



KOVA Group a.s.
 Malátova 633/12
 150 00 Praha 5, Smíchov
 IČ: 274 11 672
 DIČ: CZ27411672
 Email: kova@kova.cz
 Web: www.kova.cz
810 100 100
 ID Schránky: 8cmetz

REZERVAČNÍ SMLOUVA

(č. zak.: 0745D000024/20)

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:

Město Kralupy nad Vltavou

IČO: 00236977, DIČ: CZ00236977, se sídlem Palackého náměstí 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Zastoupeno: Ing. Markem Czechmannem, starostou města

(dále jen jako „**Navrhovatel**“),

a

Vítězem aukce konané dne 17.09.2020 na portálu <http://www.realdrazby.cz>, kdy Vítěz aukce učinil nejvyšší podání **35 050 000,00 Kč** za předmět aukce uvedený v čl. I. této Smlouvy:

Vítěz aukce:

Rezidence Kralupy s.r.o.

IČO: 02683075, se sídlem K Betonárně 181/8, 150 00 Praha 5, Třebonice

Zastoupena: Hristo Iordanov Nikolov, jednatel,

(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., 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, které vznikly oddělením z pozemků parc. č. 1708, 784 a 1723/1 zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, a to pozemků:

- parc. č. 1723/1 o výměře 638 m²,
- parc. č. 1723/6 o výměře 305 m²,
- parc. č. 1723/7 o výměře 231 m²,
- parc. č. 1723/8 o výměře 323 m²,
- parc. č. 1723/9 o výměře 259 m²,
- parc. č. 1723/10 o výměře 194 m²,
- parc. č. 1723/11 o výměře 481 m²,
- parc. č. 1723/12 o výměře 188 m²,
- parc. č. 1723/14 o výměře 98 m²;

všechny způsob využití ostatní plocha.

Shora citované pozemky jsou včetně faktických součástí a přípojek inženýrských sítí (vodovod, dešťová a splašková kanalizace), (dále jen „**Předmět rezervace**“ a „**pozemky**“)

Popis stavu Předmětu rezervace:

Pozemky se nachází v samém centru města Kralupy nad Vltavou při Palackého náměstí. Pozemky jsou součástí plochy ohraničené stávajícími komunikacemi. Plocha je zbarvená veškerých nadzemních staveb a v upravených komunikacích jsou připraveny přípojky splaškové a dešťové kanalizace a vodovodu pro parcely č. 1723/1, 1723/6, 1723/7, 1723/8, 1723/9, 1723/10, 1723/11, 1723/14 k.ú. Kralupy nad Vltavou, na kterých budou stát městské domy. Pozemky jsou rovinaté. Přístup k pozemkům je bezproblémový po zpevněných pozemcích ve vlastnictví Města Kralupy nad Vltavou.

Pozemky vznikly na základě Územního rozhodnutí o dělení pozemků p.č. 1708, 784 a 1723/1 v k.ú. Kralupy nad Vltavou, č.j. MUKV 23123/2020 VYST, ze dne 21.5.2020, jehož podkladem byl geometrický plán č. 1508-183/2020, ze dne 3.4.2020. Celková výměra pozemků je 2 717 m² a dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako - Plochy SC - smíšené obytné centrální. Povrch pozemků je po demolici staveb zhutněný a hranice mezi pozemky odpovídají původním základům částečně odbouraných pivovarských sklepů, kdy jejich základy a obvodové zdivo nebyly zcela odstraněny.

Pro pozemky byla zpracována závazná územní studie „Dostavba za Husovou ulicí z 01/2020“ od zpracovatele MAJO architekti - Ing. arch. Martinem Poláčkem, která předpokládá polyfunkční zástavbu městského typu – řadové městské domy. Především obchod, bydlení, ubytování, služby, kanceláře apod. Nově vybudovaná zástavba městských domů na pozemcích se musí řídit regulativy této závazné územní studie.

Podrobné informace o citované územní studii jsou k dispozici zde:

<https://www.mestokralupy.cz/mesto/rozvoj-mesta/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/uzemni-studie-dostavba-bloku-za-husovou-ulici0/>

Charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s administrativní zónou. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemků je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty. Pozemky se nachází v lokalitě se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20 leté vody).

Záměrem Navrhovatele je v budoucnu prodat vítězi aukce i pozemek parc. č. 1708/2 o výměře 39 m² v k.ú. Kralupy nad Vltavou včetně příslušenství a přípojek vody, dešťové a splaškové kanalizace, který je určený společně s pozemkem parc. č. 1723/14 v k.ú. Kralupy nad Vltavou k výstavbě polyfunkčního domu dle územní studie „Dostavba bloku za Husovou ulicí z 01/2020“ označeného jako „02“, vítězi předmětu aukce za kupní cenu v

Kč vzniklou na základě vzorce: (nejvyšší cenová nabídka aukce / 2 717) * 39. Navrhovatel má zájem s Vítězem aukce uzavřít Smlouvu o smlouvě budoucí kupní, a to do 30 pracovních dnů od podpisu Kupní smlouvy předmětu rezervace oběma smluvními stranami. Kupní smlouva bude uzavřena Vítězem aukce nejdříve k 31.10.2022, kdy kupní cena musí být uhrazena před podpisem smlouvy na účet Navrhovatele.

Podmínkou koupě předmětu aukce je závazek vítěze aukce do 3 let od podpisu Kupní smlouvy oběma smluvními stranami, zajistit vydání pravomocného stavebního povolení ke stavbě polyfunkčních domů dle závazné územní studie „Dostavba za Husovou ulicí z 01/2020“ od zpracovatele MAJO architekti - Ing. arch. Martinem Poláčkem, a to k celému Předmětu rezervace. Nesplní-li Vítěz aukce tento závazek, je Vítěz aukce povinen uhradit Navrhovateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč za každý kalendářní den prodlení.

Podmínkou koupě Předmětu aukce je závazek Vítěze aukce do 5 let od podpisu Kupní smlouvy oběma smluvními stranami, zajistit vydání kolaudačního rozhodnutí na polyfunkční domy vystavěné dle závazné územní studie „Dostavba za Husovou ulicí z 01/2020“ od zpracovatele MAJO architekti - Ing. arch. Martinem Poláčkem, a to k celému Předmětu rezervace. Nesplní-li Vítěz aukce tento závazek, je Vítěz aukce povinen uhradit Navrhovateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč za každý kalendářní den prodlení.

Výše uvedené závazky vždy přechází v případě dalšího převodu, přechodu a vkladu do základního kapitálu společnosti, vlastnického práva k Předmětu rezervace na nového nabyvatele a každý takový převodce má povinnost zajistit, aby nový vlastník byl za stejných podmínek zavázán ke splnění těchto závazků.

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

Na Předmětu rezervace nevážnou žádná práva ani závazky, které by podstatným způsobem ovlivňovaly jeho hodnotu.

Odhad ceny Předmětu rezervace:

Cena předmětu aukce byla zjištěna posudkem soudního znalce XP invest, s.r.o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák, IČO: 28462572, sídlem Mánesova 1374/53, 120 00 Praha ze dne 26.05.2020, číslo posudku: 11314-1092/2020, a to v částce v místě a čase obvyklé ke dni 26.03.2020 ve výši 35 000 000,00 Kč.

II. Doba rezervace

Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na 45 dnů ode dne jejího uzavření.

III. Rezervační poplatek

700 000,00 Kč

IV. Finanční vyrovnání

35 050 000,00 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 Navrhovatele.

Předání Nemovitosti:

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

VII. Další ujednání Kupní smlouvy

1. Navrhovatel prodá Vítězi aukce Předmět rezervace ve stavu popsaném v čl. I. této Smlouvy, tzn., že na ni 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. Současně bude vyloučena odpovědnost Navrhovatele za skryté vady předmětu aukce.
2. Součástí Kupní smlouvy bude závazek Vítěze aukce do 3 let od podpisu Kupní smlouvy oběma smluvními stranami, zajistit vydání pravomocného stavebního povolení ke stavbě polyfunkčních domů dle závazné územní studie „Dostavba za Husovou ulicí z 01/2020“ od zpracovatele MAJO architekti - Ing. arch. Martinem Poláčkem, a to k celému Předmětu rezervace. Nesplní-li Vítěz aukce tento závazek, je Vítěz aukce povinen uhradit Navrhovateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč za každý kalendářní den prodlení.
3. Součástí Kupní smlouvy bude závazek Vítěze aukce do 5 let od podpisu Kupní smlouvy oběma smluvními stranami, zajistit vydání kolaudačního rozhodnutí na polyfunkční domy vystavěné dle závazné územní studie „Dostavba za Husovou ulicí z 01/2020“ od zpracovatele MAJO architekti - Ing. arch. Martinem Poláčkem, a to k celému Předmětu rezervace. Nesplní-li Vítěz aukce tento závazek, je Vítěz aukce povinen uhradit Navrhovateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč za každý kalendářní den prodlení.
4. Výše uvedené závazky vždy přechází v případě dalšího převodu, přechodu a vkladu do základního kapitálu společnosti, vlastnického práva k Předmětu rezervace na nového nabyvatele a každý takový převodce má povinnost zajistit, aby nový vlastník byl za stejných podmínek zavázán ke splnění těchto závazků.
5. 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.
6. Vítěz aukce se zavazuje uhradit správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí a dále daň z nabytí nemovitosti v zákonem stanovené lhůtě.

V Kralupech nad Vltavou dne 2.10.2020

V Kralupech nad Vltavou dne

V Kralupech nad Vltavou dne 06.10.2020

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 této 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 v této Smlouvě význam stanovený v těchto dokumentech.
2. Navrhovatel prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitosti 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 nemovité věci specifikované v čl. I této 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 této Smlouvy nebude nabízet převod Nemovitosti třetími osobám, nepřevéde 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 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 přihlášením dodávek elektřiny, plynu, vodného, stočného, telefonní linky aj., které spravuje Navrhovatel, na Vítěze aukce.

3. Rezervační poplatek

1. Smluvní strany se dohodly, že Aukční jistota, která byla složena na účet Navrhovatele dne 2.9.2020 pod VS: 2683075 a SS: 7452420 bude použita na úhradu Rezervačního poplatku ve výši sjednané v čl. III. této Smlouvy
2. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu první části Kupní ceny bude započítán Rezervační poplatek sjednaný v čl. III. této Smlouvy. Tímto způsobem 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. V případě, že si smluvní strany sjednaly uhrazení Kupní ceny, anebo její částí, složením do Advokátní úschovy, zavazují se ve stejné lhůtě, ve které mají dle tohoto odstavce této Smlouvy uzavřít Kupní smlouvu, uzavřít rovněž i smlouvu o Advokátní úschově.
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 s 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 a Organizátorovi aukce právo na zaplacení smluvní pokuty představující náhradu paušálních nákladů spojených s organizováním Aukce, a to každým ve výši 350 000,00 Kč. 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 a zbylá část Rezervačního poplatku bude poukázána Organizátorovi aukce na úhradu jeho nároku na zaplacení smluvní pokutu od Vítěze aukce, a to na základě výzvy k její úhradě doručené Vítězi aukce a Navrhovateli. Výši smluvních pokut 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 předpokládal. 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 této Smlouvy a sjednávají si, že pro účely této Smlouvy se za okamžik doručení zásilky druhé straně považuje desátý den od odeslání doporučené zásilky na adresu uvedenou v záhlaví této 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 Kralupech nad Vltavou dne

2.10.2020

Vítěz aukce

Organizátor aukce