

**Dohoda o podmínkách složení kauce
a další ujednání**

Ing. Helena Štětínová LL.M.

se sídlem: Všechnomy 26, 251 63 Strančice

insolvenční správce dlužníka

Miroslav Karda

dat. nar. 10.10.1966

bytem: Velké Heřmanice 43, 257 89 Heřmaničky

/dále jen „**Prodávající**“/

a

NAXOS a.s.

IČO: 26445867

se sídlem: Strakonická 3367, Smíchov, 150 00 Praha 5

spisová značka: B 7170 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupena: Ing. Jan Sachr, člen správní rady

/dále jen „**Vyhlašovatel**“/

a

.....

dat. nar./IČO:

bytem/se sídlem:

spisová značka:

/dále jen „**Uchazeč**“ nebo též „**Zájemce**“/

uzavřely níže uvedeného data tuto

**Dohodu o podmínkách složení kauce a další ujednání
(dále jen „**Dohoda**“)**

I.

1. Vyhlašovatel prohlašuje, že je na základě **Smlouvy o zorganizování elektronické aukce** uzavřené s Ing. Helenou Štětínovou LL.M. jako insolvenčním správcem dlužníka Miroslav Karda, nar. 10.10.1966, bytem: Velké Heřmanice 43, 257 89 Heřmaničky (dále jen „**Prodávající**“) oprávněn a pověřen k organizaci prodeje níže v odst. 2 tohoto článku specifikovaného Předmětu Aukce, resp. k výběru nejvýhodnější nabídky na uzavření Kupní smlouvy k Předmětu Aukce formou Elektronické Aukce.

2. Předmět Aukce je definován takto:

Předmětem Aukce je právo Vítěze Aukce na uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem je nemovitá věc včetně součástí a příslušenství, a to konkrétně:

Pozemky:

- pozemek parc. č. St. 89/2, zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: Velké Heřmanice, č.p. 43, rod. dům na pozemku parc. č. St. 89/2,
- pozemek parc. č. 976, trvalý travní porost, zemědělský půdní fond,
- pozemek parc. č. 977 zahrada, zemědělský půdní fond,

zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov na listu vlastnictví č. 138 pro katastrální území Velké Heřmanice, obec Heřmaničky.

Zástavní práva a ostatní omezení:

- Na Předmětu Aukce vážnou zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva a jiná omezení, která jsou uvedena na příslušném listu vlastnictví č. 138 pro k.ú. Velké Heřmanice. Zástavní práva a omezení podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení zaniknou zpeněžením Předmětu Aukce, a to v souladu s ustanoveními § 167 odst. 4 a § 285 odst. 1 písm. a) a b) insolvenčního zákona.

Nájemní smlouva:

- Na Předmět Aukce není dle vyjádření Prodávajícího uzavřena žádná nájemní smlouva.
3. Zámecce potvrzuje, že mu bylo předáno Informační memorandum a rovněž tak mu byly předány veškeré Vyhlásovateli dostupné informace o faktickém a právním stavu Předmětu Aukce a že měl možnost se s nimi podrobně seznámit.

Zámecce prohlašuje, že se seznámil s technickým a právním stavem Předmětu Aukce, jakož i s Provozními podmínkami Elektronické Aukce č. EA-VŘ/013/2023 – Velké Heřmanice (dále jen „**Provozní podmínky**“), že je v plném rozsahu akceptuje a zavazuje se jimi řídit.

Zámecce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s Předmětem Aukce a se stavem, ve kterém se nachází, a že veškeré tyto skutečnosti považuje za nesporné a průkazné tak, aby proces Elektronické Aukce mohl být řádně proveden.

Zámecce konečně prohlašuje, že se seznámil s textem kupní smlouvy na Předmět Aukce (dále jen „**Kupní smlouva**“), že tento text akceptuje, nemá k němu žádných připomínek a zavazuje se řídit podmínkami uvedenými v textu Kupní smlouvy, jakož i to, že bude-li Zámecce prostřednictvím Oznámení o Vítězi Aukce vyhlášen Vítězem Aukce, takovou Kupní smlouvu s Prodávajícím uzavře, a to za podmínek a v termínech uvedených dále v této Dohodě. Odsouhlasené znění Kupní smlouvy ve smyslu čl. III. 2 odst. 8. Provozních podmínek tvoří přílohu č. 2 této Dohody.

4. **Vyhlašovatel výslovně upozorňuje Zámecce na skutečnost, že tato Dohoda nezakládá žádné povinnosti Prodávajícího. Zámecci tak vůči Prodávajícímu nevznikají žádná oprávnění, a to až do okamžiku podpisu Kupní smlouvy na shora definovaný Předmět Aukce mezi Zámeccem a Prodávajícím.**
5. Zámecce nemá nárok na úhradu jakýchkoli nákladů či případného ušlého zisku spojeného s jeho úkony provedenými jako Zámeccem v Elektronické Aukci, a to zejména v souvislosti s uzavřením této Dohody.
6. Zámecce bere na vědomí, že Prodávající je oprávněn uzavřít Kupní smlouvu na Předmět Aukce s tím ze Zámecců, jehož nabídka (podání) na výši ceny Předmětu Aukce bude nejvyšší ze všech učiněných podání a zároveň bude schválena Prodávajícím.
7. Zámecce současně prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že Prodávající je oprávněn odmítnout všechna učiněná podání a neurčit Vítěze Aukce, resp. zrušit proces Elektronické Aukce, a to do okamžiku před podpisem Kupní smlouvy s Vítězem Aukce, a to bez jakýchkoliv nároků Zámecce.

II.

1. Zámecce se zavazuje na důkaz svého vážného zájmu o uzavření Kupní smlouvy na Předmět Aukce složit Vyhlásovateli kauci ve výši 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých), a to nejpozději do 12.1.2024 do 15:00 hod.

Kauce bude složena jedním z následujících způsobů:

převodem na bankovní účet Vyhlásovatele vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. 502319003/2700.

vkladem hotovosti na bankovní účet Vyhlásovatele vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., č.ú. 502319003/2700.

2. Variabilní symbol platby bude IČO (u fyzické osoby datum narození ve tvaru DDMMRRRR) Zámecce a Specifický symbol bude 132023. Okamžikem zaplacení se rozumí den připsání částky ve výši stanovené kauci na bankovní účet Vyhlásovatele (dále též „**Kauce**“).
3. Smluvní strany výslovně ujednávají, že nebude-li částka stanovené Kauce připsána na shora uvedený účet Vyhlásovatele nejpozději k rozhodnému datu, tj. nejpozději k 12.1.2024 do 15:00 hod., pozbývá tato Dohoda platnosti a účinnosti (rozvazovací podmínka) a Zámecce ztrácí právo pro účast v Soutěžním kole Aukce – Soutěži, tj. ztrácí právo pro činění svých podání na výši Kupní ceny Předmětu Aukce.
4. Vyhlašovatel podpisem této Dohody prohlašuje, že složenou Kauci bude deponovat na svém účtu a je oprávněn s ní nakládat pouze v souladu s touto Dohodou.

5. Zájemci bylo pro účely jeho účasti v Soutěžním kole Aukce – Soutěži přiděleno unikátní Číslo Účastníka Aukce

III.

1. Smluvní strany ujednávají a Zámecce se tímto zavazuje pro případ, že Zámecce bude Prodávajícím (resp. Vyhlášovatelem) vyhlášen Vítězem Aukce v souladu s čl. IV.4 Provozních podmínek Elektronické Aukce č. EA-VŘ/013/2023 – Velké Heřmanice, pak:
 - a) zaplatí Kupní cenu za Předmět Aukce (vyjma složené Kauce) na účet Prodávajícího č.ú. 2110243504/2700, VS: 7191, a to v termínu nejpozději do 45 dnů od zveřejnění Oznámení o Vítězi Aukce na Adrese Internetu.
 - b) uzavře s Prodávajícím Kupní smlouvu na Předmět Aukce, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení výzvy k uzavření Kupní smlouvy na Předmět Aukce. Prodávající (nebo Vyhlášovatel v zastoupení Prodávajícího) je oprávněn učinit Vítězi Aukce výzvu k uzavření Kupní smlouvy poté, kdy věřitelský výbor, resp. zajištěný věřitel (popř. insolvenční soud) udělí Prodávajícímu souhlas s uzavřením Kupní smlouvy s Vítězem Aukce, za současného splnění povinnosti Vítěze EA uhradit Kupní cenu (vyjma složené Kauce) za Předmět Aukce.
2. Smluvní strany ujednávají, že závazek Zámecce zaplatit Kupní cenu za Předmět Aukce způsobem a v termínu dle odst. 1 písm. a) tohoto článku zanikne, pokud:
 - a) nebude Vyhlášovatelem zveřejněno Oznámení o Vítězi Aukce ve lhůtě nejpozději do 60 dnů ode dne skončení Soutěžního kola Aukce – Soutěže, nebo
 - b) dojde ke zrušení Elektronické Aukce, resp. dojde k odmítnutí všech předložených podání ze strany Prodávajícího.

V takovém případě je Zámecce oprávněn od této Dohody odstoupit a (i) Vyhlášovatel je pak následně v takovém případě povinen (není-li dále stanoveno jinak) vrátit Zámecce složenou Kauci, kterou obdržel od Zámecce dle této Dohody, to vše nejpozději do 10 dnů od doručení odstoupení (bez nároku na jakýkoliv úrok).

3. Smluvní strany ujednávají, že Vítěz Aukce pro případ porušení povinností Vítěze Aukce definovaných v odst. 1 písm. a) a b) tohoto článku, bude povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené Kauce, tj. smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých). Prodávající bude v takovém případě oprávněn k úhradě smluvní pokuty dle tohoto článku Dohody použít Kauci složenou Zámeccem na bankovní účet Vyhlášovatele v rámci Aukce.

Smluvní pokuta dle tohoto článku Dohody se neuplatní v případě, kdy ke splnění shora uvedených povinností Zámecce (Vítěze Aukce) nedojde prokazatelně z důvodu na straně Prodávajícího, zejména pro případ definovaný v odst. 2 tohoto článku. Smluvní pokuta dle tohoto článku se rovněž neuplatní v případě, kdy dojde ke zrušení Elektronické Aukce, resp. nedojde k podpisu Kupní smlouvy na Předmět Aukce s Vítězem Aukce z rozhodnutí Prodávajícího.

IV.

1. V případě, že Prodávajícím nebude uplatněna smluvní pokuta dle čl. III této Dohody, se Vyhlášovatel zavazuje, že se složenou Kaucí bude naloženo následujícím způsobem:

V případě, že:

- a) Zámecce bude prostřednictvím Oznámení o Vítězi Aukce vyhlášen Vítězem Aukce a ve stanovených lhůtách a stanoveným způsobem dle této Dohody uhradí Kupní cenu Předmětu Aukce (vyjma částky odpovídající výši složené Kauce u Vyhlášovatele) a Vyhlášovatel bude o této skutečnosti písemně informován Prodávajícím, nebude Kauce vrácena, ale bude použita k částečné úhradě Kupní ceny tak, že bude poukázána na bankovní účet Prodávajícího do 5 pracovních dnů ode dne sdělení, že byla uhrazena Kupní cena Předmětu Aukce.

Pro tento případ smluvní strany ujednávají, že veškeré nároky vůči složené Kauci je od okamžiku jejího odeslání na účet Prodávajícího výše uvedeným způsobem Zámecce oprávněn vznášet pouze vůči Prodávajícímu, nikoli vůči Vyhlášovateli.

- b) Dojde z rozhodnutí Prodávajícího ke zrušení Elektronické Aukce (a to i po určení Vítěze Aukce. resp. po zveřejnění Oznámení o Vítězi Aukce na Adrese Internetu), bude Kauce vrácena Zájemci na účet Zájemce, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, ve kterém bude Vyhlašovatel o této skutečnosti písemně informován Prodávajícím.
 - c) Zájemce se nestane Vítězem Aukce. tj. jím učiněné podání na výši Kupní ceny Předmětu Aukce nebude nejvyšší ze všech učiněných podání, resp. Zájemce se nestane ani Účastníkem Aukce s druhou nejvyšší nabídkou, bude Kauce vrácena Zájemci, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne zveřejnění Oznámení o Vítězi Aukce na Adrese Internetu.
 - d) Zájemce bude prostřednictvím Oznámení o Vítězi Aukce vyhlášen Vítězem Aukce, zůstane složená Kauce na účtu Vyhlašovatele, a to až do jejího odeslání na účet Prodávajícího postupem dle článku IV. odst. 1 písm. a) této Dohody, nebude-li Vyhlašovatel doručeno oznámení o zrušení Elektronické Aukce Prodávajícím dle článku IV. odst. 1 písm. b) Dohody.
 - e) Zájemce bude prostřednictvím Oznámení o Vítězi Aukce vyhlášen Účastníkem Aukce s druhou nejvyšší nabídkou, zůstane složená Kauce na účtu Vyhlašovatele, a to maximálně po dobu 60 dnů ode dne zveřejnění Oznámení o Vítězi Aukce na Adrese Internetu, pro případ, že dojde ke Zmaření Aukce Vítězem Aukce. V takovém případě bude Účastník Aukce s druhou nejvyšší nabídkou, po udělení souhlasu ze strany Prodávajícího, dodatečně vyhlášen Vítězem Aukce. Nedojde-li ve stanovené lhůtě (60 dnů ode dne zveřejnění Oznámení o Vítězi Aukce) ke Zmaření Aukce Vítězem Aukce, bude Zájemci Kauce vrácena, a to nejpozději do 10 dnů ode dne marného uplynutí lhůty stanovené v tomto odstavci.
 - f) Vyhlašovatel nebude nejpozději do 60 dnů od data zveřejnění Oznámení o Vítězi Aukce na Adrese Internetu informován Prodávajícím o zaplacení Kupní ceny Předmětu Aukce, bude Kauce bez zbytečného odkladu vrácena Zájemci na účet Zájemce, ale pouze v případě, kdy nenastanou podmínky pro uplatnění smluvní pokuty dle článku III. této Dohody.
 - g) Bude-li Vyhlašovatel povinen v souladu s touto Dohodou vrátit Zájemci, resp. Vítězi Aukce jím složenou Kauci, pak Zájemce určuje rozhodný bankovní účet pro vrácení Kauce Zájemci takto: č. ú.:
.....
2. Smluvní strany výslovně ujednávají, že bude-li ze strany Vyhlašovatele předána v souladu s výše uvedeným ustanovením písm. a) odst. 1 tohoto článku složená Kauce Prodávajícímu, nebude Zájemce oprávněn požadovat navrácení Kauce vůči Vyhlašovatel, ale (měl-li by na navrácení Kauce vzniknout nárok) pouze po Prodávajícím. Měl-li by nárok na navrácení takto zaplacené Kauce Zájemci vzniknout, bude k navrácení složené Kauce Zájemci povinen výhradně Prodávající. Toto ustanovení pak zůstává v platnosti a účinnosti i po případném odstoupení kterékoliv strany od této Dohody.
3. V případě navrácení Kauce či jakýchkoliv jiných plateb podle této Dohody nepřísluší Zájemci nárok na jakýkoliv úrok.

V.

1. Zájemce prohlašuje a podpisem této Dohody potvrzuje, že je způsobilý nabýt Předmět Aukce do svého vlastnictví dle platných právních předpisů ČR a v souladu s Provozními podmínkami a současně prohlašuje, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs, nebyl nikdy návrh na prohlášení konkursu zamítnut pro nedostatek majetku a že nebyl zrušen s likvidací, že není v úpadku, který by vyžadoval opatření v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ani že mu takový úpadek hrozí, že na něj není podán insolvenční návrh a že proti němu není vedeno insolvenční řízení dle insolvenčního zákona a exekuční řízení. Zájemce dále prohlašuje, že není osobou vyloučenou z účasti na zpeněžení majetku dlužník v souladu s ustanovením § 295 insolvenčního zákona.

VI.

1. Pokud v této Dohodě není stanoveno něco jiného, platí pro vzájemná práva a povinnosti stran příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a ostatních obecně závazných právních předpisů právního řádu ČR.

2. Smluvní strany souhlasí, že vynaloží veškeré úsilí k tomu, aby své případné spory vyplývající z této Dohody vyřešily smírnou cestou novým ujednáním či formou dodatků k Dohodě. Veškeré spory, u nichž nedojde k vyřešení přátelskou dohodou, bude s konečnou platností řešit příslušný soud ČR.
3. Každé ustanovení této Dohody je oddělitelné. Budou-li některá ustanovení této Dohody neplatná nebo neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení této Dohody. V uvedeném případě budou neplatná či neúčinná ustanovení bez zbytečného odkladu nahrazena takovými ustanoveními, která co nejvíce odpovídají původnímu účelu těchto neplatných či neúčinných ustanovení. Dohodu lze měnit pouze písemnými dodatky odsouhlasenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto Dohodu považují za dohodu inominátní, přičemž práva a povinnosti obsažená v této Dohodě považují za zcela určitě a srozumitelně vyjádřená. Smluvní strany dále prohlašují, není-li v této Dohodě stanoveno jinak, že na výklad jednotlivých termínů užitých v této Dohodě (zejména uvozených velkými písmeny) bude přiměřeně aplikován výklad termínů z Vymezení pojmů uvedeného v Provozních podmínkách Elektronické Aukce č. EA-VŘ/013/2023 – Velké Heřmanice.
5. Upravuje-li tato Dohoda určitou záležitost odchylně než Provozní podmínky nebo Aukční Vyhláška, má přednost úprava v této Dohodě.
6. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo na změnu podmínek, zejména pak lhůt stanovených touto Dohodou.
7. K vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany výslovně konstatují, že je-li v této Dohodě upravena povinnost Zájemce složit jakoukoliv peněžní částku definovanou jako Kauce, že se Kaucí rozumí inominátní institut a Kauce tak nebude považována (dle úpravy zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) za tzv. závdavek či zálohu.
8. Tato Dohoda je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran přebírá po 1 vyhotovení. Nedílnou součástí této Dohody jsou přílohy uvedené v textu.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto Dohodu přečetly, porozuměly jejímu obsahu a souhlasí s jejím zněním, na důkaz čehož připojují svůj podpis nebo podpis svého zplnomocněného zástupce.
10. Tato Dohoda nabude platnosti a účinnosti dnem podpisu.

Přílohy:

- č. 1 – Identifikace zájemce
- č. 2 – Odsouhlasený vzor textu Kupní smlouvy

V dne 2023

V Praze dne 2023

.....
Zájemce
.....
..........
Vyhlášovatel
NAXOS a.s.
Ing. Jan Sachr
člen správní rady

V dne 2023

.....
Prodávající
Ing. Helena Štětínová LL.M
insolvenční správce dlužníka
Miroslav Karda