

## REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.: 0745D000052/23)

**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://new.exdrazby.cz/aukce/5864>, 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

Id. podíl 1/4 na nemovitých věcech včetně faktických součástí a příslušenství:

- Pozemek parc. č. St. 146 o výměře 689 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Jítrava, č.p. 110, rod. dům, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 146;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na LV č. 155, pro katastrální území Jítrava, obec Liberec, okres Rynoltice.

### Popis stavu předmětu rezervace:

Předmětem aukce je podíl 1/4 na samostatně stojícím, částečně podsklepeném domě č.p. 110 s 1 NP, obytným podkrovím a příslušenstvím, vše na vlastním pozemku o výměře 689 m<sup>2</sup>. Půdorys domu je obdélníkový, s celkovou užitnou plochou 210,48 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří kůlna, přípojka elektro, kanalizace do septiku, vodovod, oplocení, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrná zídka a porosty na zahradě.

Základy domu jsou zřejmě kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou ze 2/3 zděné a z 1/3 dřevěné. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a střešní krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod není osazen. Okna jsou dřevěná jednoduchá, dveře dřevěné v dřevěných zárubních. Vnitřní omítky jsou hladké štukové, u dřevěných konstrukcích s nátěrem, venkovní fasáda vápenocementová stříkaná, dřevěné konstrukce s nátěrem. Schody jsou kamenné, podlahy převážně prkenné s keramickou dlažbou. V kuchyni je kuchyňská linka s elektrickým vařičem. Vytápění je zajištěno lokálními kamny na tuhá paliva, zdroj teplé vody chybí. V koupelně jsou umyvadlo, vana a splachovací WC.

Stáří původního objektu je dle sdělení je 120 roků, v průběhu let byly prováděny dílčí opravy (sociální zařízení, kuchyňský kout, povrchové úpravy, podlahy atd.). Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci do septiku a elektro. Dle sdělení není dům cca 5 let obývaný a byla prováděna pouze nezbytná údržba. Stavebně technický stav domu je zhoršený, odpovídá stáří a provedeným rekonstrukcím. Při prohlídce znalcem byly zjištěny tyto závady: poškozená vnější i vnitřní omítka na více místech, dřevěná část potřebuje provést nátěr, zatéká střechou, střešní krytina a okna jsou na hranici životnosti.

Dům se nachází v jihovýchodní části obce Jítrava, spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Rynoltice, od které se nachází cca 2.5 km východním směrem. Okolí tvoří zástavba rodinných domů. Parkování je možné u domu na vlastním pozemku. Dle Územního plánu obce Rynoltice se pozemek nachází ve funkčním využití ploch SV – plochy smíšené obytné venkovské. Obec Rynoltice leží mezi Ještědským hřbetem a Lužickými horami. Do katastru obce spadají také místní části Černá Louže, Jítrava, Nová Starost a Polesí. V obci Rynoltice je základní škola, jejíž součástí je i MŠ, pošta, knihovna a zdravotní středisko. Kompletní občanská vybavenost je v Liberci, cca 17 východním směrem. Dopravní obslužnost zajišťují vlakové a autobusové spoje.

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

Právní vady: viz LV č. 155, pro kú. Jítrava

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Imlauf Jan
- Zahájení exekuce - Ing. Imlauf Jan

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 02.03.2023, podle stavu ke dni 27.02.2023, číslo položky: 7214-29-23, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 682 000,00 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

1. Navrhovatel prodá Vítězi aukce Předmět rezervace ve stavu popsáném 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 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) 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 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 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