

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM K ZÁMĚRU PRODEJE rodinného domu s pozemky v Květnici, okr. Praha - východ

Z pověření Mgr. Františka Bureše, insolvenčního správce v insolvenční věci sp.zn. KSPH 60 INS 2548/2022 (dále též jen „insolvenční správce“ či „prodávající“) informuje LICITA s.r.o., IČ: 26328500 (dále též jen „zprostředkovatel“) o záměru prodeje níže specifikovaných a popsanych nemovitostí v Květnici, okr. Praha - východ a vyzývá k podávání nabídek na koupi těchto nemovitostí.



Předmětem prodeje je rodinný dům s pozemky o celkové výměře 735 m<sup>2</sup> v severozápadní části obce Květnice, v zástavbě rodinných domů, ul. Kosmatcová. Květnice se nachází v okrese Praha-východ, cca 2,5 km východně od Koledějí a cca 3,5 km jihozápadně od Úval, v příznivé dojezdové vzdálenosti do Prahy. Rodinný dům je samostatně stojící zděná nepodsklepená stavba s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Dispozičně obsahuje v přízemí zádveří (4,05 m<sup>2</sup>), kuchyň (14,38 m<sup>2</sup>), obývací pokoj (19,09 m<sup>2</sup>), další 1 pokoj (10,16 m<sup>2</sup>), chodbu (2,74 m<sup>2</sup>), komoru (2,71 m<sup>2</sup>), WC se sprchovým koutem (3,59 m<sup>2</sup>) a dále terasu (14,66 m<sup>2</sup>) a garáž pro osobní automobil (24,40 m<sup>2</sup>); v podkroví se nachází schodiště (4,18 m<sup>2</sup>), chodba (4,17 m<sup>2</sup>), 3 pokoje (14,48 m<sup>2</sup>, 15,77 m<sup>2</sup> a 21,10 m<sup>2</sup>), šatna (2,23 m<sup>2</sup>), koupelna (7,45 m<sup>2</sup>), WC (2,87 m<sup>2</sup>) a balkon (5,05 m<sup>2</sup>). Celková užitná plocha činí 173 m<sup>2</sup>. Domem zastavěná plocha je 111 m<sup>2</sup>. Svislé nosné konstrukce jsou z cihelných bloků Porotherm, fasádní omítky minerální se zateplením, okna plastová s izolačním dvojsklem, střecha sedlová, opatřená betonovou taškovou krytinou. Vytápění ústřední kondenzačním plynovým kotlem Vaillant (v přízemí podlahové topení, v podkroví radiátory), ohřev TUV nepřímotopným zásobníkovým ohřívачem Vaillant napojeným na kotel ÚT. Dům byl uveden do provozu r. 2007, je v dobrém stavu, udržovaný. Energetická náročnost budovy: třída G (mimořádně neekonomická). RD je napojen na elektřinu, zemní plyn, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Na pozemku je též vrtaná studna hl. 23 m. K domu náleží přilehlý pozemek s venkovními úpravami a okrasnými porosty. Plochy kolem domu jsou do značné míry se zpevněným povrchem z přírodního kamene, je zde krytý venkovní bazén a nedokončený zemní sklep. Celková výměra pozemků (vč. domem zastavěné plochy) činí 735 m<sup>2</sup>, z toho malá část (úzký pruh pozemku) je vně oplocení - v ploše mezi ohradní zdí a komunikací.

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

**Prodej nejvyšší nabídce. Nabídková cena 9.900.000 Kč.  
Lhůta pro podávání nabídek končí 22.5.2023, 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 nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1083 pro katastrální území Květnice, obec Květnice, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, specifikované takto: stavba – rodinný dům Květnice, č.p. 525, stojící na pozemku parcelní číslo st. 542, pozemek parcelní číslo st. 542 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 99 m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 695/217 – orná půda o výměře 551 m<sup>2</sup> (zemědělský půdní fond), pozemek parcelní číslo 695/490 – zahrada o výměře 85 m<sup>2</sup> (zemědělský půdní fond), to vše včetně všech součástí a všeho příslušenství

(to vše dále též jen souhrnně jako „předmětné nemovitosti“ nebo „předmět prodeje“).

### **Další podstatné skutečnosti týkající se předmětu prodeje a realizace prodeje**

Předmětné nemovitosti jsou zpeněžovány (prodávány) v rámci insolvenčního řízení. Zpeněžením (prodejem) předmětných nemovitostí jakožto majetkové podstaty v insolvenčním řízení zanikají veškerá případná zástavní práva, která na předmětných nemovitostech vážou (§ 167 odst. 4 insolvenčního zákona), a účinky všech případných exekucí či výkonů rozhodnutí, jimiž jsou předmětné nemovitosti 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 je předmět prodeje nabízen k prodeji v rámci insolvenčního řízení a informovanost prodávajícího (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).

Dle části C listu vlastnictví č. 1083 pro katastrální území Květnice je pozemek parcelní číslo 695/490 (pozemek vně oplocení podél komunikace) zatížen níže uvedenými věcnými břemeny:

- věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch vlastníka a každého dalšího vlastníka pozemků parcelní čísla st. 577 a 695/281 dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 2.5.2012, když vklad věcného břemene do katastru nemovitostí byl proveden s právními účinky ke dni 3.5.2012 pod číslem jednacím V-4570/2012-209,
- věcné břemeno strpět uložení, provoz, údržbu, opravy a úpravy kanalizace a právo vstupu a vjezdu za účelem provozu, kontroly, údržby a oprav kanalizace ve prospěch Obce Květnice, IČ: 00640042, dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 9.8.2012, když vklad věcného břemene do katastru nemovitostí byl proveden s právními účinky ke dni 22.8.2012 pod číslem jednacím V-8700/2012-209,
- věcné břemeno chůze a průjezdu ve prospěch vlastníka a každého dalšího vlastníka pozemků parcelní čísla st. 888 a 695/268 dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.10.2012, když vklad věcného břemene do katastru nemovitostí byl proveden s právními účinky ke dni 24.10.2012 pod číslem jednacím V-11156/2012-209,
- věcné břemeno umístění stavby plynárenských zařízení - VTL a STL plynovodu a plynovodních přípojek a právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly plynárenských zařízení ve prospěch Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IČ: 27403505, dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 12.6.2012, když vklad věcného břemene do katastru nemovitostí byl proveden s právními účinky ke dni 12.6.2012 pod číslem jednacím V-6064/2012-209,
- věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch vlastníka a každého dalšího vlastníka pozemku parcelní číslo 697/23 dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 1.8.2013, když vklad věcného břemene do katastru

- nemovitostí byl proveden s právními účinky ke dni 1.8.2013 pod číslem jednacím V-7383/2013-209,
- věcné břemeno chůze a průjezdu ve prospěch vlastníka a každého dalšího vlastníka pozemku parcelní číslo st. 923 dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.5.2012, když vklad věcného břemene do katastru nemovitostí byl proveden s právními účinky ke dni 31.5.2012 pod číslem jednacím V-5652/2012-209,
  - věcné břemeno chůze a průjezdu ve prospěch vlastníka a každého dalšího vlastníka pozemku parcelní číslo st. 924 dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.7.2012, když vklad věcného břemene do katastru nemovitostí byl proveden s právními účinky ke dni 6.9.2012 pod číslem jednacím V-9331/2012-209,
  - věcné břemeno chůze a průjezdu ve prospěch vlastníka a každého dalšího vlastníka pozemku parcelní číslo st. 939 dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 10.9.2012, když vklad věcného břemene do katastru nemovitostí byl proveden s právními účinky ke dni 12.9.2012 pod číslem jednacím V-9477/2012-209.

Shora uvedená věcná břemena zpeněžením (prodejem) předmětných nemovitostí nezanikají a působí vůči kupujícímu. Věcná břemena se dotýkají vždy pouze pozemku parcelní číslo 695/490, který je situován vně oplocení, podél kolemjdoucí komunikace.

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

Předmětné nemovitosti jsou užívány k bydlení dlužníkem a jeho rodinou.

#### **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 310 (Ing. Pavel Bezstarosti), případně e-mailem zaslaným na adresu [licita@licita.cz](mailto: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 insolvenční správce vydá kupujícímu (nabyvateli) předmětných nemovitostí potvrzení o zániku práv a závad dotýkajících se předmětných nemovitostí, 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**

Předmětné nemovitosti jsou prodávány (zpeněžovány) v rámci insolvenčního řízení. Financování kupní ceny úvěrem je možné, nicméně upozorňuje se, že zástavní právo k předmětným nemovitostem (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 22.5.2023, 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 insolvenčním správcem rozhodnuto jinak, bude po skončení lhůty pro podávání nabídek a po posouzení nabídek insolvenčním správcem postupováno následovně:

Zájemce, jehož nabídka byla z podaných nabídek nejvyšší a byla insolvenčním správcem 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 s insolvenčním správcem 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](mailto:licita@licita.cz), tel. 777 707 310 (Ing. Pavel Bezstarosti) nebo tel. 777 009 922 (Bc. Aneta Hájková).

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

Vyhotoveno 17.4.2023

LICITA s.r.o.