

## REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.: 0745D000026/23)

**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:

**AAA INSOLVENCE OK v.o.s.**

IČO: 29355940, se sídlem K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín

Zastoupena Ing. Soňou Krčovou, ohlášeným společníkem

insolvenční správce dlužníka:

**Jindřich Mach**, IČO: 63126338, nar. 7.12.1953, se sídlem Chomutovská 2753, 438 01 Žatec

(dále jen jako „**Navrhovatel**“),

a

Vítěz aukce konané dne **23.5.2023** na portálu <https://www.exdrazby.cz/aukce/2864>, 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 id. 1/2 na souboru nemovitých věcech včetně faktických součástí, příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny), a to:

- Pozemku parc. č. st. 3647 o výměře 191 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Žatec č.p. 2753; rodinný dům, stavba stojí na pozemku p.č. st. 3647;
- Pozemku parc. č. 828/2 o výměře 188 m<sup>2</sup> – zahrada;
- Pozemku parc. č. 828/4 o výměře 167 m<sup>2</sup> – ostatní plocha;
- Pozemku parc. č. 828/5 o výměře 1 808 m<sup>2</sup> – orná půda;
- Pozemku parc. č. 828/6 o výměře 124 m<sup>2</sup> – zahrada;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, na LV č. 1551, pro katastrální území Žatec, obec Žatec, okres Žatec.

### Popis stavu předmětu rezervace:

Nemovité věci se nachází v okrese Louny, v klidné okrajové části města Žatec, při ul. Chomutovská, cca 150 m jižně od zastávky MHD autobusu „Žatec, Záhoří, rozcestí“. Okolí tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 6850/4, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje. Ve městě Žatec je kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 3 km.

### Nemovitosti a ostatní:

Jedná se o samostatně stojící podsklepený rodinný dům s jedním NP a půdou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou dřevěné montované. Stropy jsou s rovným podhledem. Střeška je sedlová, se střešní krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Úprava vnitřních povrchů je tvořena vápennými omítkami, tapetami a dřevěným obkladem. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni a koupelně. Schody na půdu jsou dřevěné, do sklepních prostor vedou betonové. Okna jsou instalována plastová, na půdě zůstala původní dřevěná, dveře jsou hladké plné a prosklené. Podlahy v místnostech tvoří textilní a PVC krytiny a dřevotříska. Vytápění domu je lokální prostřednictvím kotle na tuhá paliva s rozvody do radiátorů. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. V domě je rozvod studené i teplé vody, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a sporák. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Stavba je napojena na IS: voda a elektro, bez rozvodu plynu. Odkanalizování objektu je svedeno do septiku. Dům je v užívání cca od roku 1980 a nachází se v převážně původním technickém stavu, s předpokládanými dalšími náklady na investice do oprav a údržby.

### Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní a skladové prostory, garáž

1.NP – veranda, kuchyňský kout, 4 pokoje, chodba, koupelna, WC, komora a balkon

Půdní prostory

Zastavěná plocha objektu činí cca 115 m<sup>2</sup>. Celková obytná plocha (bez sklepních a půdních prostor) činí cca 90 m<sup>2</sup>.

Příslušenství a součástí nemovité věci tvoří venkovní úpravy jako jsou přípojky IS (voda a elektro), septik, zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení vč. vrat a vrátek, pergola, skleník a venkovní schody.

Na zahradě se nachází vedlejší stavba kombinované konstrukce – dřevěná a zděná, která je užívána k chovu domácího zvířectva a drobné vedlejší stavby, sloužící jako kůlny. Tyto objekty jsou dřevěné konstrukce, zvýšeného stupně opotřebení.

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

Právní vady: viz LV č. 1551, pro kú. Žatec

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo soudcovské
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Mach Jindřich
- Nařízení exekuce - Machová Dagmar
- Zahájení exekuce - Mach Jindřich

- Zahájení exekuce - Machová Dagmar
- Změna výměr obnovou operátu

Zástavní práva, zapsaná v katastru nemovitostí a váznoucí na předmětu aukce neovlivňují hodnotu předmětu aukce, protože v souladu s § 285 odst. 1) zákona č. 182/2006 Sb. zákona o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění (insolvenční zákon) s přechodem vlastnictví k předmětu aukce zanikají.

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. René Butkova, Ph.D., MBA, sídlem Česká 754/25, 700 30 Ostrava, ke dni 24.1.2023, číslo posudku: 4692/2023, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 1 404 000,00 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

25 000,00 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.: 308372919/0300;

##### Předání Nemovitosti:

- se uskuteční fikcí, a to provedením 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 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 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 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. 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 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 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 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