

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

JUDr. Michaela Floriánová

IČ 03433447,

se sídlem: Praha 1, Panská 894/4, PSČ 110 00

zastoupená JUDr. Michaela Floriánová,

č.ú. 1205120545/2700 vedený u UniCredit Bank, a.s.

insolvenční správce dlužníka:

David Karl Mundy, RČ: 820331/3954,

bytem Brno, Kníničky č. ev. 589, PSČ 635 00 (dále jen „vlastník“)

(dále jen „budoucí prodávající“) na straně jedné

a

Jméno [bude doplněno]

RČ: [bude doplněno]

bytem [bude doplněno]

(dále jen „budoucí kupující“) na straně druhé

(dále také společně jako „smluvní strany“)

tuto:

SMLOUVU O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY KUPNÍ v

souladu s ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

1

A.

- (A) Nemovitost je převáděna v rámci insolvenčního řízení vlastníka vedeného u Krajského soudu v Brně, pod sp. zn. KSBR 59 INS 9099/2023, v rámci kterého soud dne 6.11.2023, zjistil úpadek Vlastníka a povolil řešení úpadku vlastníka oddlužením, a usnesením č.j. KSBR 59 INS 9099/2023-B-11 ze dne 12.7.2024 rozhodl o schválení oddlužení plněním

splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.

- (B) Na základě výše uvedeného a v souladu s pokynem zajištěného věřitele, společnosti Union Invest Holding, a.s., se sídlem Gorkého 3037/2, 702 00 Ostrava, IČO: 25386182 („Zajištěný věřitel“) je insolvenční správce vlastníka oprávněn ke zpeněžení majetku Vlastníka, který byl sepsán do majetkové podstaty.
- (C) Převodce jako insolvenční správce je oprávněn tuto smlouvu uzavřít v souladu s ustanovením § 246 ve spojení s § 398 odst. 3 a § 409 odst. 4 zákona č. 182/2006, o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle kterého přechází na insolvenčního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou.

3. Do majetkové podstaty dlužníka byly budoucím prodávajícím v souladu s ust. § 217 zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení ve znění pozdějších předpisů (dále jen „insolvenční zákon“) sepsány tyto nemovitosti:

Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno			
Kat.území: 611905 Kníničky	List vlastnictví: 2119			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>				
Mundy David Karl, Kníničky č.ev. 589, 63500 Brno				
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
945	49	lesní pozemek	lesní pozemek, na kterém je budova	pozemek určený k plnění funkci lesa
Součástí je stavba: Kníničky, č.e. 589, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 945				

vše zapsané na listu vlastnictví č. 2119 pro obec Brno, katastrální území Kníničky, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město (dále jen „nemovitosti“).

4. Na základě usnesení uvedeném v odst. 2 je budoucí prodávající osobou, která je oprávněna s nemovitostmi disponovat a je na základě zvláštního právního předpisu oprávněna nemovitosti zcizit. Budoucí prodávající prohlašuje, že obdržel pokyny od zajištěných věřitelů, prvního v pořadí Union Invest Holding, a.s., se sídlem Gorkého 3037/2, 702 00 Ostrava, IČO: 25386182

B.

1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují uzavřít Smlouvu o koupi nemovitostí, 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 40 dní od uzavření této smlouvy.

2

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

3. Budoucí kupující a budoucí prodávající se zavazují uzavřít Smlouvu o koupi nemovitostí v

tomto znění:

KUPNÍ SMLOUVA O PRODEJI NEMOVITOSTÍ

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („**Občanský zákoník**“),
(„**Smlouva**“)

SMLUVNÍ STRANY

- (1) **JUDr. Michaela Floriánová, insolvenční správce**
se sídlem Panská 894/4, 110 00 Praha 1, IČO: 03433447
(„**Převodce**“),
která nakládá v souladu § 246 ve spojení s § 398 odst. 3 insolvenčního zákona s majetkem dlužníka **Davidy Karla Mundyho**, rodné číslo: 820331/3954, bytem Brno, Kníničky č. ev. 589, PSČ 635 00,
(„**Vlastník**“)
- a
- (2) **[bude doplněno]**,
rodné číslo: **[bude doplněno]**, bytem **[bude doplněno]**
(„**Kupující**“)
(Převodce a Kupující společně jako „**Strany**“ a každý samostatně jako „**Strana**“)

PREAMBULE

- (D) Vlastník je vlastníkem následujících nemovitých věcí:
- pozemek parc. č. 945, lesní pozemek, jehož součástí je stavba č. e. 589, stavba pro rodinnou rekreaci, v katastrálním území Kníničky, obec Brno, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 2119
(„**Nemovitost**“).
- (E) Převodce má zájem Nemovitost převést na Kupujícího a Kupující má zájem za podmínek uvedených v této Smlouvě Nemovitost nabýt.
- (F) Nemovitost je převáděn v rámci insolvenčního řízení Vlastníka vedeného u Krajského soudu v Brně, pod sp. zn. KsBR 59 INS 9099/2023, v rámci kterého soud dne 6.11.2023, zjistil úpadek Vlastníka a povolil řešení úpadku Vlastníka oddlužením, a usnesením č.j. KsBR 59 INS 9099/2023-B-11 ze dne 12.7.2024 rozhodl o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.
- (G) Na základě výše uvedeného a v souladu s pokynem zajištěného věřitele, společnosti Union Invest Holding, a.s., se sídlem Gorkého 3037/2, 702 00 Ostrava, IČO: 25386182 („**Zajištěný věřitel**“) je insolvenční správce Vlastníka oprávněn ke zpeněžení majetku Vlastníka, který byl sepsán do majetkové podstaty.
- (H) Převodce jako insolvenční správce je oprávněn tuto smlouvu uzavřít v souladu s ustanovením § 246 ve spojení s § 398 odst. 3 a § 409 odst. 4 zákona č. 182/2006, o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle kterého přechází na insolvenčního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou.
- 1. Předmět Smlouvy**
- 1.1** Převodce tímto úplatně převádí na Kupujícího vlastnické právo k Nemovitosti, a to se všemi součástmi, příslušenstvím a právy a povinnostmi s ní spojenými.
- 1.2** Kupující od Převodce přijímá Nemovitostech do svého vlastnictví. Kupující se zavazuje zaplatit Převodci

Kupní cenu, jak je tento pojem definován v článku 2.1 této Smlouvy.

- 1.3** *Kupující prohlašuje, že věcný i právní stav Nemovitosti je mu znám a přijímá ji do svého vlastnictví, jak stojí a leží. S ohledem na převod Nemovitosti v rámci insolvenčního řízení Vlastníka se vylučuje jakákoliv odpovědnost Převodce za vady Nemovitosti či její použitelnost.*

2. kupní cena

- 2.1** *Kupující se zavazuje zaplatit Převodci za převod Nemovitosti kupní cenu v celkové výši [bude doplněno] Kč (slovy: [bude doplněno] korun českých) („Kupní cena“).*
- 2.2** *Povinnost zaplatit Kupní cenu je splněna okamžikem připsání Kupní ceny v plné výši na účet majetkové podstaty číslo 1205120545/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.*
- 2.3** *Strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že část kupní ceny ve výši [bude doplněno] Kč (slovy: [bude doplněno] korun českých) představující aukční jistotu, bude na účet majetkové podstaty uvedený v článku 2.2 uhrazena ze strany realitního zprostředkovatele, společnosti JS Financial, s.r.o., se sídlem Dr. Šavrdy 3014/14, Bělský Les, 700 30 Ostrava, IČO: 06905374, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka C 73694.*
- 2.4** *Kupní cena byla Kupujícím uhrazena před uzavřením této Smlouvy.*

3. Zápis do katastru nemovitostí

- 3.1** *Kupující nabyde Nemovitost vkladem vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Poplatek za zápis do katastru nemovitostí hradí Kupující.*
- 3.2** *Návrh na vklad vlastnického práva v souladu s touto Smlouvou byl Kupujícím podepsán současně s touto Smlouvou, a bude na příslušný katastrální úřad podán Převodcem.*
- 3.3** *Strany prohlašují, že jsou touto Smlouvou vázány i za situace, kdy vkladové řízení bude přerušeno či návrh na vklad bude zamítnut. Pro tento případ se zavazují odstranit příčiny přerušování řízení nebo zamítnutí návrhu a při odstraňování vad si poskytnou potřebnou součinnost, aby vklad práva do katastru nemovitostí mohl být v co nejkratší době řádně proveden.*

4. Závěrečná ustanovení

- 4.1** *Není-li výslovně uvedeno jinak, nese každá Strana své vlastní náklady vzniklé v souvislosti nebo v důsledku plnění povinností plynoucích z této Smlouvy nebo s ní souvisejících.*
- 4.2** *Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.*
- 4.3** *Tato Smlouva může být účinně měněna či doplňována výlučně formou písemných dodatků uzavřených oběma Stranami. To samé platí pro vzdání se práv podle této Smlouvy.*
- 4.4** *Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s tím, že každá ze Stran obdrží po 1 vyhotovení a 1 vyhotovení této Smlouvy bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu.*

STRANY TÍMTO VÝSLOVNĚ PROHLAŠUJÍ, ŽE TATO SMLOUVA VYJADŘUJE JEJICH PRAVOU A SVOBODNOU VŮLI, NA DŮKAZ ČEHOŽ PŘIPOJUJÍ NÍŽE SVÉ PODPISY

Převodce

Datum:

Místo:

Kupující

Datum:

Místo:

JUDr. Michaela Floriánová
Insolvenční správce Vlastníka
[úředně ověřený podpis]

[bude doplněno]
[úředně ověřený podpis]

C.

1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena předmětu převodu činí **[bude doplněno]** Kč (slovy: **[bude doplněno]** korun-českých). Tato kupní cena je konečná.

2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupní cena bude budoucím kupujícím zaplacená následujícím způsobem:

a)

k zajištění svých povinností vyplývajících z této smlouvy a jako zálohu na kupní cenu se budoucí kupující zavazuje poskytnout na účet budoucího prodávajícího č. ú.: **1205120545/2700** vedený u UniCredit Bank, a.s. (v.s. **[bude doplněno]**), částku ve výši: 150.000,- **Kč** (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých), (dále jen „**rezervační poplatek**“), který deponuje na účet majetkové podstaty poskytovatel JS Financial, s.r.o. IČO: 06905374 z jistotního účtu aukce 2410202401, kterou budoucí kupující vyhrál – nabídl nejvyšší nabídku kupní ceny. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li k uzavření Smlouvy o koupi nemovitostí dle části B., bude rezervační poplatek započten na úhradu části kupní ceny, popřípadě k úhradě sjednaných smluvních pokut.

b)

zbylá kupní cena ve výši . **[bude doplněno]**,- Kč (slovy: . **[bude doplněno]** korun českých), po započtení rezervačního poplatku, bude zaplacená budoucím kupujícím, nejpozději tři pracovní dny před termínem uzavření předjímané Smlouvy o koupi nemovitostí uvedené v

článek B., na bankovní účet budoucího č. ú.: **1205120545/2700** vedený u UniCredit Bank, a.s. (v.s. **[bude doplněno]**).

Zaplacením kupní ceny je myšleno její připsání na účet budoucího prodávajícího v plné výši.

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 na účet majetkové podstaty č.ú. 1205120545/2700.

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 dále prohlašuje, že rezervační poplatek a kupní cena se nabývá do majetkové podstaty.

3. Budoucí kupující prohlašuje, že si nemovitosti řádně prohlédl a je mu znám její současný věcný stav v podstatných ohledech a neshledal na nemovitostech žádné zjevné vady.

4. Budoucí kupující dále prohlašuje, že není ve vztahu k dlužníku osobou blízkou ani netvoří s dlužníkem koncern. Budoucí kupující dále prohlašuje, že není vedoucím zaměstnancem dlužníka ani osobou jemu blízkou, neměl v posledních 3 letech před zahájením insolvenčního řízení nebo po jeho zahájení rozhodující vliv na provoz podniku dlužníka nebo podstatnou měrou neovlivňovala jejich jinou majetkovou činnost, není společníkem dlužníka, akcionářem dlužníka s akciemi odpovídající více než jedné desetině základního kapitálu, prokuristou dlužníka ani členem či náhradníkem věřitelského výboru, kterému schůze věřitelů neudělila souhlas s nabytím majetku z majetkové podstaty.

5. V případě, že se tvrzení budoucího kupujícího uvedená v odst. 4 tohoto článku ukáží jako nepravdivá, odpovídá budoucí kupující budoucímu prodávajícímu za vzniklou škodu a je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých), která se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká. Na úhradu této smluvní pokuty je strana prodávající oprávněna započíst již uhrazenou část kupní ceny, příp. rezervační poplatek.

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 20denní 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 150.000 Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých), která se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu

zajišťované povinnosti přiměřeně

9

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 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 tísní 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 10 stran a vyhotovuje se v 3 vyhotoveních.

Převodce

Datum:

Místo:

Kupující

Datum:

Místo:

JUDr. Michaela Floriánová

Insolvenční správce Vlastníka

[úředně ověřený podpis]

[bude doplněno]

[úředně ověřený podpis]