

REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.: 0745D000079/20)

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:

Ali Akbar Raza Mohamad

nar. 14.1.1960, bytem Jenišov čp. 136, 360 01 Jenišov

(dále jen jako „**Navrhovatel**“),

a

Vítězem aukce konané dne **bude doplněno** 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

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

- Pozemek parc. č. 240/3 o výměře 907 m² – trvalý travní porost;
- Pozemek parc. č. 252/1 o výměře 96 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Jenišov č.p. 136, bydlení;
- Pozemek parc. č. 252/2 o výměře 84 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, garáž
- Pozemek parc. č. 252/3 o výměře 287 m² – ostatní plocha;
- Pozemek parc. č. 253/1 o výměře 380 m² – zahrada;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na LV č. 260, pro katastrální území Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary.

Popis stavu předmětu rezervace:

Předmětem aukce je samostatně stojící dvoupodlažní rodinný dům o celkové výměře 210 m² situovaný na pozemku o výměře 1 754 m² ve vyhledávané rezidenční čtvrti v Karlových Varech – Jenišov, Zátíší. Podsklepený cihlový dům o dispozici 5+1 byl v roce 2013 kompletně zrekonstruován a rozšířen. Byl položen základ pro rozšíření domu ze současně zastavěné plochy domu 96 m² na 136 m². Dům se nachází v zelené lesní zóně, příjezdová komunikace je asfaltová. V obci zastávka bus a vlak.

K domu přiléhá udržovaná zahrada se stromy a keři, dvě studny s vodou, které jsou využívány pro zavlažovací systém zahrady a pro přívod vody do sauny. Ve dvoře je parkovací místo, přístavba s garáží pro tři auta, technická místnost, sauna pro 10 osob s elektrickým krbem, sprcha, kulečník / posilovna s krbem, krytý altán s krbem na grilování. Vytápění domu a ohřev horné vody se provádí pomocí elektrického kotle. V nosné zdi obývacího pokoje je komín pro připojení krbu. Náklady a bydlení pro čtyřčlennou rodinu činí cca 5 000,00 Kč měsíčně. Dostupná kabelová televize, satelit, internet. Nemovitost je nabízena bez vybavení. Energetická náročnost budovy třída G (bude upřesněno). Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, elektřinu; odpad řešen vlastní ČOV.

Jedná se o lokalitu s plnou občanskou vybaveností – mateřská, základní škola, pošta, hřiště a sportoviště, lékárny, praktický i veterinární lékař, obchody, kulturní a sportovní vyžití (MMF, kino, golfové hřiště), s výbornou dostupností do centra Karlových Varů a napojením na dálnici D6.

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

Faktické vady:

- Nemovitost byla v r. 2013 kompletně rekonstruována a rozšířena dle tehdy platných norem a předpisů, které nemusí odpovídat aktuálně platným normám.
- Skutečný stav nemovitosti dle geometrického plánu č. 1411-65/2019 ze dne 27.1.2020 není zanesen do katastru nemovitostí.

Právní vady: viz LV č. 260, pro kú. Jenišov

- Zákaz zcizení a zatížení - povinnost k parc. č. 240/3, 252/1, 252/2, 252/3, 253/1, č.j. V-1111/2019-403
- Zástavní právo smluvní - povinnost k parc. č. 240/3, 252/1, 252/2, 252/3, 253/1, č.j. V-1111/2019-403

Odhad ceny Předmětu rezervace:

Cena Předmětu aukce byla dne 27.10.2020 zjištěna odhadem Organizátora aukce, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 12 000 000,00 Kč.

II. Doba rezervace

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

III. Rezervační poplatek

300 000,00 Kč

IV. Finanční vyrovnání

bude doplněno Kč

VI. Základní podmínky Kupní smlouvy

1. Způsob úhrady Kupní ceny:

- a) první část kupní ceny je zaplacený rezervační poplatek;
- b) doplatek Kupní ceny bude uhrazen: bude doplněno na základě pokynu zástavního věřitele

2. Vyplacení Kupní ceny Navrhovatel z Advokátní úschovy:

- a) po provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti bude doplněno Kč;

3. Předání Nemovitosti:

- a) se uskuteční do 10 dnů po provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti;

VII. Další ujednání Kupní smlouvy

1. Navrhovatel prodá Vítězi aukce Předmět rezervace ve stavu popsaném 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 a vyjma případného zástavního práva, a případného zákazu uvolnění a záměny zástavního práva, váznoucího na Nemovitosti zřízeného Vítězem aukce ve prospěch úvěrující banky k zajištění hypotečního úvěru Vítěze aukce. Navrhovatel s tímto případným zástavním právem, a případným zřízením zákazu uvolnění a záměny zástavního práva, souhlasí.

2. V případě, že Vítěz aukce hodlá na úhradu Kupní ceny nebo její části použít hypoteční úvěr, zavazuje se předložit nejpozději v den podpisu Kupní smlouvy úvěrovou smlouvu, na jejímž základě mu bude poskytnut úvěrující bankou hypoteční úvěr ve výši uvedené v čl. V Smlouvy. V případě, že by Banka neposkytla Vítězi aukce hypoteční úvěr ve výši uvedené v čl. V Smlouvy, zavazuje se Vítěz aukce rozdíl mezi Vlastními zdroji a Výší úvěru uhradit z vlastních zdrojů.

3. V případě, že bude Kupní cena nebo její část hrazena z hypotečního úvěru a úvěrující banka bude požadovat k zajištění tohoto úvěru zřízení zástavního práva k Nemovitosti, případně zákazu uvolnění a záměny zástavního práva váznoucího na Nemovitosti, zavazuje se Navrhovatel, že bude souhlasit se zřízením těchto omezení ve prospěch úvěrující banky.

4. 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.

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

6. Navrhovatel a Vítěz aukce se dohodli, že do okamžiku složení druhé a třetí části Kupní ceny na účet Advokátní úschovy budou ponechány všechny stejnopisy Kupní smlouvy a dva stejnopisy návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Vítěze aukce v Advokátní úschově, ze které budou uvolněny za podmínek dle smlouvy o Advokátní úschově.

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 prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitosti 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 stavební 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. Dalších ujednání této Smlouvy.
- Rezervací** 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 Vítěz 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 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 přehlášením 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: 7457920 na úhradu Rezervačního poplatku ve výši sjednané v čl. III. Smlouvy
- 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

- 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 částí, 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.
- 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 Dalších 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 Dalších ujednání této Smlouvy, a/nebo (ii) bude v prodloužení 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 Dalších 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 Dalších 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 Dalších 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 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.
- 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.
- 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 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
.....
Organizátor aukce
.....
Vítěz aukce