

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

JUDr. Petr Bohatý  
se sídlem Hlavní 15, 667 01 Vojkovice, IČO: 88139859  
insolvenční správce dlužníka  
THERMO HOME group, a.s.  
Novákových 970/41, Libeň, 180 00 Praha 8  
IČO: 28318463

dále v textu smlouvy uváděn jen jako „**Prodávající**“, na straně jedné

a

*jméno a příjmení / název*  
*rodné číslo / IČO*  
*bytem / sídlem*

dále v textu smlouvy uvádění jen jako „**Zájemce**“, na straně druhé

podle § 1746 odst. 2 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

## **smlouvu o rezervaci (dále jen "Smlouva")**

### **Předmět rezervace**

1. Předmětem této rezervace jsou pozemky:

- pozemek parc. č. 434/1, evidovaná výměra 120 m<sup>2</sup>, zahrada,
- pozemek parc. č. 466, evidovaná výměra 132 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. 467, evidovaná výměra 157 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,

vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 3975 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Hodonín, pro obec (586722) Veselí nad Moravou a katastrální území (780791) Milokoš, které jsou dále v textu Smlouvy uvedeny jen jako "**Nemovitost**".

### **Dispozice Prodávajícího vlastnickým právem k Nemovitosti**

2. Na základě rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 14.07.2022, sp. zn. MSPH 76 INS 604 / 2022-B-18, které nabylo právní moci dne 30.07.2022 a pokynu zajištěného věřitele Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení, IČO: 0006963, Křížová 25, 225 08 Praha 5 (dále jen „zajištěný věřitel“) ze dne 30.8.2022, je Prodávající oprávněn s Nemovitostí nakládat a zcizit ji.

### **Prohlášení**

3. Zájemce prohlašuje, že si Nemovitost důkladně prohlédl, že je mu znám její stav, že se přesvědčil o povaze Nemovitosti na místě samém a že si u Prodávajícího nevyprávěl žádné zvláštní vlastnosti Nemovitosti.
4. Zájemce dále prohlašuje, že má zájem o koupi Nemovitosti specifikované v čl. 1 této Smlouvy ve stavu, jak stojí a leží, a to za kupní cenu X,00 Kč (slovy: X korun českých) (dále jen „Kupní cena“). Zájemce se zavazuje uhradit Kupní cenu ve prospěch prodávajícího nejpozději do DD.MM.RRRR. Zájemce se zavazuje uzavřít s Prodávajícím kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitosti ve lhůtě 10 dnů ode dne úhrady Kupní ceny.
5. Zájemce dále prohlašuje, že má zajištěny dostatečné finanční prostředky pro zaplacení kupní ceny za úplatný převod vlastnického práva k Nemovitosti uvedené v čl. 1 této Smlouvy.
6. Zájemce dále prohlašuje, že není osobou, na kterou by dopadal podle ust. § 295 Insolvenčního zákona zákaz nabývání majetku z majetkové podstaty, tj. že není / nebyl:

- a) osobou dlužníku blízkou nebo osobou, která s dlužníkem tvoří koncern,
  - b) vedoucím zaměstnancem dlužníka, podle § 33 odst. 3 a § 73 odst. 3 zákoníku práce a / nebo osobou blízkou vedoucímu zaměstnanci,
  - c) osobou, která vykonávala v posledních 3 letech před zahájením insolvenčního řízení nebo po jeho zahájení rozhodující vliv na provoz dlužníkovy podniku nebo podstatnou měrou ovlivňovala jeho jinou majetkovou činnost,
  - d) členem nebo náhradníkem věřitelského výboru, kterým schůze věřitelů neudělila souhlas s nabytím majetku z majetkové podstaty,
  - e) osobou tvořící s členy a náhradníky věřitelského výboru podle písmene d) koncern a osobou členům a náhradníkům věřitelského výboru podle písmene d) blízkou.
7. Zájemce prohlašuje, že peněžní prostředky, kterými disponuje pro účel úhrady kupní ceny, ani jakákoliv jejich část, nejsou určeny pro financování terorismu nebo jakékoliv jiné účely v souvislosti s ním, a že veškeré peněžní prostředky jím uhrazené dle této smlouvy pocházejí pouze z příjmů získaných výhradně v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění.

### Upozornění

8. Zájemce bere na vědomí následující skutečnosti:
- a) Úplatný převod vlastnického práva k Nemovitosti je realizován v rámci insolvenčního řízení vedeného u Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 76 INS 604 / 2022.
  - b) Současný vlastník tuto Nemovitost neutilizuje k bydlení. Nemovitost není pronajata.
  - c) Kupní cena musí být uhrazena před nebo při podpisu písemné kupní smlouvy o převodu vlastnictví k Nemovitosti na zvláštní účet majetkové podstaty spravovaný Prodávajícím.
  - d) Zájemce uhradí správní poplatek za podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a správní poplatek za podání návrhu na výmaz zástavních práv a ostatních právních vad vážnoucích na Předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí.
  - e) Prodávající je povinen neprodleně poté, co nastanou právní účinky rozhodnutí místně a věcně příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva Zájemce do katastru nemovitostí, vystavit a Zájemci předat potvrzení o zániku zástavních práv a ostatních právních vad vážnoucích na Nemovitosti ve smyslu ust. § 300 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů.

### Jistota

9. Zájemce se zavazuje na důkaz svého vážného zájmu o uzavření smlouvy kupní o převodu vlastnického práva k Nemovitosti složit na zvláštní účet majetkové podstaty spravovaný Prodávajícím jistotu ve výši 70 000,00 Kč, slovy: sedmdesát tisíc korun českých (dále jen „Jistota“). Jistota bude Zájemcem uhrazena na zvláštní účet majetkové podstaty spravovaný Prodávajícím, číslo účtu 931546212/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pod variabilním symbolem **X** nejpozději do tří dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma účastníky. Na úhradu části jistoty se započítává aukční jistota uhrazená Zájemcem jako vítězem aukce č. 2411202201 na účet majetkové podstaty spravovaný Prodávajícím.
10. V případě neuhrazení Jistoty Zájemcem podle předchozího článku této Smlouvy tato Smlouva od počátku zaniká, vyjma ustanovení této Smlouvy o smluvních pokutách, která zůstávají v platnosti. Za den úhrady Jistoty se považuje den, ve kterém bude Jistota připsána na zvláštní účet majetkové podstaty uvedený v předchozím článku této Smlouvy.
11. Prodávající je oprávněn se složenou Jistotou nakládat pouze v souladu s touto Smlouvou.
12. Jistota se okamžikem úhrady rozdílu kupní ceny za převod vlastnického práva k Nemovitosti a Jistoty na zvláštní účet majetkové podstaty započítává na úhradu kupní ceny za převod vlastnického práva k Nemovitosti.

## Smluvní pokuta

13. Smluvní strany se dohodly, že Zájemce je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši částky 70 000,00 Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých) a to v případě porušení povinnosti Zájemce:
- uhradit Jistotu v souladu s článkem 9 této Smlouvy,
  - zaplatit celou Kupní cenu uvedenou v článku 4 této Smlouvy nejpozději do dne **DD.MM.RRRR** nebo
  - uzavřít s Prodávajícím smlouvu kupní o převodu vlastnického práva k Nemovitosti do 10 dnů ode dne úplného uhrazení Kupní ceny za převod vlastnického práva k Nemovitosti na zvláštní účet majetkové podstaty spravovaný Prodávajícím.
14. Okamžikem vzniku nároku Prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty podle předchozího článku této Smlouvy, se Jistota složená Zájemcem započítává na úhradu této smluvní pokuty.
15. Ustanovení článku 13 této Smlouvy se nepoužije v případě, že ke splnění povinností uvedených v článku 13 této Smlouvy Zájemcem nedojde prokazatelně z důvodu na straně Prodávajícího.
16. Zájemce bere na vědomí, že důvodem pro nezaplacení Kupní ceny řádně a včas není nepřiznání hypotečního či jiného úvěru jakoukoli finanční institucí.

## Ostatní ujednání

17. Doba rezervace se sjednává do **DD.MM.RRRR**.
18. Prodávající se zavazuje, že po dobu trvání rezervace nebude Nemovitost nabízet třetím osobám, ukončí veškerá jednání s jinými zájemci a neuzavře stejnou nebo podobnou smlouvu o rezervaci Nemovitosti se třetí osobou.
19. Zájemce nemá nárok na úhradu nákladů či případného ušlého zisku spojeného s jeho úkony provedenými jako Zájemcem o koupi Nemovitosti a to zejména v souvislosti s uzavřením této Smlouvy.
20. Převod vlastnického práva k Nemovitosti za kupní cenu podléhá souhlasu zajištěného věřitele v insolvenčním řízení vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 76 INS 604 / 2022. V případě, že z jakéhokoli důvodu nebude převod vlastnického práva k Nemovitosti za Kupní cenu odsouhlasen zajištěným věřitelem, nenese Prodávající jakoukoli odpovědnost vůči Zájemci. V případě neodsouhlasení převodu vlastnického práva k Nemovitosti za Kupní cenu se však Prodávající zavazuje vrátit Jistotu Zájemci a to nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne, kdy se Prodávající o neudělení souhlasu dozvěděl. Vrácení Jistoty bude v takovém případě provedeno bezhotovostním převodem ve prospěch účtu, na jehož vrub byla Jistota připsána na zvláštní účet majetkové podstaty spravovaný Prodávajícím.
21. Smluvní strany souhlasí, že vynaloží veškeré úsilí k tomu, aby své případné spory vyplývající z této Smlouvy vyřešily smírnou mimosoudní cestou novým ujednáním či formou dodatku ke Smlouvě. Veškeré spory, u nichž nedojde k vyřešení dohodou, bude s konečnou platností řešit místně a věcně příslušný soud České republiky.
22. Je-li touto smlouvou předpokládáno doručování jakýchkoli písemností či oznámení, je doručovací adresou příslušných smluvních stran stanovena adresa **ulice č.p. / č.o., PSČ obec nebo datová schránka ID:** pro Zájemce a adresa sídla Prodávajícího uvedená v záhlaví této Smlouvy. Nebude-li možné jakoukoli písemnost předpokládanou touto Smlouvou doručit Zájemci nebo Prodávajícímu pro nemožnost doručit tuto písemnost na adresu uvedenou Zájemcem nebo Prodávajícím v této Smlouvě, bude jakákoli písemnost předpokládaná touto Smlouvou považována za řádně doručenou Zájemci nebo Prodávajícímu 5. dnem po jejím odeslání Zájemci nebo Prodávajícímu na adresu uvedenou v této Smlouvě prostřednictvím držitele poštovní licence.
23. K vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany výslovně konstatují, že je-li v této Smlouvě upravena povinnost Zájemce složit jakoukoli peněžní částku definovanou jako Jistota, že se Jistotou rozumí inominátní institut a Jistota tak nebude považována dle úpravy zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, za závdavek či zálohu.

24.Smluvní strany shodně prohlašují, že touto Smlouvou mezi sebou neujednaly výhradu vlastnického práva dle § 2132 občanského zákoníku, výhradu zpětné koupě dle § 2135 občanského zákoníku, výhradu zpětného prodeje dle § 2139 občanského zákoníku, výhradu lepšího kupce dle § 2152 občanského zákoníku, předkupní právo dle § 2140 a násl. občanského zákoníku, a že tato Smlouva není koupí na zkoušku dle § 2150 a násl. občanského zákoníku; Prodávající a Zájemce výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto Smlouvu.

25.Každé ustanovení této Smlouvy je oddělitelné. Budou-li některá ustanovení této Smlouvy neplatná nebo neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ujednání této Smlouvy. V uvedeném případě budou neplatná nebo neúčinná ustanovení bez zbytečného odkladu nahrazena takovými ustanoveními, která co nejvíce odpovídají původnímu účelu těchto neplatných nebo neúčinných ustanovení.

### **Závěrečná ustanovení**

26.Tato Smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž účastníci této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.

27.Podle § 1765 občanského zákoníku na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením Smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností Smlouvy. Tuto Smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

28.Změny a doplňky této Smlouvy lze činit pouze písemnými dodatky. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran; na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy, které budou úředně ověřeny.

V                    dne

V                    dne

Prodávající:

Zájemce:

.....  
JUDr. Petr Bohatý, insolvenční správce  
dlužníka THERMO HOME group, a.s.

.....  
**jméno příjmení ú název**