

REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.: 0745D000086/20)

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:

CURATORES v.o.s.

IČO: 05758556, sídlem Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2
Zastoupena JUDr. Michalem Kalenským, ohlášeným společníkem
insolvenční správce dlužníka:

Anna Malá, nar. 6.9.1955, bytem Růžová 735/3, 742 35 Odry

(dále jen jako „**Navrhovatel**“),

a

Vítězem aukce konané dne **03.06.2021** na portálu <http://www.jrdrazby.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

Soubor nemovitých věcí včetně faktických součástí, příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny, plynu, kanalizace), a to:

- Pozemek parc. č. 672/1 o výměře 150 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Odry č.p. 735, rod. dům;
 - Pozemek parc. č. 672/3 o výměře 38 m² – jiná plocha;
 - Pozemek parc. č. 689/2 o výměře 66 m² – zahrada;
- vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV č. 508, pro katastrální území Odry, obec Odry, okres Nový Jičín.

Popis stavu předmětu rezervace:

Rodinný dům č.p. 735 byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 3 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, v části je půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1950. V roce 1996 proběhla přístavba.

Základy jsou betonové, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 35 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Má valbovou střechu, střešní krytinu tvoří asfaltové šindele a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu jsou vápenocementové, místy chybí, zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako atypický – v 1.NP se nachází byt o dispozici 4+1 včetně sociálního zařízení (společně také pro obytné prostory ve 2.NP) a garážové stání. Z chodby je schodištěm přístup do 2.NP, kde je kuchyně a 2 pokoje a příprava na výstavbu sociálního zařízení. Samostatným vchodem z exteriéru je schodištěm přístup do dalšího samostatného bytu umístěného ve 2. a 3.NP o dispozici 5+1. V domě se nachází chodba o výměře 8,70 m², WC o výměře 1,56 m², koupelna o výměře 5,94 m², pokoj o výměře 9,69 m², pokoj o výměře 13,42 m², kuchyně o výměře 12,20 m², obývací pokoj o výměře 15,49 m², ložnice o výměře 11,50 m², schodiště o výměře 10,23 m², spíž o výměře 4,47 m², chodba o výměře 2,08 m², místnost o výměře 1,08 m², místnost o výměře 1,76 m², kuchyně o výměře 13,63 m², pokoj o výměře 29,99 m², pokoj o výměře 8,19 m², schodiště o výměře 5,21 m², kuchyně o výměře 13,59 m², koupelna s WC o výměře 7,70 m², pokoj o výměře 18,02 m², ložnice o výměře 9,49 m², schodiště o výměře 2,97 m², pokoj o výměře 11,86 m², hala o výměře 15,06 m², pokoj o výměře 11,46 m², pokoj o výměře 11,19 m², sklep o výměře 20,92 m², půda o výměře 70,00 m². Podlahová plocha činí 256,46 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 347,38 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a štukové, v některých místnostech chybí. Okna jsou plastová s dvojsklem a dřevěná zdvojená, v části objektu s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihovýchod a jihozápad. Vybavení koupelny v 1.NP tvoří klasická vana a umyvadlo a na WC je klasická toaleta, ve 2.NP klasická vana, umyvadlo a klasická toaleta. Jsou zde použity dřevěné plně a dřevěné prosklené dveře, v některých místnostech chybí, zárubně jsou ocelové, někde chybí a vchodové dveře jsou hliníkové a dřevěné. Vybavení kuchyní tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a elektrický sporák, příp. plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry. V obytných místnostech jsou koberce, v kuchyních je podlaha řešena kobercem, příp. linem, v koupelnách jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je na podlaze teraco. Mezi další vybavení domu patří krbová kamna a anténní rozvody.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Vytápění v domě je řešeno kotlem na tuhá paliva a elektrickými přímotopy, příp. krbovými kamny a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje bojler a plynový průtokový ohřivač. Objekt má stěny provedené podstandardně (částečně chybí omítky), střecha je bez vad, okna jsou ve většině objektu zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku (garážovém stání).

Objekt je postaven v severovýchodní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdravý ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde nízké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 100leté vody). V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů. Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

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

Faktické vady:

- Dům před rekonstrukcí. Navrhovatel odkazuje i na další vady uvedené ve znaleckém posudku č. 10338-116/2020 soudního znalce XP invest s.r.o. – Znalecký ústav, Ing. Jana Fichnová, Mánesova 1374/53, 120 00 Praha.
- Navrhovateli není detailně znám stav Předmětu aukce. Navrhovatel neodpovídá za jakékoliv vady Předmětu aukce, a to ani za skryté vady.

Právní vady: viz LV č. 508, pro kú. Odry

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Malá Anna

S Předmětem aukce jsou spojena tato práva a omezení, která v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění nezanikají:

- Dlužník pravděpodobně užívá předmět aukce 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);

Odhad ceny Předmětu rezervace:

Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem soudního znalce XP invest s.r.o. – Znalecký ústav, Ing. Jana Fichnová, sídlem Mánesova 1374/53, 120 00 Praha ze dne 16.1.2020, číslo posudku: 10338-116/2020, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 2 440 000,00 Kč.

II. Doba rezervace

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

III. Rezervační poplatek

100 000,00 Kč

IV. Finanční vyrovnání

bude doplněno Kč

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

- 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.
- 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.
- 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.
- Vítěz aukce nepožaduje obstarání stavebně technické dokumentace k Nemovitosti ve smyslu § 3 odst. 2 písmene e) Realitního zákona.
- 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 povinností 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 Navrhovatel 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 jí 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. Současně s předáním budou provedeny za vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené s přihlášením dodávek elektřiny, plynu, vodného, stočného, telefonní linky aj., které spravuje Navrhovatel, na Vítěze aukce.

3. Rezervační poplatek

- 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: 7458620 na úhradu Rezervačního poplatku ve výši sjednané v čl. III. Smlouvy
- Smluvní strany se dohodly, že na úhradu první část Kupní ceny bude zápočtán Rezervační poplatek sjednaný v čl. III. Smlouvy. Tímto zápočtem přejde dispoziční právo k Rezervačnímu poplatku na Navrhovatele.

4. Povinnosti Smluvních stran

- 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 smlouvu o Advokátní úschově.
- 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.
- 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.
- 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:

- 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;
- 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

- 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 stačí 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.
- 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 ustanovením původnímu.
- 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.
- Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami. Osoby jednáající 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