

REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.: 0745D000087/20)

KOVA Group a.s., IČO: 274 11 672, se sídlem Malátova 633/12, 150 00 Praha 5
zastoupená pověřeným zaměstnancem Alenou Aghovou
(dále jen jako „**Organizátor aukce**“)

a

Navrhovatel:

Paclík – insolvenční správce a spol.

IČO: 24836133, sídlem U Trojice 1042/2, 150 00 Praha 5

Zastoupena Ing. Milanem Paclíkem, ohlášeným společníkem

insolvenční správce dlužníků:

Radek Kučera, nar. 18.7.1967, bytem Proseč 16, 582 82 Kámen

a

Ludmila Kučerová, nar. 18.2.1968, bytem Proseč 16, 582 82 Kámen

(dále jen jako „**Navrhovatel**“),

a Vítězem aukce konané dne **25.2.2021** na portálu <http://www.realdrazby.cz>, kdy Vítěz aukce učinil nejvyšší podání **bude doplněno Kč** za předmět aukce uvedený v čl. I. této Smlouvy:

Vítěz aukce:

bude doplněno,

(dále jen jako „**Vítěz aukce**“), (společně dále jen jako „**Smluvní strany**“ uzavírají tuto Rezervační smlouvu dle ust. § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění a v souladu se zákonem č. 39/2020 Sb. zákonem o realitním zprostředkování, v platném znění (dále jen „**Realitní zákon**“), a stanovují práva a povinnosti smluvních stran při rezervaci Nemovitosti a dále podmínky budoucího prodeje Nemovitosti ze strany Navrhovatele na Vítěze aukce. (dále jen jako „**Smlouva**“).

I. Předmět rezervace

Předmětem aukce je soubor nemovitého majetku (nemovitých věcí) včetně faktických součástí, příslušenství a případných přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny), a to:

- pozemek parc.č. St. 21/3 o výměře 185 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. 16 – bydlení, část obce Proseč na pozemku parc. č. St. 21/3
 - pozemek parc.č. 26/2 o výměře 44 m², ostatní plocha
- vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, na LV č. 216, pro katastrální území Proseč u Kamene, obec Kámen, okres Havlíčkův Brod.

Popis stavu předmětu rezervace:

Vlastní rodinný dům se nachází v Proseči u Kamene a je s č.p. 16. Přilehlý pozemek p.p. č. 26/2 - ostatní plocha je přístupný z obecní komunikace. Vlastní objekt s č. p.16 nemá vstup přes pozemek p.p.č.26/2. Vstup je z pozemku St. p. č.21/2 jiného vlastníka. Zřejmě byla provedena ústní dohoda o vstupu na pozemek a do objektu. Na výpisu z KN na p. p.č. 21/2 není zapsáno žádné věcné břemeno přístupu. Katastrální území Proseč u Kamene, je malá část obce Kámen. V Proseči není žádná občanská vybavenost, žádná škola ani pošta. Z inženýrských sítí je RD možný připojit na veřejnou síť elektro a místní rozvod pitné vody.

Vlastní RD se skládá ze dvou samostatných částí. Levá část je větší a zaujímá asi 2/3 ZP. Jedná se o zděnou – smíšené zdivo, částečně podsklepenou budovu - dvě menší místnosti, s přízemím, a neupraveným podkrovím. Skládá se z několika místností, ve kterých začala probíhat rekonstrukce. Nejsou zde žádné rozvody, podlahy, omítky, křídla dveří, pouze okna byla vyměněna za plastová, podkroví je neupravené, ve sklepe jsou holé místnosti. Pravá část je menší asi 1/3 ZP, je také zděná – smíšené zdivo, velmi neudržovaná, nepodsklepená.

Zastavěná plocha celého RD je 142,50 m². Je podstandardně vybaven a chybí zde mnoho konstrukcí. Na domě byly provedeny drobné opravy, které v současné době nemají žádný význam. Celý objekt byl špatně udržován a je starý okolo 100 let, s rokem postavení v roce 1910 až 1920.

Pro stanovení účelu užití nejsou zachovány doklady o účelu, pro který byl a stavba povolena. Objekt byl a je užíván k bydlení.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukční provedení - zděný (smíšené zdivo) se šikmou střechou

Schodiště - žádné

Krov - šikmá střecha

Krytina - tašky

Fasáda - vápenná poškozená vlhkem, místy opravená

Vnitřní omítky - otlučené

Povrch podlah - vybrané i s násypem

Okna - plastová

Dveře - dřevěné mnoho jich chybí

Nemovitost není opatřena bleskosvodem

Odvětrání místností je většinou přímé okny

Vytápění - chybí

Rozvody elektřiny - pouze provizorní

Vodovod, kanalizace - chybí

Plynovod - chybí

Izolace proti vodě - stará nebo chybí

Tepelné izolace - nejsou

Dům je ve špatném technickém stavu, kdy byly provedeny různé opravy.

Při prohlídce byly zjištěné vady, které souvisí se stářím domu a neprováděnou údržbou.

Omezení váznoucí na předmětu rezervace s vlivem na cenu předmětu rezervace:

Faktické vady:

Vlastní objekt s č. p. 16 nemá vstup přes pozemek p.p.č.26/2. Vstup je z pozemku St. p. č.21/2 jiného vlastníka. Zřejmě byla provedena ústní dohoda o vstupu na pozemek a do objektu. Na výpisu z KN na p. p.č. 21/2 není zapsáno žádné věcné břemeno přístupu. Rodinný dům č.p. 16 je podstandardně vybaven a chybí zde mnoho konstrukcí. Na domě byly provedeny drobné opravy, které v současné době nemají žádný význam. Celý objekt byl špatně udržován a je starý okolo 100 let, s rokem postavení v roce 1910 až 1920. Pro stanovení účelu užití nejsou zachovány doklady o účelu, pro který byl a stavba povolena. Objekt byl a je užíván k bydlení.

Navrhovatel odkazuje i na další vady uvedené ve znaleckém posudku č. 2897/20/2019 soudního znalce Miluší Vašíčkovou, sídlem Vilová 481/16, 351 01 Františkovy Lázně.

Právní vady: viz LV č. 216, pro kú. Proseč u Kamene

- Zástavní právo smluvní – Hypoteční banka, a.s.
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kučera Radek
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kučerová Ludmila
- Dlužník pravděpodobně užívá předmět dražby společně se svojí rodinou a vyklizení předmětu dražby se řídí §285 odst. 2. zákona č. 182/2006 Sb. zákon o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění (insolvenční zákon);

Zástavní práva, zapsaná v katastru nemovitostí a váznoucí na předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 34 odst. 2 zákona č. 26/2000 Sb. zákona o veřejných dražbách, § 285 odst. 1) zákona č. 182/2006 Sb. zákona o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění (insolvenční zákon) s přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají.

Odhad ceny Předmětu rezervace:

Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem soudního znalce Miluší Vašíčkovou, sídlem Vilová 481/16, 351 01 Františkovy Lázně, ze dne 9.4.2019, číslo posudku: 2897/20/2019, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 285 000,00 Kč.

II. Doba rezervace

Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na **30 dnů** ode dne jejího uzavření.

III. Rezervační poplatek

bude doplněno Kč

IV. Finanční vyrovnání

bude doplněno Kč

VI. Základní podmínky Kupní smlouvy

Způsob úhrady Kupní ceny:

- a) první část kupní ceny je zaplacený Rezervační poplatek;
- b) druhá část kupní ceny bude uhrazena před podpisem Kupní smlouvy jejím složením na účet majetkové podstaty dlužníka;

Předání Nemovitosti:

- se uskuteční fikcí, a to provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitosti

VII. Další ujednání Kupní smlouvy

1. Navrhovatel prodá Vítězi aukce Předmět rezervace ve stavu popsáném v čl. I. Smlouvy, tzn., že na ní nebudou váznout žádné další dluhy, věcná břemena, zástavní práva, nájemní práva, jiná práva třetích osob a ani jiná omezení či právní povinnosti, že nebude mít žádné vady, na které by měl Vítěze aukce zvláště upozornit, vyjma těch, které jsou uvedeny v čl. I Smlouvy.

2. Navrhovatel a Vítěz aukce se zavazují případné závady vytknuté katastrálním úřadem v řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí odstranit za vzájemné součinnosti ve lhůtě k tomu určené, nebo ve lhůtě stanovené zákonem; v případě zamítnutí návrhu na vklad se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad, že uzavřou novou kupní smlouvu za stejných podmínek, nedohodnou-li se strany jinak.

3. Vítěz aukce se zavazuje uhradit správný poplatek za vklad do katastru nemovitostí a dále daň z nabytí nemovitosti v zákonem stanovené lhůtě. Náklady spojené s Advokátní úschovou hradí Organizátor aukce.

V Praze dne

V Praze dne

V Praze dne

.....
Navrhovatel

.....
Vítěz aukce

.....
Organizátor aukce

Přílohy:

- Další ujednání Smlouvy
- Výpis z katastru nemovitostí Předmětu převodu

Další ujednání Smlouvy

1. Předmět Smlouvy

1. Další ujednání Smlouvy upravují práva a povinnosti Smluvních stran při Rezervaci Nemovitosti a dále podmínky budoucího prodeje Nemovitosti Navrhovatelem Vítězi aukce. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají ve Smlouvě význam stanovený v těchto dokumentech.
2. Navrhovatel výslovně prohlašuje, že jako insolvenční správce dlužníka má dispoziční oprávnění k Nemovitosti, kdy Nemovitost byla jím jako insolvenčním správcem sepsána do majetkové podstaty, a tudíž je Navrhovatel oprávněn s Nemovitostí nakládat a má vážný zájem o její prodej Vítězi aukce.
3. Vítěz aukce prohlašuje, že byl před podpisem této Smlouvy seznámen Navrhovatelem a Organizátorem aukce v rozsahu čl. I této Smlouvy Nemovitostí a má zájem si její koupí v tomto stavu rezervovat.
4. Vítěz aukce nepožaduje obstarání stavebně technické dokumentace k Nemovitosti ve smyslu § 3 odst. 2 písmene e) Realitního zákona.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že ve lhůtě stanovené v této Smlouvě uzavřou Kupní smlouvu za dohodnutou Kupní cenu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

2. Vymezení pojmů

- **Nemovitostí** se pro účely této Smlouvy rozumí nemovitá věc nebo veškeré nemovitě věci specifikované v čl. I. Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a s veškerými právy a povinnostmi s nimi spojenými.
- **Advokátní úschovou** se pro účely této Smlouvy rozumí úschova peněžních prostředků u **Mgr. Petry Hložkové**, advokáta, ČAK 8614, se sídlem Kubišova 1303/49, Praha 8, Libeň. Úhrada nákladů spojených s Advokátní úschovou hradí Organizátor aukce. Smlouvu o Advokátní úschově Smluvní strany uzavřou ve lhůtě uvedené v odst. 4.1. Další ujednání této Smlouvy.
- **Rezervaci** se rozumí povinnost Navrhovatele, že po dobu trvání Smlouvy uvedené v čl. II. Smlouvy nebude nabízet převod Nemovitosti třetím osobám, nepřevede ji na třetí osobu, a ani za tím účelem neuzavře se třetími osobami smlouvu o smlouvě budoucí kupní, anebo jakoukoliv jinou smlouvu, kterou by byl znemožněn převod Nemovitosti na Vítěze aukce.
- **Kupní smlouva** je smlouva, jejímž předmětem je povinnost Navrhovatele převést na Vítěze aukce vlastnické právo k Nemovitosti a povinnost Vítěze aukce zaplatit za to Navrhovateli Kupní cenu.
- **Kupní cena** je částka v korunách českých vzájemně dohodnutá v čl. IV. této Smlouvy.
- **Předáním Nemovitosti** se pro účely této Smlouvy rozumí protokolární předání Nemovitosti Vítězi aukce, který se ji zavazuje převzít ve stavu ke dni podpisu Kupní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Navrhovatel předá Vítězi aukce opisy či originály veškerých rozhodnutí vztahujících se k předmětné Nemovitosti, klíče a další nezbytné náležitosti, které má v držení. Současné s předáním budou provedeny za vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené s přehlášením dodávek elektřiny, plynu, vodného, stočného, telefonní linky aj., které spravuje Navrhovatel, na Vítěze aukce.

3. Rezervační poplatek

1. Vítěz aukce, Organizátor aukce a Navrhovatel aukce se dohodli na zápočtu aukční jistoty zaplacení Vítězem aukce dne bude doplněno pod VS: bude doplněno a SS: 7458720 na úhradu Rezervačního poplatku ve výši sjednané v čl. III. Smlouvy
2. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu první část Kupní ceny bude započítán Rezervační poplatek sjednaný v čl. III. Smlouvy. Tímto zápočtem přejde dispoziční právo k Rezervačnímu poplatku na Navrhovatele.

4. Povinnosti Smluvních stran

1. Navrhovatel a Vítěz aukce se zavazují uzavřít Kupní smlouvu, pokud bude splňovat podmínky vymezené v této Smlouvě ve lhůtě uvedené v čl. II této Smlouvy. Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, dojde k podpisu v poslední den lhůty uvedené v čl. II této Smlouvy v 10 hodin dopoledne v sídle Organizátora aukce. Pokud poslední den lhůty uvedené v čl. II této Smlouvy připadá na sobotu, neděli nebo státní svátek, lhůta končí v nejbližší následující pracovní den. V případě, že si smluvní strany sjednaly uhrazení Kupní ceny, anebo její části, složením do Advokátní úschovy, zavazují se ve stejné lhůtě, ve které mají dle tohoto odstavce této Smlouvy uzavřít Kupní smlouvu, uzavřít rovněž i smlouvou o Advokátní úschově.
2. Navrhovatel prostřednictvím Organizátora aukce předloží návrh Kupní smlouvy Vítězi aukce nejpozději do 10 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, postačí tento návrh předložit elektronickou poštou, stejně tak všechny návrhy na jeho změny, připomínky a ostatní projevy vedoucí k uzavření Kupní smlouvy.
3. V případě, že Navrhovatel poruší svou povinnost uzavřít se Vítězem aukce ve lhůtě stanovené v čl. II. této Smlouvy Kupní smlouvu, předloženou v souladu s odst. 4.2 Další ujednání této Smlouvy, má Organizátor aukce povinnost vrátit Rezervační poplatek Vítězi aukce, a to do 10 dnů od marného uplynutí lhůty uvedené v čl. II. této Smlouvy.
4. V případě, že (i) Vítěz aukce poruší svou povinnost uzavřít s Navrhovatelem ve lhůtě uvedené v čl. II. této Smlouvy Kupní smlouvu předloženou v souladu s odst. 4.2 Další ujednání této Smlouvy, a/nebo (ii) bude v prodlení s úhradou kterékoliv části Finančního vyrovnání, vzniká Navrhovateli právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši Rezervačního poplatku sjednaného v čl. III. této Smlouvy. Smluvní strany si sjednávají, že

pohledávka Navrhovatele na zaplacení smluvní pokuty vůči Vítězi aukce se započítává proti pohledávce Vítěze aukce na vrácení Rezervačního poplatku v okamžiku, kdy Vítěz aukce poruší svou povinnost uzavřít s Navrhovatelem ve lhůtě uvedené v čl. II. Kupní smlouvu k Předmětu aukce. Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.

5. Za porušení povinnosti podle odst. 4.4 Další ujednání této Smlouvy se nepovažuje případ, kdy na straně Vítěze aukce nastane nezávisle na jeho vůli překážka, která mu brání ve splnění jeho povinnosti uzavřít některou z předmětných smluv, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by Vítěz aukce tuto překážku nebo její následky odvrátil nebo překonal, a dále, že by v době uzavření této Smlouvy tuto překážku předpovídal. O takové překážce je Vítěz aukce povinen vyrozumět Organizátora aukce a/nebo Navrhovatele bez zbytečného odkladu poté, co se o ní dozví, jinak se k takové překážce nebude přihlížet.

5. Doba trvání Smlouvy

Tato Smlouva pozbývá mimo jiné účinnosti:

- a) v případě, že Navrhovatel poruší svou povinnost specifikovanou v odst. 4.3 Další ujednání této Smlouvy uzavřít Kupní smlouvu; povinnost Organizátora aukce vrátit Rezervační poplatek Vítězi aukce tím však není dotčena;
- b) v případě, že Vítěz aukce poruší svou povinnost specifikovanou v odst. 4.4 Další ujednání této Smlouvy uzavřít Kupní smlouvu; jeho povinnost zaplatit Navrhovateli smluvní pokutu ve výši Rezervačního poplatku tím však není dotčena.

6. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny veškeré právní jednání vůči druhé straně, s výjimkou úkonů, o kterých je v této Smlouvě stanoveno, že postačí jejich zaslání elektronickou poštou, zasílat formou doporučeného dopisu na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy a sjednávají si, že pro účely Smlouvy se za okamžik doručení zásilky druhé straně považuje desátý den od odeslání doporučené zásilky na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, pokud tato strana neoznámí písemným způsobem ostatním stranám jinou korespondenční adresu.
2. V případě, že některé ustanovení Smlouvy je, nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy v platnosti. Obě Smluvní strany se zavazují neplatné nebo neúčinné ustanovení Smlouvy nahradit ustanovením platným a účinným, které svým obsahem nejlépe odpovídá ustanovení původnímu.
3. Tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí písemné i ústní dohody a ujednání vztahující se k předmětu smlouvy. Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom a jeden stejnopis obdrží Realitní zprostředkovatel. Ujednání této Smlouvy lze změnit, doplnit nebo vypustit pouze písemným pořadově očíslovaným dodatkem této Smlouvy.
4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami. Osoby jednající za Smluvní strany Smlouvy svými podpisy na Smlouvě zároveň potvrzují, že jsou ke dni podpisu této Smlouvy oprávněny bez jakýchkoliv omezení v dané věci Smluvní strany Smlouvy zastupovat. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, těmto projevům odpovídá její obsah a jako takovou ji podepisují.

V Praze dne

.....	
Navrhovatel	Vítěz aukce
.....	
Organizátor aukce	