

## Smlouva o smlouvě budoucí kupní

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi účastníky:

**Mgr. Gabriela Švecová**, IČ: 67797644, se sídlem Praha 1, Nekázanka 881/9, 110 00 Praha 1, insolvenční správce dlužníka SMART ENERGY CENTRUM s.r.o., Tábořská 496/8, Písek, IČO: 06007210

(dále jen „**budoucíprodávající**“) na straně jedné

a

.....

(dále jen „**budoucíkupující**“) na straně druhé

**takto:**

### A)

#### I.

Budoucí kupující a budoucí prodávající se podpisem této smlouvy zavazují uzavřít za podmínek touto smlouvou dále sjednaných kupní smlouvu o obsahu uvedeném v části B) této smlouvy, a to do 5 dnů po vyzvání budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu, když smluvní strany sjednávají, že takovou výzvu dle ust. § 1785 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) je budoucí prodávající oprávněn odeslat až po zaplacení kupní ceny tak, jak je specifikováno v části C) čl. I. této Smlouvy.

Nebude-li řádně a včas uhrazena kupní cena, podmínky pro uzavření kupní smlouvy ve vztahu k předmětu převodu (specifikovaného níže v článku II.) nebudou dány.

Za výzvu k uzavření kupní smlouvy se považuje zaslání příslušného počtu vyhotovení kupních smluv s podpisem (podpisy) budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu.

#### II.

Budoucí prodávající podpisem této smlouvy prohlašuje, že:

- Krajský soud v Českých Budějovicích usnesením ze dne 20.6.2022, čj.: KSCB 41 INS 8702 / 2022-A-8 zjistil úpadek dlužníka SMART ENERGY CENTRUM s.r.o., Tábořská 496/8, Písek, IČO: 06007210 (dále též „dlužník“) a rozhodl o řešení jeho úpadku konkurzem

- budoucí prodávající byla ustanovena insolvenční správce dlužníka usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.9.2022, čj.: KSCB 41 INS 8702 / 2022-B-4.

- do soupisu majetkové podstaty dlužníka zveřejněného v insolvenčním rejstříku na č.d. B-2 dne 6.9.2022 byly pojat nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 17029, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek - pozemek parc. st. č. 1069/5, zastavěná plocha nádvoří, Součástí je stavba: bez č.p. a pozemek parc. č. 2898, ostatní plocha (dále též jako „nemovitosti“ nebo „předmět převodu“).

- ohledně předmětu převodu nebo jeho části není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávající spor o vyloučení předmětu převodu nebo jakékoliv jeho části z majetkové podstaty dlužníka a dle jejího vědomí ani takový spor nehrozí.

- budoucí prodávající je dále oprávněna zpeněžit nemovitosti dlužníka shora uvedené postupem mimo dražbu (uzavřením této kupní smlouvy) na základě pokynu zajištěného věřitele zveřejněného v insolvenčním rejstříku vedeného pro insolvenčního řízení dlužníka dne 15.2.2023 v oddíle B pod položkou č. 14.

- budoucí prodávající na tomto místě konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětu převodu podle této smlouvy splnila všechny podmínky, jak jí byly stanoveny zákonem, soudem a zajištěnými věřiteli.

### B)

Budoucí kupující prohlašuje, že má zájem do svého vylučného vlastnictví nabyt předmět převodu a při splnění dále uvedených podmínek uzavřít s budoucí prodávající kupní smlouvu následujícího znění:

## Kupní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi účastníky, kteří jsou dle svého vlastního prohlášení plně způsobilí k právním jednáním:

**Mgr. Gabriela Švecová, IČ: 67797644**, se sídlem Praha 1, Nekázanka 881/9, 110 00 Praha 1, insolvenční správce dlužníka SMART ENERGY CENTRUM s.r.o., Tábořská 496/8, Písek, IČO: 06007210 (dále jen „**prodávající**“) na straně jedné

**a**

.....  
(dále jen „**kupující**“) na straně druhé

**takto:**

**I.**

Prodávající podpisem této smlouvy prohlašuje, že:

- Krajský soud v Českých Budějovicích usnesením ze dne 20.6.2022, čj.: KSCB 41 INS 8702 / 2022-A-8 zjistil úpadek dlužníka SMART ENERGY CENTRUM s.r.o., Tábořská 496/8, Písek, IČO: 06007210 (dále též „**dlužník**“) a rozhodl o řešení jeho úpadku konkurzem
- prodávající byla ustanovena insolvenční správkyň dlužníka usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.9.2022, čj.: KSCB 41 INS 8702 / 2022-B-4.
- do soupisu majetkové podstaty dlužníka zveřejněného v insolvenčním rejstříku na č. d. B-2 dne 6.9.2022 byly pojaty nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 17029, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek - pozemek parc. st. č. 1069/5, zastavěná plocha nádvoří, Součástí je stavba: bez č.p. a pozemek parc. č. 2898, ostatní plocha (dále též jako „**nemovitosti**“ nebo „**předmět převodu**“).
- ohledně předmětu převodu nebo jeho části není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávající spor o vyloučení předmětu převodu nebo jakékoliv jeho části z majetkové podstaty dlužníka a dle jejího vědomí ani takový spor nehrozí.
- prodávající je dále oprávněna zpeněžit nemovitosti dlužníka shora uvedené postupem mimo dražbu (uzavřením této kupní smlouvy) na základě pokynu zajištěného věřitele zveřejněného v insolvenčním rejstříku vedeného pro insolvenčního řízení dlužníka dne 15.2.2023 v oddíle B pod položkou č. 14
- prodávající konstatuje, že v souvislosti s prodejem předmětu převodu podle této smlouvy splnila všechny podmínky, jak jí byly stanoveny zákonem, soudem a zajištěnými věřiteli.

**II.**

Na základě této kupní smlouvy **prodávající z majetkové podstaty dlužníka prodává a odevzdává kupujícímu předmět převodu** včetně všech součástí a příslušenství a **tonemovitosti** zapsané na listu vlastnictví č. 17029, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek - pozemek parc. st. č. 1069/5, zastavěná plocha nádvoří, Součástí je stavba: bez č.p. a pozemek parc. č. 2898, ostatní plocha za dohodnutou kupní cenu ve **výši ..... Kč (slovy: ..... korun českých)**.

Kupující tento předmět převodu včetně všech součástí a příslušenství za dohodnutou kupní cenu od prodávajícího kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Dohodnutá kupní cena za převod předmětných nemovitostí se všemi součástmi a příslušenstvím v ujednané výši **výši ..... Kč (slovy: ..... korun českých)** již byla kupujícími řádně uhrazena na účet správce majetkové podstaty prodávajícího to úhradou celé částky jak uvedeno shora na bankovní účet vedeného u MONETA Money Bank, a.s., číslo účtu 223910327 kód banky 0600, což smluvní strany činí nesporným a stvrzují to podpisem této smlouvy.

Prodávající se zavazuje ponechat uhrazenou kupní cenu na výše uvedeném účtu správy majetkové podstaty do té doby, než dojde k rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k celému předmětu převodu ve prospěch kupujícího a zároveň do doby, než bude kupujícímu předáno potvrzení o zániku zástavních práv a účinků exekucí dle ust. § 285 ve spojitosti s ust. § 398 odst. 2 a § 300 IZ, který se prodávající zavazuje dodat kupujícímu bez zbytečného

odkladu po rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího, případně kdykoli před tímto rozhodnutím.

V případě, že bez zavinění kupujícího a prodávajícího nedojde do tří měsíců od uhrazení celé kupní ceny k rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k celému předmětu převodu ve prospěch kupujícího, nebo nedojde v této době k předání potvrzení o zániku zástavních práv a účinků exekucí dle ust. § 285 ve spojitosti s ust. § 398 odst. 2 a § 300 IZ, je kupující oprávněn jednostranně odstoupit od této kupní smlouvy bez nároku prodávajícího na náhradu škody a smluvní pokutu. V případě, že kupující takto od této kupní smlouvy odstoupí, prodávající se zavazuje neprodleně vrátit kupujícímu uhrazenou kupní cenu.

### III.

Kupující prohlašuje, že byl seznámen s faktickým i právním stavem předmětu převodu a v tomto stavu jej do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Strany této kupní smlouvy prohlašují, že je jim známo, že na nemovitostech vážnou ke dni uzavření této smlouvy věcná práva a omezení v podobě poznámek o nařízených exekucích a vydaných exekučních příkazech, jež jsou zapsána v části C příslušného listu vlastnictví.

Prodávající tímto potvrzuje, že převáděné nemovitosti podle této kupní smlouvy jsou součástí majetkové podstaty dlužníka a touto kupní smlouvou dochází k jejich zpeněžení v rámci insolvenčního řízení. Ve smyslu ust. § 285 odst. 1 ve spojitosti s ust. § 398 odst. 2 IZ, ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy, zpeněžením majetkové podstaty zanikají účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyzoomění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů a ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 2 a 4 a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu.

Kupující bere na vědomí, že dle ust. § 285 odst. 2 IZ zaniká užívací právo dlužníka a jeho rodiny k předmětu převodu okamžikem zpeněžení, a že až k tomuto okamžiku je dlužník a jeho rodina povinen předmět převodu vyklidit s tím, že neučiní-li tak dobrovolně, může se kupující domáhat vyklizení žalobou u soudu.

Kupující bere dále na vědomí, že prodávající nemá zákonné ani jiné zmocnění k odhlašování dlužníků, případně dalších fyzických osob z trvalého bydliště z předmětu převodu, ani k odhlašování sídel právnických osob z předmětu převodu, neboť není vlastníkem nemovitostí, které tvoří předmět převodu dle této smlouvy.

Kupující výslovně prohlašuje, že ve smyslu ust. § 295 IZ, účinného ke dni uzavření této smlouvy, není v souvislosti s úpadkem a oddlužením dlužníka a v souvislosti s prodejem majetku dlužníka z majetkové podstaty, osobou uvedenou v ust. § 295 odst. 1, odst. 2 IZ, ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy, a že se tedy na něj nevztahuje zákaz nabytí majetku z majetkové podstaty dlužníka a je tedy oprávněn tento majetek nabýt.

Kupující bere na vědomí, že dlužníci, osoby jim blízké, osoby, které s nimi tvoří koncern, a osoby uvedené v ust. § 295 odst. 2 IZ, nesmí nabyvat majetek náležející do majetkové podstaty ani ve lhůtě 3 let od skončení konkursu.

### IV.

Převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem podle této smlouvy nabude právní účinnosti podle ust. § 11 zákona č. 256/2013 Sb. - Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o návrhu na povolení zápisu vkladu do katastru nemovitostí ke dni, kdy bude návrh na zápis vkladu práva do katastru nemovitostí doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

Povolením zápisu vkladu práva do katastru nemovitostí přejde na kupujícího vlastnictví k předmětu převodu, nebezpečí jeho nahodilé ztráty zhoršení, užívání a povinnost platit z něj daně a poplatky.

Účastníci sjednávají, že tuto smlouvu spolu s příslušným návrhem na vklad vlastnického práva, jenž za tím účelem zpracuje, předloží příslušnému katastrálnímu úřadu kupující s tím, že navrhovatelem vkladu vlastnického práva bude kupující, prodávající bude toliko účastníkem řízení.

Smluvní strany se zavazují k bezodkladné vzájemné součinnosti s odstraněním případných vad, které by bránily vkladu vlastnického práva k celému předmětu převodu ve prospěch kupujícího dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

#### V.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je dle ust. § 1 odst. 1 lit. a) Zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci - kupující.

Poplatník je povinen nejpozději do konce třetího měsíce po měsíci, v jehož průběhu byl zapsán vklad do katastru nemovitostí, podat u příslušného finančního úřadu přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a vypočtenou daň příslušnému správci daně zcela uhradit.

Kupující uhradí vlastním nákladem správní poplatky spojené s řízením povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Kupující má právo užívat předmět převodu dle této smlouvy okamžikem povolení vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí a prodávající mu toto právo vykonávat ve stejné lhůtě umožní.

#### VI.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.

Skutečnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak normami občanského zákoníku.

Smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž po jednom se vydává účastníkům a jedno vyhotovení bude sloužit pro potřeby vkladového řízení u katastrálního úřadu.

Všichni účastníci této kupní smlouvy jejím podpisem výslovně prohlašují a potvrzují, že tuto kupní smlouvu sjednali, uzavřeli a podepsali zcela svobodně a vážně bez jakéhokoliv nátlaku či tísne jako výraz své zcela svobodné a pravé vůle, a že tuto kupní smlouvu sami osobně a doslovně před jejím podpisem četli a že plně porozuměli všem ujednáním v ní obsaženým a právům a povinnostem z toho pro ně plynoucím. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy před orgánem oprávněným provést legalizaci:

V ..... dne

podpisy smluvních stran:  
prodávající:

kupující:

\_\_\_\_\_  
Mgr. Gabriela Švecová  
Insolvenční správce

\_\_\_\_\_  
.....

#### C)

##### I.

Budoucí kupující se zavazuje uhradit kupní cenu předmětu převodu dle této smlouvy do ..... a to převodem na bankovní účet správy majetkové podstaty prodávajícího 1) vedený u MONETA Money Bank, a.s., číslo účtu: 223910327, kód banky 0600.

S tímto způsobem zaplacení kupní ceny účastníci výslovně souhlasí.

Tímto bude kupní cena mezi budoucí prodávající a budoucím kupujícím zcela vypořádána.

V případě, že bez zavinění budoucího kupujícího nedoručí do 2 měsíců od uhrazení celé kupní ceny budoucím kupujícím na účty správy majetkové podstaty budoucího prodávajícího uzavření kupní smlouvy, je budoucí kupující oprávněn jednostranně odstoupit od této smlouvy o smlouvě budoucí kupní bez nároku budoucího prodávajícího na náhradu škody. V případě, že budoucí kupující takto od této smlouvy o smlouvě budoucí kupní odstoupí, budoucí prodávající se zavazuje neprodleně vrátit budoucímu kupujícímu uhrazenou kupní cenu, a to jejich poukázáním na ty bankovní účty, ze kterých byla kupní cena uhrazena.

V případě, že nedojde k zaplacení kupní ceny ve lhůtě dle této Smlouvy o smlouvě budoucí na účet správy majetkové podstaty, je budoucí prodávající oprávněn jednostranně odstoupit od této smlouvy.

V případě, že budoucí prodávající využije svého práva a z důvodu prodlení budoucího kupujícího s úhradou kupní ceny odstoupí od této smlouvy, vzniká mu nárok na zaplacení smluvní pokuty ze strany budoucího kupujícího ve výši 10% sjednané kupní ceny, která bude splatná ve lhůtě jednoho týdne po jejím uplatnění ze strany budoucího prodávajícího.

#### D)

Smluvní strany prohlašují, že byly seznámeny s ust. § 1787 občanského zákoníku, tedy s tím, že nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření kupní smlouvy, lze se domáhat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

Skutečnost v této smlouvě výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak normami občanského zákoníku.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom se vydává smluvním stranám, jedno vyhotovení slouží pro potřebu subjektu zajišťujícímu budoucímu kupujícímu financování úhrady kupní ceny předmětu převodu, přičemž se na tomto místě konstatuje, že takový subjekt není smluvní stranou této smlouvy (ani jejím vedlejším účastníkem) a není tak oprávněn do textu této smlouvy jakkoli zasahovat, či po budoucí prodávající požadovat jakýchkoli úkonů či úprav, které jí jako zákonnou povinnost neukládá právní řád České republiky. Požadavky vznesené v rozporu s tímto ustanovením nebudou ze strany budoucí prodávající akceptovány.

Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu sjednaly, uzavřely a podepsaly jako projev své pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, tísně či nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy:

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

podpisy smluvních stran:

budoucí prodávající:

budoucí kupující:

\_\_\_\_\_  
Mgr. Gabriela Švecová  
Insolvenční správce

\_\_\_\_\_