

REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.: 0745D000050/23)

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:

Ing. Soňa Krčová MBA

IČO: 12130711, se sídlem U Důlňáku 225/66, 717 00 Ostrava - Bartovice

insolvenční správce dlužníka:

Ing. Jan Imlauf, IČO: 14842211, nar. 3.2.1961, se sídlem Tolstého 235, 460 01 Liberec XXXIII – Machnín

Spisová značka: **KSLB 57 INS 36531/2013**

(dále jen jako „**Navrhovatel**“),

a

Vítěz aukce konané dne **7.11.2023** na portálu <https://www.exdrazby.cz/aukce/5860>, 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 a příslušenství:

- Pozemek parc. č. 4268 o výměře 6 043 m² – trvalý travní porost;
 - Pozemek parc. č. 4270 o výměře 16 805 m² – ostatní plocha (neplodná půda);
 - Pozemek parc. č. 4271 o výměře 7 801 m² – trvalý travní porost;
- Vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na LV č. 374, pro katastrální území Křižany, obec Křižany, okres Liberec.

Popis stavu předmětu rezervace:

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku a nacházejí se v západní části obce Křižany, za rodinným domem č.p. 391. Leží vlevo od hlavní komunikace procházející obcí ve směru na Žibřidice. Umístění je v souvislé lokalitě zemědělsky využívaných pozemků, kterou odděluje od silnice souvislý pás pozemků s rodinnými domy. Pozemky jsou přístupné přes místní cesty, konkrétně přes pozemky parc.č. 3066 a parc.č. 3058/1, které jsou ve vlastnictví obce Křižany. V dosahu nejsou žádné inženýrské sítě, ty jsou zřejmě umístěny v komunikaci procházející obcí vzdálené cca 110 metrů od severního okraje pozemku parc.č. 4271.

Pozemky jsou zřejmě využívány jako pastvina, jsou z části ohrazené malým lehkým plůtkem. V severní části jsou mírně svažité. Na pozemku parc.č. 4270 (ostatní plocha, neplodná půda) se nachází náletové dřeviny, listnaté stromy a keře vzniklé spontánně, bez údržby a bez hospodářského využití. Podél celého celku pozemků je v KN evidována polní cesta, konkrétně se jedná o pozemek parc.č. 4734, který je ve vlastnictví obce Křižany. V realu tato cesta neexistuje, tvoří ji travnatá plocha, která je zčásti zarostlá náletovými dřevinami. U jižní hranice pozemku parc.č. 4270 je vedení elektro VN, které u zemědělsky využívaných pozemků nemá vliv na jejich využití. Podél severní hranice pozemku parc.č. 4271 je dle dálkového nahlížení do KN zakresleno věcné břemeno pro České Radiokomunikace, které neomezuje využití pozemku jako pastviny. Dle územního plánu obce Křižany se pozemky parc.č. 4268 a parc.č. 4271 nachází ve funkčním využití ploch AZ – zemědělské, a pozemek parc.č. 4270 se nachází ve funkčním využití ploch MN – smíšené nezastavěného území.

Údolní obec Křižany se nachází na silnici z Chrastavy do Osečné, nedaleko města Liberec. Má dvě části: Křižany a Žibřidice. V obci je pošta, základní i mateřská škola, knihovna, obchod se smíšeným zbožím, kadeřnictví. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Liberci vzdáleném cca 16 km východním směrem. Přes Křižany vede silnice II/592. Obec má vlakové i autobusové spojení.

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

Právní vady: viz LV č. 374, pro kú. Křižany

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Imlauf Jan
- Zahájení exekuce - Ing. Imlauf Jan

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:

- Věcné břemeno v rozsahu vyznačené geometrickým plánem č. 402-110/2001 ve prospěch České Radiokomunikace a.s., IČO: 27444902 – povinnost k pozemku parc. č. 4271, kú Křižany, V-5505/2003-505, Z-14536/2005-505, Z-12928/2007-505 Z-10142/2011-505

Na předmětu aukce nevážnou žádná práva ani závazky, které by podstatným způsobem ovlivňovaly jeho hodnotu.

Odhad ceny Předmětu rezervace:

Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem soudního znalce Ing. Milana Kroupy, sídlem Stupno 227, 338 24 Břasy, ze dne 01.03.2023, podle stavu ke dni 27.02.2023, číslo položky: 7215-30-23, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 1 532 000,00 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.: 287426315/0300;

Předání Nemovitosti:

- se uskuteční fikcí, a to provedením 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 správný 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 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 povinnosti 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 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 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