

INFORMAČNÍ MEMORANDUM K ZÁMĚRU PRODEJE zemědělské usedlosti s rozsáhlými pozemky v Horní Vsi u Třebeně, okr. Cheb

LICITA s.r.o., IČ: 26328500 (dále jen „zprostředkovatel“) informuje o záměru prodeje níže specifikovaných a popsaných nemovitostí v Horní Vsi u Třebeně, okr. Cheb a vyzývá k podávání nabídek na koupi těchto nemovitostí.



Předmětem prodeje je zemědělská usedlost, sestávající z obytné části, stodoly a pozemků o celkové výměře 11368 m². Nemovitosti se nachází na samotě, na krásném klidném místě v katastrálním území Horní Ves u Třebeně, cca 2 km východně od Františkových Lázní, okr. Cheb.

Obytná část je přízemní částečně podsklepená zděná stavba s využitelným podkrovím se sedlovou střechou s taškovou krytinou. Dispozičně obsahuje v podzemním podlaží sklepní prostory a schodiště, v přízemí se nachází 2 pokoje (47,42 m², 26,13 m²), sál (121,21 m²), kuchyně (93,98 m²), chodby, schodiště (7,50 m²), 4 sklady (3,66 m², 3,05 m², 3,55 m², 3,61 m²), prádelna (6,32 m²), 2 x koupelna (9,01 m², 5,88 m²), 2x klasické WC, dále WC muži a WC ženy, technická místnost (2,65 m²), kotelna (8,96 m²). V podkroví se nachází volný půdní prostor (220,24 m²) s rozvody pro osazení topení a oddělený prostor, kde byla započata přestavba na byt, sestávající z kuchyně (8,73 m²), pokoje (44,55 m²), šatny (6,73 m²), koupelny (10,22 m²) a WC (1,45 m²). Dům byl postaven cca před 145 lety, před 15 lety provedena rekonstrukce a započata přestavba na restauraci s penzionem. V současné době je v udržovaném stavu, dispozičně vhodný pro zřízení restaurace (velká kuchyně, sál – prostor pro posezení, sklady, sociální zázemí). Dle územního plánu obce Třebeně se jedná o architektonicky cennou stavbu. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, odpady svedeny do septiku, plynová přípojka ukončena u hlavní silnice, cca 300 m od domu. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev vody el. boilerem. Energetická náročnost budovy: třída G (mimořádně neekonomická).

Na obytnou část navazuje v přední části přístřešek pro parkování, v zadní části kolmo stodola (356,05 m²), která je využívána jako sklad. Součástí prodeje jsou pozemky o celkové výměře 11368 m², z toho pozemky p.č. st. 17/1 a st. 17/2 o celkové výměře 2448 m² jsou budovami zastavěnou plochou, nádvořím a společným dvorem.

Část pozemků (pozemky p.č. 54/1, 464/1 a 464/2) o celkové výměře 3219 m² tvoří jeden celek, který ve východní části navazuje na zastavěné pozemky. Pozemky jsou vedeny jako trvalý travní porost, jsou travnaté, udržované, oplocené.

Další dva pozemky v jednom celku (pozemky p.č. 51/1 a 51/3) o celkové výměře 4418 m², které se nachází severně od staveb a jsou v současné době využívány jako pastvina, lze využít jako stavební. Tyto pozemky se dle územního plánu obce Třebeň nachází v ploše SV (plocha smíšená obytná – venkovská), kde hlavním využitím je bydlení v rodinných domech venkovského charakteru.

Další pozemek o výměře 1283 m² se nachází u komunikace, vedoucí z Horní Vsi do Třebeně, a jde o zemědělskou plochu.

Přístup/příjezd k nemovitostem z hlavní silnice je zčásti po pozemku ve vlastnictví obce, zčásti po pozemcích jiných vlastníků.

Prodej majetkové podstaty v insolvenčním řízení, dluhy na kupujícího nepřecházejí.

Prodej nejvyšší nabídce. Nabídková cena 8.900.000 Kč. Lhůta pro podávání nabídek končí 7.11.2023, ve 12:00 hod.

Podrobné informace a pokyny k podávání nabídek jsou uvedeny níže.

Podrobné a doplňující informace k předmětu prodeje a ke koupi předmětu prodeje jsou uvedeny níže.

Specifikace předmětu prodeje

Předmětem prodeje jsou:

- A/ nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 114 pro katastrální území Horní Ves u Třebeně, obec Třebeň, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, specifikované takto: stavba – zemědělská usedlost Horní Ves, č.p. 6, stojící na pozemku parcelní číslo st. 17/2, pozemek parcelní číslo 51/1 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3662 m², pozemek parcelní číslo 51/3 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 756 m², pozemek parcelní číslo 54/1 – trvalý travní porost o výměře 1270 m² (zemědělský půdní fond), pozemek parcelní číslo 100 – trvalý travní porost o výměře 1283 m² (zemědělský půdní fond), pozemek parcelní číslo 464/1 – trvalý travní porost o výměře 1243 m² (zemědělský půdní fond), pozemek parcelní číslo 464/2 – trvalý travní porost o výměře 706 m² (zemědělský půdní fond), to vše včetně všech součástí a všeho příslušenství,
- B/ nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 131 pro katastrální území Horní Ves u Třebeně, obec Třebeň, okres Cheb, specifikované takto: pozemek parcelní číslo st. 17/1 – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o výměře 1627 m², pozemek parcelní číslo st. 17/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 821 m², to vše včetně všech součástí a všeho příslušenství
- (to vše dále též jen souhrnně jako „předmětné nemovitosti“ nebo „předmět prodeje“).

Prodávající

- **Prodávající nemovitostí uvedených shora pod písmenem A/:** JUDr. Silvie Anderlová, IČ: 75127989, se sídlem alej Svobody 881/56, 323 00 Plzeň, insolvenční správce v insolvenční věci dlužníků Pavla Filipčíka a Dany Filipčíkové, ustanoven usnesením Krajského soudu v Plzni, č.j. KSPL 58 INS 16428/2018-A-8, ze dne 12.11.2018 (dále též jen „prodávající č. 1“)
- **Prodávající nemovitostí uvedených shora pod písmenem B/:** Jan Peroutka (dále též jen „prodávající č. 2“) (prodávající č. 1 a prodávající č. 2 jsou dále též označováni souhrnně jako „prodávající“).

Prodávající zamýšlejí prodat předmětné nemovitosti jako celek za cenu nejvyšší nabídky.

Další podstatné skutečnosti týkající se předmětu prodeje a realizace prodeje

Předmět prodeje je nabízen k prodeji (prodáván) jako celek, přičemž nemovitosti, specifikované shora pod písmenem A/ (nemovitosti na LV č. 114 pro k.ú. Horní Ves u Třebeně) jsou prodávány insolvenčním správcem, coby majetková podstata v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSPL 58 INS 16428/2018 (dále též jen „nemovitosti na LV č. 114“).

Stran prodeje nemovitostí na LV č. 114 se uvádí následující:

Nemovitosti na LV č. 114 jsou zpeněžovány (prodávány) v rámci insolvenčního řízení. Zpeněžením (prodejem) nemovitostí na LV č. 114 jakožto majetkové podstaty v insolvenčním řízení zanikají veškerá případná zástavní práva, která na nemovitostech na LV č. 114 vážnou (§ 167 odst. 4 insolvenčního zákona), a účinky všech případných exekucí či výkonů rozhodnutí, jimiž jsou nemovitosti na LV č. 114 dotčeny, pozbývají účinnosti (§285 odst. 1 insolvenčního zákona), to vše bez ohledu na výši realizační kupní ceny.

UPOZORNĚNÍ: Výše uvedený popis předmětu prodeje, jakož i popis předmětu prodeje ve zveřejněné inzerci, vychází pouze z dostupných informací. Zprostředkovatel doporučuje uchazečům o koupi předmětu prodeje, aby využili možnosti prohlídky předmětu prodeje a osobně se tak seznámili s jeho stavem.

S ohledem na skutečnost, že jsou nemovitosti na LV č. 114 nabízeny k prodeji v rámci insolvenčního řízení a informovanost insolvenčního správce i zprostředkovatele je z tohoto důvodu omezena, bude kupní smlouva o koupi předmětu prodeje obsahovat ujednání o tom, že se kupující vzdává svého práva z případného vadného plnění (ve smyslu §1916 odst. 2 občanského zákoníku).

Prodávajícím ani zprostředkovateli není známo, že by byla ohledně předmětných nemovitostí uzavřena jakákoli nájemní smlouva.

V/na předmětných nemovitostech se nachází řada věcí movitých, mj. starší nábytek a jiné vybavení domácnosti, i řada zcela nehodnotných věcí vč. věcí majících charakter odpadu (to vše dále jen souhrnně „věci movité“). Upozorňuje se, že případné zajištění vyklizení věcí movitých, které nebudou z předmětných nemovitostí vyklizeny do doby předání předmětných nemovitostí kupujícímu (nabyvateli), bude plně věcí kupujícího (nabyvatele) předmětu prodeje.

Předmětné nemovitosti jsou užívány k bydlení dlužníky a jejich rodinou.

Současný vlastník nemovitostí na LV č. 114 má s Obcí Třebeň uzavřenou nájemní smlouvu k pozemku parcelní číslo 51/2 v k.ú. Horní Ves u Třebeně, a to za účelem chovu ovcí. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.

Prohlídky předmětu prodeje

Prohlídka předmětných nemovitostí je možná po předchozí domluvě se zprostředkovatelem. Pro sjednání prohlídky zájemce kontaktuje zprostředkovatele na tel. 777 009 922 (Bc. Aneta Hájková) nebo na tel. 777 7077 311 (Kateřina Štolbová), případně e-mailem zaslaným na adresu licita@licita.cz.

Zprostředkovatel si vyhrazuje právo dodatečně stanovit pevný termín prohlídky / pevné termíny prohlídek.

Správní poplatky

Kupní smlouva o koupi předmětu prodeje musí obsahovat mj. ujednání, že správní poplatek (2.000 Kč) spojený s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující.

Po dokončení prodeje předmětných nemovitostí prodávající č. 1 vydá kupujícímu (nabyvateli) předmětných nemovitostí potvrzení o zániku práv a závad dotýkajících se nemovitostí na LV č. 114, přičemž toto potvrzení je pro kupujícího podkladem (listinou) pro zajištění výmazu práv a závad z katastru nemovitostí. Samotné podání návrhu na výmaz práv a závad z katastru nemovitostí je již plně věcí kupujícího. Upozorňuje se, že s výmazem práv a závad z katastru nemovitostí je spojena povinnost k úhradě správního poplatku (2.000 Kč).

Upozornění pro zájemce zamýšlející financovat úhradu kupní ceny čerpáním úvěru

Nemovitosti na LV č. 114 jsou prodávány (zpeněžovány) v rámci insolvenčního řízení. Financování kupní ceny úvěrem je možné, nicméně upozorňuje se, že zástavní právo k nemovitostem na LV č. 114 (k zajištění případného úvěru) nelze zřídit dřív, než kupující uhradí kupní cenu a nabude vlastnictví předmětných nemovitostí.

Podávání nabídek

Uchazeči o koupi předmětu prodeje (dále jen „zájemci“) mohou podávat písemné nabídky na odkoupení předmětu prodeje **do 7.11.2023, 12:00 hod.**; k později podaným (tj. doručeným) nabídkám již nemusí být přihlíženo.

Písemnou nabídku je třeba učinit na formuláři, který si zájemce vyžádá u zprostředkovatele, LICITA s.r.o. (tel. 777 707 310/311, e-mail: licita@licita.cz).

Nabídky se podávají (předkládají/zasílají) zprostředkovateli. Nabídku lze podat zprostředkovateli jedním z těchto způsobů:

- zasláním podepsané naskenované nabídky v elektronické podobě (formát pdf, jpg nebo png) e-mailem na adresu licita@licita.cz nebo datovou zprávou do datové schránky *ajyeyb2*,
- zasláním nabídky v elektronické podobě (formát pdf), opatřené uznávaným elektronickým podpisem, e-mailem na adresu licita@licita.cz nebo datovou zprávou do datové schránky *ajyeyb2*,
- formou doporučené listovní zásilky zaslané poštou na adresu LICITA s.r.o., Keřová 7, 301 00 Plzeň,
- osobně v kanceláři LICITA s.r.o. na adrese Keřová 7, Plzeň.

Zájemce je oprávněn podat jen jednu nabídku. V případě podání více nabídek jedním zájemcem se má za to, že později podaná nabídka nahrazuje nabídku předchozí.

Pro podání nabídky je rozhodný vždy okamžik doručení nabídky zprostředkovateli.

Postup po skončení lhůty pro podávání nabídek, povinnosti vítězného zájemce

Nebude-li prodávajícími rozhodnuto jinak, bude po skončení lhůty pro podávání nabídek a po posouzení nabídek prodávajícími postupováno následovně:

Zájemce, jehož nabídka byla z podaných nabídek nejvyšší a byla prodávajícími akceptována (dále jen „vítězný zájemce“), bude zprostředkovatelem o tomto informován a bude vyzván k úhradě zálohy na kupní cenu a k uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí smlouvě kupní, to vše s lhůtou pro splnění v délce 14 dní od obdržení výzvy. Ostatní zájemci budou informováni o tom, že jejich nabídka neuspěla (nebyla nejvyšší). Částka nejvyšší nabídky nebude neúspěšným zájemcům sdělována.

Nesplní-li vítězný zájemce ve stanovené lhůtě svoji povinnost k úhradě zálohy na kupní cenu nebo svoji povinnost k podpisu kupní smlouvy resp. smlouvy o budoucí smlouvě kupní a nedohodne-li se prodávajícími jinak, nebude s vítězným zájemcem o prodeji a koupi předmětu prodeje více jednáno a ke složení zálohy na kupní cenu a k uzavření smlouvy může být vyzván zájemce, jehož nabídka byla co do výše nabídnuté kupní ceny další v pořadí; tento postup se může uplatnit i opakovaně.

Další podrobné a doplňující informace

Další podrobné a doplňující informace k dispozici u LICITA s.r.o., IČ: 26328500, Keřová 7, 301 00 Plzeň, e-mail: licita@licita.cz, tel. 777 707 311 (Kateřina Štolbová) nebo tel. 777 009 922 (Bc. Aneta Hájková).

Prodávající si vyhrazují právo odmítnout všechny podané nabídky bez uvedení důvodu. Prodávající si dále vyhrazují právo kdykoli zrušit nebo měnit vyhlášené podmínky prodeje, včetně práva dodatečně vyzvat uchazeče o koupi předmětu prodeje k navýšení nabídek.

Vyhotoveno 20.9.2023

LICITA s.r.o.