

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

1) **JUDr. Věra Sedloňová, IČ: 13127055**

se sídlem Sudoměřská 814/46, 130 00 Praha 3

insolvenční správce dlužnice VALERIAN s.r.o., IČ: 27940438,

se sídlem Bořivojova 878/35, 130 00 Praha 3, Žižkov

jednající v rámci insolvenčního řízení sp. zn. MSPH 76 INS 20690/2014

(jako „budoucí prodávající“)

a

2)

.....

.....

(dále jako „kupující“)

(jako „budoucí kupující“)

ve znění níže uvedeném:

I.

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že na základě usnesení Městského soudu v Praze ze dne 28. 8. 2014, č. j. MSPH 76 INS 20690/2014 -A2, byla ustanovena insolvenčním správcem dlužnice VALERIAN s.r.o.
2. Pokynem ke zpeněžení zajištěného majetku požádal zajištěný **Debtis Causa a.s., se sídlem, IČ 28228791, Karlova 180/20, 110 00 Praha 1**, o zpeněžení mj. následujících nemovitostí:

- Pozemek parc. č. 147/.... – o výměře m² orná půda

Dále jen „Nemovitost č.1“

- Pozemek parc.č. 147/66 – o výměře 3459 m² orná půda - podíl 1/9
- Pozemek parc.č. 518/18 – o výměře 116 m² ostatní plocha - podíl 1/9
- Pozemek parc.č. 518/22– o výměře 82 m² ostatní plocha - podíl 1/9
- Pozemek parc.č. 518/38– o výměře 14 m² ostatní plocha - podíl 1/9
- Pozemek parc.č. 518/40 – o výměře 34 m² ostatní plocha - podíl 1/9

Dále jen „Nemovitost č.2“

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3481, katastrální území 672751 Minice u Kralup nad Vltavou, obec 534951 Kralupy nad Vltavou, evidováno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník (dále pouze „předmět prodeje“ nebo „nemovitosti“).

II.

1. Budoucí kupující prohlašuje, že má zájem shora uvedené nemovitosti získat do svého výlučného vlastnictví. Za tímto účelem se zavazují touto smlouvou přítomní účastníci uzavřít kupní smlouvu, kterou převede budoucí prodávající nemovitosti popsané v čl. I odst. 2 této smlouvy o smlouvě budoucí do výlučného vlastnictví budoucí kupující.
2. Kupní smlouvu, jejíž text je nedílnou součástí této smlouvy o smlouvě budoucí se zavazují uzavřít účastníci nejpozději do 2017. Text kupní smlouvy je pro strany závazný a je možno jej měnit pouze se souhlasem smluvních stran. Text kupní smlouvy je následující:

Kupní smlouva

o převodu vlastnického práva k níže uvedeným nemovitostem

- 1) **JUDr. Věra Sedloňová, IČ: 13127055**
se sídlem Sudoměřská 814/46, 130 00 Praha 3
insolvenční správce:
dlužníka VALERIAN s.r.o., IČO 279 40 438
se sídlem Praha 3, Bořivojova 878/35, PSČ 13000
jednající v rámci insolvenčního řízení sp. zn. **MSPH 76 INS 20690 / 2014**
(jako „prodávající“)
a
- 2)
.....
.....
(dále jako „kupující“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu.

Článek I.

Základní ustanovení

1. Usnesením Městského soudu v Praze, č. j. MSPH 76 INS 20690/2014 -A- 22, ze dne 28. 8. 2014, byl zjištěn úpadek dlužníka VALERIAN s.r.o., IČO 279 40 438. Týmž usnesením byla insolvenčním správcem ustanovena JUDr. Věra Sedloňová, IČ: 13127055, se sídlem Sudoměřská 814/46, 130 00 Praha 3.
Pokynem ke zpeněžení zajištěného majetku požádal zajištěný **Debtis Causa a.s., IČ 28228791, se sídlem Karlova 180/20, 110 00 Praha 1**, o zpeněžení mj. následujících nemovitostí:

- Pozemek parc. č. 147/.... – o výměře m² orná půda

Dále jen „Nemovitost č.1“

- Pozemek parc.č. 147/66 – o výměře 3459 m² orná půda - podíl 1/9
- Pozemek parc.č. 518/18 – o výměře 116 m² ostatní plocha - podíl 1/9
- Pozemek parc.č. 518/22– o výměře 82 m² ostatní plocha - podíl 1/9
- Pozemek parc.č. 518/38– o výměře 14 m² ostatní plocha - podíl 1/9
- Pozemek parc.č. 518/40 – o výměře 34 m² ostatní plocha - podíl 1/9

Dále jen „Nemovitost č.2“

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3481, katastrální území Minice u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, evidováno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník (společně jen pouze „Předmět prodeje“ nebo „Nemovitost“).

2. Kupující nabývá předmětnou nemovitost se všemi omezeními vlastnického práva, která prodejem předmětné nemovitosti ve smyslu ustanovení občanského zákoníku a insolvenčního zákona nezanikají dle výpisu z katastru nemovitostí, jež je v příloze této kupní smlouvy.
3. Prodávající dále Kupujícího ujistí, že stran Předmětu prodeje nebo jeho části není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vyloučení předmětu prodeje nebo jakékoliv jeho části z majetkové podstaty dlužníka.
4. Kupující prohlašuje, že shora uvedená prohlášení prodávajícího o věcném a právním stavu Předmětu prodeje nebo jeho části, jakož i o průběhu insolvenčního řízení vedeného na majetek dlužníka, bere na vědomí a považuje je pro účely této smlouvy za nesporná mezi účastníky.
5. Prodávající prohlašuje, že má zájem níže specifikovaný Předmět prodeje prodat za podmínek sjednaných v této smlouvě. Kupující prohlašuje, že má zájem Předmět prodeje za níže uvedených dohodnutých podmínek koupit a přijmout do svého výlučného vlastnictví.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou převádí podle podmínek níže uvedených na kupujícího vlastnické právo k Předmětu prodeje dle čl. III této smlouvy, a to se všemi právy, povinnostmi a s veškerými součástmi a příslušenstvím.
2. Kupující touto smlouvou níže specifikovaný Předmět prodeje do svého výlučného vlastnictví přijímá, a to ve stavu jak stojí a leží.

Článek III.

Předmět prodeje

1. Shora uvedené smluvní strany převádí v rámci této smlouvy vlastnické právo k nemovitostem takto:

Prodávající převádí touto smlouvou vlastnické právo k níže uvedeným nemovitostem včetně jejich součástí a příslušenství, a to:

- Pozemek parc. č. 147/..... – o výměře m² orná půda
- Pozemek parc. č. 147/66 – o výměře 3459 m² orná půda - podíl 1/9
- Pozemek parc. č. 518/18 – o výměře 116 m² ostatní plocha - podíl 1/9
- Pozemek parc. č. 518/22 – o výměře 82 m² ostatní plocha - podíl 1/9
- Pozemek parc. č. 518/38 – o výměře 14 m² ostatní plocha - podíl 1/9
- Pozemek parc. č. 518/40 – o výměře 34 m² ostatní plocha - podíl 1/9

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3481, katastrální území Minice u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, evidováno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník (dále pouze „Předmět prodeje“ nebo „Nemovitosti“).

příčemž kupující tyto nemovitosti do svého výlučného vlastnictví přijímá, a to ve stavu jak stojí a leží.

2. Prodávající prohlašuje, že má dispoziční právo k Předmětu prodeje, a taktéž prohlašuje, že jeho smluvní volnost není jinak omezena.
3. Kupující prohlašuje, že si Předmět prodeje včetně jeho příslušenství a součástí řádně prohlédl, a že jeho stavebně-technický, provozní i právní stav je mu dobře znám, jakož i přístup k němu.
4. Na Předmětu prodeje vážnou v den podpisu této smlouvy omezení v rozsahu uvedeném na příslušném listu vlastnictví č. 3481, pro katastrální území Minice u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou
5. Zpeněžením Předmětu prodeje dále zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněžovaného majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce v souladu s ustanovením § 285 Insolvenčního zákona.
6. Dnem uzavření této smlouvy jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány. Kupující nabyde vlastnické právo k Předmětu prodeje vkladem do katastru nemovitostí.
7. Na základě této smlouvy lze do katastru nemovitostí pro katastrální území Minice u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, na LV 3481, zapsat vklad vlastnického práva k Předmětu prodeje pro kupujícího.
8. Návrh na vklad vlastnického práva a návrh na výmaz zástavních práv na předmětu prodeje vkladem do katastru nemovitostí podle této smlouvy je povinen kupující podat u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, nejpozději do 20 dní od nabytí platnosti a účinnosti této smlouvy.

Článek IV.

Kupní cena

1. Prodávající prodává kupujícímu Předmět prodeje uvedený v článku III., této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím za celkovou kupní cenu ve výši,- **Kč (slovy: korun českých)** a kupující předmět prodeje za uvedenou kupní cenu kupuje do svého výlučného vlastnictví.
2. Kupní cena za nemovitost č.1 byla stanovena částkou,- Kč a kupní cena za nemovitost č.2 byla stanovena částkou,- Kč a
3. Kupní cena dle odstavce 1 byla uhrazena před podpisem této kupní smlouvy na bankovní účet majetkové podstaty č. **214 437 902/0600** vedený u MONETA Money Bank a.s.

Článek V.

Předání a převzetí předmětu prodeje

1. Kupující je povinen převzít předmět prodeje podle stavu ke dni účinnosti smlouvy.
2. Ke dni vkladu do katastru nemovitostí přecházejí na kupujícího vlastnická práva k předmětu prodeje podle čl. III této smlouvy. Kupující je oprávněn tento majetek užívat a brát z něj užítky, provádět na něm svým jménem opravy a údržbu a vystupovat v jeho souvislosti ve správních a jiných řízeních svým jménem ke dni vkladu do katastru nemovitostí
3. Kupující není oprávněn do dne zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí předmět prodeje dle čl. III. této smlouvy zcizit ani zatížit takovými právy či věcnými břemeny, která by v případě zmaření účelu této smlouvy nešla neprodleně zrušit.
4. V případě, že kupující či prodávající od této smlouvy platně odstoupí, zavazuje se kupující ke dni výplaty finančních prostředků předmět prodeje, který v souladu s touto smlouvou užíval, vyklidit a za dobu užívání prodávajícímu zaplatit úhradu ve výši obvyklého nájemného.

Článek VI.

Povinnosti smluvních stran

1. Prodávající je povinen poskytnout součinnost, bez které by dosažení účelu této smlouvy nebylo možné.
2. Kupující je povinen poskytnout součinnost, bez které by dosažení účelu této smlouvy nebylo možné.
3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že příslušný katastrální úřad řízení o vkladu vlastnického práva podle této kupní smlouvy zastaví nebo návrh na vklad zamítne, uzavřít dodatek k této smlouvě nebo uzavřít novou kupní smlouvu při zachování podmínek sjednaných v této smlouvě, zejména výše kupní ceny a předmětu prodeje, a upravit text kupní smlouvy tak, aby bylo možno vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího provést, a to nejpozději do třiceti kalendářních dnů, kdy takové rozhodnutí katastrálního úřadu bude doručeno smluvním stranám.
4. Kupující je povinen podat nejpozději do 90 dní od zápisu vkladu vlastnického práva u příslušného finančního úřadu daňové přiznání k vyměření daně z nabytí nemovitostí a tuto daň ve stejné lhůtě zaplatit.
5. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem vlastnického práva a výmazu zástavních práv vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.

Článek VII.

Prohlášení smluvních stran

1. Kupující je důkladně seznámen se stavem předmětu prodeje a s dokumentací vztahující se k předmětu prodeje. Kupující dále prohlašuje, že předmět prodeje nabývá s vědomím, že může trpět vadami technického charakteru. Kupující dále prohlašuje, že výše kupní ceny byla smluvními stranami dohodnuta s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti. Kupující proto nemá právo z důvodu, že předmět prodeje trpí nějakou vadou, na vrácení celé nebo poměrné části zaplacené kupní ceny. Nastane-li některý z případů uvedených v

tomto článku této Smlouvy, nejedná se o podstatné porušení této smlouvy a není to důvodem pro odstoupení od této smlouvy.

2. Kupující prohlašuje, že není osobou blízkou dlužníka a osobou, která s dlužníkem tvoří koncern a dlužník nenabývá majetek náležející do majetkové podstaty ve smyslu § 283 insolvenčního zákona.

Článek VIII.

Odstoupení od smlouvy

Kupující mají právo odstoupit od smlouvy jen v případě, že na ně ve lhůtě jednoho roku ode dne uzavření této smlouvy nebude převedeno vlastnické právo k předmětu prodeje a prodávající tuto vadu neodstraní ani v dodatečně přiměřené lhůtě. Toto právo na odstoupení analogicky platí i pro prodávajícího.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu obou účastníků.
2. Jakýkoliv spor z této smlouvy bude řešen prostřednictvím příslušného obecného soudu.
3. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a insolvenčním zákonem v platném znění.
4. Je ujednáno, že pokud jedna nebo více částí této smlouvy by se stala z jakéhokoli důvodu neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou, nebo pokud by tato smlouva postrádala nějakou právním předpisem požadovanou podstatnou náležitost, poté tato skutečnost v žádném případě neovlivňuje platnost, účinnost nebo vykonatelnost zbylých částí této smlouvy. Bude-li třeba, účastníci této smlouvy neprodleně nahradí nebo doplní takovou neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou nebo chybějící část takovými platnými, účinnými a vykonatelnými ustanoveními tak, aby smysl této smlouvy zůstal zachován.
5. Veškeré změny či doplňky ke smlouvě je možné činit pouze prostřednictvím písemných dodatků.
6. Nadpisy použité nad jednotlivými ustanoveními smlouvy jsou pouze formálního charakteru a v žádném případě nemají vliv na obsah těchto ustanovení.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech rovnocenných stejnopisech, z nichž dva stejnopisy obdrží kupující, který provede vklad do katastru nemovitostí, a jeden stejnopis obdrží prodávající.
8. Účastníci výslovně prohlašují, že obsah této smlouvy je svobodným projevem jejich vlastní vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....
Prodávající: JUDr. Věra Sedloňová

.....
Kupující:

(Pokračování smlouvy o smlouvě budoucí)

3. Strany této smlouvy o smlouvě budoucí si sjednaly pro případ, nebude-li smlouva kupní uzavřena ani ve lhůtě nejpozději do**2017**, pozbývá tato smlouva o smlouvě budoucí platnosti.
4. V kupní smlouvě bude uvedena jako kupní cena částka ve výši**- Kč (slovy: korun českých)**
5. Kupní cena ve výši**- Kč (slovy: korun českých)** bude uhrazena na bankovní účet majetkové podstaty č. **214437902/0600** vedený u MONETA Money Bank, a.s., variabilní symbol (rodné číslo budoucí kupující) před podpisem kupní smlouvy následujícím způsobem:
 - a) Zálohu ve výši **100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých)** uhradí budoucí kupující nejpozději do deseti dnů od podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí na výše uvedený bankovní účet majetkové podstaty. Tato záloha je v plné výši započitatelná na kupní cenu.
 - b) Částku ve výši**- Kč (slovy: korun českých)** uhradí budoucí kupující před podpisem kupní smlouvy na výše uvedený bankovní účet majetkové podstaty.
6. Pro případ, že nedojde k uzavření kupní smlouvy nejpozději do **2017** zdůvodů stojících na straně Budoucího kupujícího, tato smlouva o smlouvě budoucí se ruší od počátku a záloha ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) dle čl. II. odst. 5 písm. a) této smlouvy o smlouvě budoucí se navrácí Budoucímu kupujícímu a stává se příjmem majetkové podstaty.
7. Pro případ, že nedojde k uzavření kupní smlouvy nejpozději do **2017** zdůvodů stojících na straně Budoucího prodávajícího, tato smlouva o smlouvě budoucí se ruší od počátku a záloha ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) dle čl. II. odst. 5 písm. a) této smlouvy o smlouvě budoucí bude vrácena do 10 dnů od marného uplynutí lhůty k uzavření smlouvy kupní, a to na bankovní účet, ze kterého bylo tato záloha odeslána.
8. Pro případ, že nedojde k uzavření kupní smlouvy, si smluvní strany sjednaly, že prodávající neodpovídá za škodu tímto způsobenou.

III.

Výhrada lepší kupní ceny

1. Pro případ, že třetí osoba nabídne prodávajícímu do zaplacení kupní ceny za předmět prodeje lepší kupní cenu, vyhrazuje si prodávající právo odstoupit od této smlouvy. Smluvní strany sjednaly, že prodávající neodpovídá za škodu tímto způsobenou.
2. Zaplacením kupní ceny se rozumí den připsání kupní ceny na účet majetkové podstaty dlužníka.

IV.

1. Tato smlouva o smlouvě budoucí nabývá platnosti účinnosti okamžikem podepsání oběma smluvními stranami.
2. Veškeré změny a dodatky této smlouvy o smlouvě budoucí musí mít písemnou formu, ústní ujednání ani o vedlejších náležitostech této smlouvy nebyla účastníky sjednána a jsou případně neplatná.
3. Účastníci této smlouvy o smlouvě budoucí výslovně prohlašují, že tato smlouva o smlouvě budoucí byla sepsána dle jejich pravé vůle, nebyla sjednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Veškeré práva a povinnosti mezi stranami touto smlouvou o smlouvě budoucí neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a insolvenčního zákona v platném znění.
5. Tato smlouva o smlouvě budoucí se vyhotovuje ve dvou rovnocenných stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží budoucí kupující a jeden stejnopis obdrží budoucí prodávající.
6. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o smlouvě budoucí uzavírají svobodně a vážně a nejsou si vědomi žádných okolností, které by bránily její platnosti. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

.....
Budoucí prodávající:
JUDr. Věra Sedloňová

.....
Budoucí kupující :
.....