení uhradí strana kupující.

VII.

Předání a převzetí předmětu prodeje

7.1 Prodávající je povinen předat a kupující je povinen převzít předmět prodeje do 10 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. O předání a převzetí předmětu prodeje bude sepsán písemný protokol.

7.2 Ke dni účinnosti převodu vlastnického práva dle této smlouvy přecházejí na kupujícího užívací práva k předmětu prodeje. Kupující je oprávněn tento majetek užívat a brát z něj užitky a vystupovat v jejich souvislosti ve správních a jiných řízeních svým jménem.

7.3 Kupující není oprávněn do dne povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí převáděné nemovitosti zcizit ani zatížit takovými právy či věcnými břemeny, která by v případě zmaření účelu této smlouvy nešla neprodleně zrušit.

7.4 V případě, že kupující či prodávající od této smlouvy platně odstoupí, zavazuje se kupující ke dni vrácení kupní ceny všechny převáděné nemovitosti, které v souladu s touto smlouvou užíval, předat prodávajícímu a za dobu užívání prodávajícímu zaplatit úhradu ve výši obvyklého nájemného.

7.5 Nebezpečí škody na předmětu prodeje přechází na kupujícího okamžikem předání a převzetí předmětu prodeje, resp. předáním a převzetím předmětu prodeje přechází nebezpečí škody na těchto věcech z prodávajícího na kupujícího, k tomuto dni na kupujícího přechází také nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu prodeje.

7.6 Kupující se zavazuje, že ode dne převzetí předmětu prodeje bude hradit veškeré náklady spojené s užíváním předmětu prodeje.

VIII.

Odstoupení od smlouvy

8.1 Kupující má právo odstoupit od smlouvy jen v případě, že na něho ve lhůtě jednoho roku ode dne uzavření této smlouvy nebude převedeno vlastnické právo k předmětu prodeje z důvodů na straně prodávajícího či z důvodu zahájení insolvenčního řízení vůči kupujícímu. Toto právo na odstoupení analogicky platí i pro prodávajícího.

IX.

Závěrečná ustanovení

9.1 Smlouva nabývá účinnosti okamžikem podpisu poslední ze smluvních stran.

9.2 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.

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

9.4 Kupující jsou důkladně seznámeni se stavem předmětných nemovitostí a s dokumentací vztahující se k předmětným nemovitostem. Kupující dále prohlašují, že předmětné nemovitosti nabývají s vědomím, že předmětné nemovitosti mohou trpět vadami technického charakteru. Kupující dále prohlašují, že výše kupní ceny byla smluvními stranami dohodnuta s ohledem na výše uvedené skutečnosti. Kupující proto nemají právo, z důvodu, že předmětné nemovitosti 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.

9.5 Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy.

9.6 Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními NOZ a dále právním řádem ČR.

9.7 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.

9.8 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

9.9 Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.

9.10 Přílohy této smlouvy tvoří:

- Usnesení Krajského soudu v Praze č. j. KSPH 42 INS 24196/2013-A-13, ze dne 29. 1. 2014
- Usnesení Krajského soudu v Praze č. j. KSPH 60 INS 24199/2013-A-22, ze dne 31. 1. 2014
- Soupis majetkové podstaty dlužníka ze dne 12.3.2014
- Soupis majetkové podstaty dlužnice ze dne 11.2.2014 aktualizovaný 17.3.2014
- LV č. 93, k.ú. Chaloupky aktualizovaný k datu podpisu smlouvy kupujícími
- Pokyn zajištěného věřitele ze dne 11.6.2015

9.11 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 za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

Vdne 2015

Vdne..... 2015

prodávající

kupující

Indra-Šebesta v.o.s.
Mgr. Jiří Šebesta, společník
Insolvenční správce

prodávající

Mgr. Milan Edelmann
Insolvenční správce

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 4 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 a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.

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.

Vdne 2015

Vdne..... 2015

Budoucí prodávající

Budoucí kupující

Indra-Šebesta v.o.s.
Mgr. Jiří Šebesta, společník
Insolvenční správce



Budoucí prodávající

Mgr. Milan Edelmann
Insolvenční správce