

REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.: 0745D000035/22)

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:

JK Insolv, v.o.s.

IČO: 04485645, se sídlem Dobrovského 1310/64, 612 00 Brno-město
Zastoupena JUDr. Michalem Janovcem, Ph.D., ohlášeným společníkem
insolvenční správce dlužníka:

Jaroslava Kalašová, nar. 06.10.1959, bytem V Ladech 126, 149 00 Praha 4 - Šeberov
(dále jen jako „**Navrhovatel**“),

a

Vítěz aukce konané dne **27.9.2022** na portálu 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

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovité věci včetně faktických součástí, příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny, plynu, kanalizace, aj), a to:

- Pozemek parc. č. 30 o výměře 182 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Šeberov č.p. 126 – rod. dům, stavba stojí na pozemku p.č. 30;
- Pozemek parc. č. 31/4 o výměře 292 m² - zahrada;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1547, pro katastrální území Šeberov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Popis stavu předmětu rezervace:

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům se 2 NP, kde 2.NP je podkrovím a skládá se z: 1.NP - pokoj 11,55 m², 1.NP - pokoj 15,75 m², 1.NP - pokoj 11,70 m², 1.NP - kuchyně 6,00 m², 1.NP - předsíň 10,07 m², 1.NP - koupelna 5,85 m², 1.NP - WC 1,17 m², 1.NP - zádveř 3,00 m², 2.NP - zádveř 7,47 m², 2.NP - kuchyňka 7,13 m², 2.NP - chodba 12,52 m², 2.NP - koupelna 2,78 m², 2.NP - koupelna 2,78 m², 2.NP - pokoj 13,20 m², 2.NP - pokoj 14,46 m², 2.NP - pokoj 13,22 m², 2.NP - pokoj 17,36 m². Celková očekávaná podlahová plocha domu činí 156,01 m², do této plochy nejsou zahrnuty schodiště ani sklad přestavěný z garáže v úrovni 1.NP (14,58 m²). Dům je rozdělen na dvě samostatné jednotky s možností nezávislého vstupu do bytu v 1.NP a do bytu ve 2.NP. Podle stavebně-technického provedení domu č.p. 126 lze usuzovat, že stavba byla vybudována ve třicátých nebo čtyřicátých letech minulého století. V roce 1986 bylo povoleno užívání přístavby verandy a garáže, v roce 2009 byla potvrzena schopnost užívání přístavby RD a nástavby nad garáží. Dům je napojený na přípojky IS a to vodovod, kanalizaci, přípojku elektro a přípojku plyn. Objekt je vytápěn ústředním topením s plynovým kotlem a ohřev vody el. boilerem. Vedlejší stavby skladu s dílnou nejsou zapsány v katastru nemovitostí v souladu se skutečností, neboť ve skutečnosti se vedlejší stavby nachází částečně i na pozemku parc. 31/4. Parkování je možné na dvoře či před domem.

Nosné svislé konstrukce původní části jsou zděné nebo kombinací cihel a kameniva, přístavba a nástavba domu jsou provedeny z plynosilikátových tvarovek. Stropy nad 1.PP jsou železobetonové, ve vrchní stavbě původní části lze očekávat dřevěné trámové stropy s polospalnými podhledy, v přístavbě pak stropy s ocelovými nosníky s deskami hurdís. Střecha domu je v původní části objektu valbová s vikýři, přístavba má převážně pultové střechy, krovy jsou dřevěné, střešní krytiny jsou z vláknocementových desek (Eternit) s obsahem azbestu, na přístavbě jsou plechové střešní krytiny, klempířské konstrukce jsou plechové opatřené nátěry. Vnější fasáda původní části domu je provedena z břizolitových omítek, část přístavby je obložena keramickými obklady (kabřinec), přístavba v úrovni 2.NP je bez vnější fasády.

Okna v domě jsou převážně dřevěná s izolačními dvojskly (eurookna), v části objektu jsou i dřevěná dvojitá okna. Interiérové dveře jsou převážně voštinové, osazeny do obložkových zárubní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří keramické dlažby a plovoucí podlahové krytiny. Úpravy stěn jsou provedeny z tenkovrstvých stěrek a omítek s výmalbou, v prostorách koupelen, WC a kuchyňský linky jsou použity keramické obklady. Vybavení koupelen je v 1.NP rohová vana a ve 2.NP sprchové kouty. Vybavení kuchyní je průměrné, s kuchyňskou linkou s el. sporákem a lednicí s mrazničkou. Celkový stavebně-technický stav zjištěný vnější obhlídkou s ohledem ke zjištěným závadám lze hodnotit jako dobrý až zanedbaný, odpovídající nízkému stáří stavby a užívání s prováděnou pouze nezbytnou údržbou.

Faktické vady: Při místním šetření bylo zjištěno že dochází k mírnému zatékání dešťových srážek střechou ve 2.NP – nutná oprava krytiny, není dokončen vnější plášť objektu a obklad soklu.

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

Právní vady: viz LV č. 1547, pro kú. Šeberov

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo soudcovské
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - Kalašová Jaroslava
- Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem - ZDR-360/2021-101

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 aukce 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 Ing. Milana Kroupy, sídlem Stupno 227, 338 24 Břasy, ke dni 17.5.2022, číslo posudku: 7081-86-22, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 5 870 000,00 Kč.

II. Doba rezervace

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

IV. Finanční vyrovnání

bude doplněno Kč

III. Smluvní pokuta

100 000,00 Kč

VI. Základní podmínky Kupní smlouvy

Způsob úhrady Kupní ceny:

- kupní cena bude uhrazena před podpisem Kupní smlouvy jejím složením na účet majetkové podstaty č. ú.: bude doplněno;

Předání Nemovitosti:

- 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
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 správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí.

V Brně dne

V Praze dne

V Praze dne

.....
Navrhovatel

.....
Vítěz aukce

.....
Organizátor aukce

Přílohy:

- Další ujednání Smlouvy
- Výpis z katastru nemovitostí Předmětu převodu
- Vzor kupní smlouvy

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 Vítězí 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 Vítězí 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) Reálního 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.
- **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 Vítězí aukce, který se jí zavazuje převzít ve stavu ke dni podpisu Kupní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Navrhovatel předá Vítězí 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. Stanovení smluvní pokuty

1. Vítěz aukce a Navrhovatel aukce se dohodli na výši smluvní pokuty pro případ porušení touto Smlouvou stanovených povinností Vítězem aukce, a to ve výši sjednané v čl. III. Smlouvy, (dále jen „Smluvní pokuta“).
2. Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.

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.
2. Navrhovatel prostřednictvím Organizátora aukce předloží návrh Kupní smlouvy Vítězí 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, tak tato Smlouva v souladu s čl. 5 písm. a) Smlouvy zaniká.
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, a to do 10 dnů od marného uplynutí lhůty uvedené v čl. II. této Smlouvy.
5. Za porušení povinností 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 povinností 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;
- 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 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 Reální 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