

## REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.: 0745D000075/22)

**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:

**JUDr. Věra Sedloňová Ph.D.**

IČO: 13127055, se sídlem Sudoměřská 46, 130 00 Praha 3, Žižkov

insolvenční správce dlužníka:

**Jana Rungová**, nar. 23.1.1975, bytem Barákova 413/58, 326 00 Plzeň

(dále jen jako „**Navrhovatel**“),

a

Vítěz aukce konané dne **15.12.2022** na portálu <http://new.exdrazby.cz/aukce#drazby/#> (bude upřesněno), 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. St. 30 o výměře 216 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří; Součástí je stavba: Žitenice, č.p. 132, rod. dům; Stavba stojí na pozemku p.č. St. 30;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, na LV č. 407, pro katastrální území Žitenice, obec Žitenice, okres Litoměřice.

### Popis stavu předmětu rezervace:

Jedná se o koncový řadový rodinný dům č.p. 132 včetně příslušenství a dvorku na vlastním pozemku o celkové výměře 216 m<sup>2</sup>. Dům je připojen na inženýrské sítě a to vodovod, kanalizaci, elektro a plyn (ukončen na domě v HUP), plynoměr není instalován. Dům je částečně podsklepený, půdorysu tvaru písmene „L“ se 2 NP a lodžii. Okolí tvoří zástavba rodinných domů a objektů občanské vybavenosti. Parkování u domu není možné, příjezd vozidlem na vlastní pozemek (dvorek) je přes pozemek jiného vlastníka a není nijak právně ošetřen (např. věcným břemenem). Přístup k nemovitosti je takéž přes pozemky jiných vlastníků.

Základy jsou kamenné bez izolace, sklepní místnosti jsou značně vlhké. Vrchní stavba je zděná se smíšeným zdivem, dům byl podfyznutý a byla provedena izolace proti zemní vlhkosti nadzemní části domu. Střeška je sedlová, krov dřevěný vázaný, střešní krytina skládaná z pálených tašek, bleskosvod není osazen. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky hladké štukové, vnější fasáda je vápenná hladká, na mnoha místech poškozená. Okna dřevěná zdvojená, dveře náplňové v ocelových zárubních. Povrchy podlah PVC, koberce a keramická dlažba. V kuchyních je kuchyňská linka vč sporáku na Pb. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva, pro ohřev TUV je používán elektrický bojler.

Původní objekt je starý více jak 100 roků. V průběhu let byl udržován a částečně modernizován.

V roce 2020 byla osazena nová střešní krytina včetně svodů. Před 5 lety byly udělány nové rozvody vody a kanalizace, nová koupelna a PV podlahy. Stavebně technický stav domu je dobrý, vnitřní obytné prostory jsou v dobrém stavu. Sklepy, kotelna, sklad paliv a z vnějšíku přístupné sklady jsou ve zhoršeném stavu.

### Faktické vady:

Parkování u domu není možné, příjezd vozidlem na vlastní pozemek je přes pozemek jiného vlastníka a není nijak právně ošetřen. Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je z ulice Litoměřická přes pozemek parc.č. 1519/1, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje a dále přes pozemek parc.č. 1507/1, který je ve vlastnictví obce Žitenice.

Bližší specifikace je uvedena ve vypracovaném znaleckém posudku č. 7041-46-22.

### Omezení vázności na předmětu rezervace s vlivem na cenu předmětu rezervace:

Právní vady: viz LV č. 407, pro kú. Žitenice

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:

- Zákonné předkupní právo do 25.4.2022 z titulu Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-913/2021-50 ze dne 26.11.2021. Právní moc 26.11.2021.

Navrhovatel veškeré případné zájemce upozorňuje na ustanovení § 1124 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

- 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, se sídlem Stupno 227, 338 24 Břasy, ke dni 9.3.2022, číslo znaleckého posudku: 7041-46-22, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 2 250 000,00 Kč.

## II. Doba rezervace

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

## III. Smluvní pokuta

**25 000,00 Kč**

## IV. Finanční vyrovnání

bude doplněno 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.: 234824547/0600;

### Předání Nemovitosti:

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

## VII. Další ujednání Kupní smlouvy

- 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
- 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.
- Vítěz aukce se zavazuje uhradit správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí.

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 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 přihlednutím 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 přehlášením 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