

## REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.: 0745D000006/23)

**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, se sídlem Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2, Vinohrady  
Zastoupena Mgr. Martinem Goldsteinem, ohlášeným společníkem  
insolvenční správce dlužníka:

**Lenka Pechová**, nar. 22.11.1973, IČO: 70710970, se sídlem Chlum 91, 262 93 Nalžovice

(dále jen jako „**Navrhovatel**“),

a

Vítěz aukce konané dne **28.3.2023** na portálu <https://exdrazby.cz/aukce/1981>, 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 nemovitých věcí včetně faktických součástí a příslušenství, a to:

- pozemek parc. č. 179 o výměře 4 755 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost
- pozemek parc. č. 180 o výměře 184 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc. č. 181 o výměře 68 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc. č. 182/1 o výměře 3 098 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost
- pozemek parc. č. 183 o výměře 221 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc. č. 184 o výměře 227 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Chlum č.p. 91, rod. dům, stavba stojí na pozemku p.č. 184
- pozemek parc. č. 185 o výměře 1 193 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc. č. 961 o výměře 43 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc. č. 1052 o výměře 3 685 m<sup>2</sup> – orná půda
- pozemek parc. č. 182/2 o výměře 315 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez č. p. / č. e., jiná st.,
- stavba bez č.p./č.e., jiná st., na pozemku parc.č. 182/2

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na LV č. 739, pro katastrální území Nalžovice, obec Nalžovice, okres Příbram,

### Popis stavu předmětu rezervace:

Stavba č.p. 91 – rodinný dům je součástí pozemku parc.č. 184 o výměře 227 m<sup>2</sup>. Rodinný dům je samostatný objekt a má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní. Dům je celkově podsklepený, v 2. NP vybudováno obytné podkroví. Dům byl zkolaudován v roce 2004. Základy má železobetonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou keramickobetonové. Střecha rodinného domu je sedlová, z části sedlová s valbou, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou měděné. Vnější omítky jsou štukové a stavba není zateplena.

Dispozičně je rodinný dům řešen:

1.PP (suterén): WC, sklad, chodba, dílna, chodba, kuchyně, sklad, chodba, dílna, kotelná, uhelna, garáž pro dvě auta.

1.NP – pokoj, předstíh, koupelna, pokoj, chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna, WC, zádveř, schodiště, balkon.

2.NP – podkroví: chodba, pracovna, koupelna, pokoj, pokoj, pokoj, pokoj, kuchyně, pokoj, komora, spíž, balkon.

Užitná plocha vč. příslušenství činí 543,28 m<sup>2</sup>.

Podlahová plocha činí 492,33 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. V koupelně v podkroví se nachází masážní vana, sprchový kout, umyvadla, klasická toaleta, bidet, v koupelně v přízemí se nachází klasická vana, sprchový kout umyvadlo. Na WC se nachází klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plně, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou dřevěné, v suterénu ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, dřevěná plovoucí podlaha, koberce, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu. V ostatních místnostech je cementový potěr. Dalším vybavením domu je vestavěné skříně, digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdroj vody je ze studny (vrt 70 m), má připojení na vlastní ČOV a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a jsou zde použity závěsné radiátory, podlahové vytápění, v pokoji v přízemí je krb. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stav rodinného domu je dobrý.

Stavba bazénu o rozměrech 5,5 m x 12,5 m, hloubka 1,2 až 2,2 m se nachází na pozemku parc.č. 182/2 o výměře 315 m<sup>2</sup> a zahrnuje i stavbu garáže, střecha je tvořena zapuštěným bazénem, zpevněnou plochou a menším domkem, kde je umístěno technické zařízení k bazénu. Stavba byla postavena v roce 2012. Jedná se o 2 garáže pro osobní automobily a 1 garáž pro zahradní techniku a prostor pro dílnu. Sekční garážová vrata. Do objektu je přivedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu.

Celkový výměra pozemků, které jsou ve funkčním celku s rodinným domem je 10 104 m<sup>2</sup>.

Na pozemcích se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, okrasná skalka, dvě zahradní jezírka, která vytváří kaskádu. Jako oplocení pozemku byl použit dřevěný plot s podezdívkou, zděný plot, živý plot. Sklon pozemku je svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Mimo funkční celek s domem je pozemek parc.č. 1052 o výměře 3 685 m<sup>2</sup>, na části pozemku se nacházejí trvalé porosty (borovice). Pozemek je zemědělsky využíván, nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly doloženy. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy zemědělské. Pozemek je přístupný po nezpevněné obecní komunikaci.

Dům je situovaný v části obce Nalžovice-Chlum. Nalžovice se nachází cca 6 km severozápadně od Sedlčan. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná, pouze jeden obchod s potravinami. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdravích ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

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

Vady zapsané na listu vlastnictví č. 739, pro k.ú. Nalžovice;

Zpeněžením Nemovitostí zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněžovaného majetku, zástavní práva a účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce v souladu s ustanovením § 285 Insolvenčního zákona.

#### Odhad ceny Předmětu rezervace:

Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem soudního znalce XP invest, s.r.o., sídlem Mánesova 1374/53, 120 00 Praha, ke dni 24.1.2022, číslo znaleckého posudku: 15520-162/2022, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 15 857 000,00 Kč.

## II. Doba rezervace

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

## III. Rezervační poplatek

**500 000,00 Kč**

## IV. Finanční vyrovnání

**bude doplněno Kč**

## VI. Základní podmínky Kupní smlouvy

### Způsob úhrady Kupní ceny:

- první část kupní ceny je zaplacený Rezervační poplatek;
- druhá část kupní ceny bude uhrazena před podpisem Kupní smlouvy jejím složením na účet majetkové podstaty č. ú.: 235565030/0600;

### 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. 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
- 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 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 nemovité 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 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 jí zavazuje převzít ve stavu ke dni podpisu Kupní smlouvy s přihlídnutím 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

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: 745623 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.
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 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.
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 Dalších 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 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:

- a) 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;
- b) 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

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