

PODMÍNKY VEŘEJNÉ SOUTĚŽE NA PRODEJ NEMOVITÉHO MAJETKU

2808202501

Real Hope Group s.r.o.

zastupující vlastníky Kulštrunka Martina a Kulštrunk Beňovou
Veroniku

IČ 19553765

sídlem Jaurisova 515/4, Michle, 14000 Praha 4

(jako „vyhlašovatel“)

tímto pověřuje společnost

EXPOSE GUIDE s.r.o.

IČ 04316312

sídlem Za pruhy 463/7, Krč, 14000 Praha 4

(dále jako „organizátor“)

k vyhlášení veřejné soutěže na prodej níže specifikovaného nemovitého majetku. Na základě tohoto pověření Organizátor vyhlašuje veřejnou soutěž a stanovuje následující podmínky veřejné soutěže (dále jen „Podmínky“), za nichž bude tento nemovitý majetek prodáván.

Organizátor oznamuje a zveřejňuje veřejně dostupné informace, které jsou závazné pro konání a účast v této veřejné soutěži (dále jen „soutěž“). Soutěž se řídí přiměřeně ust. §1772 - §1779, zák.č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Na soutěž se nevztahují ustanovení právních úprav upravujících veřejné dražby dle zák. č. 250/2023 Sb., Zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Preamble

Vyhlašovatel má ve svěřené správě nemovitý majetek. Nemovitý majetek, podrobně specifikovaný v článku 1 těchto Podmínek, včetně příslušných vlastnických podílů na pozemcích a budovách (dále jen "Nemovitost" či „Nemovitosti“), nabízí Vyhlašovatel k prodeji za podmínek a způsobem stanoveným dále v těchto Podmínkách.

Prodej Nemovitosti se řídí příslušnými právními předpisy.

Veřejná soutěž (dále jen „**Soutěž**“) je dvoukolová. Soutěž na prodej specifikované Nemovitosti probíhá ve dvou kolech. Kvalifikační fáze, začíná zveřejněním podmínek a složením jistoty. První kolo, realizované elektronickou obálkovou metodou, vyžaduje, aby nabídky dosáhly alespoň minimální kupní ceny; Účastníci s podanou nabídkou postupují do druhého kola, pokud však nabídku podá pouze jeden Účastník, stává se vítězem soutěže. Ve druhém kole, finální fázi, mohou Účastníci anonymně upravovat své nabídky tak, aby jejich nabídka dosáhla na první pořadí na základě nejvyšší nabídky z prvního kola až do uplynutí stanoveného termínu, kdy je soutěž ukončena.

Místo konání	https://www.portalaukci.cz
Typ soutěže	elektronická obálková metoda
Počet kol	2

Kvalifikační fáze	
Zahájení podání nabídek I. kola	středa, 27. 8. 2025, 10:00
Ukončení podání nabídek I. kola	středa, 27. 8. 2025, 16:00
Zahájení podání nabídek II. kola	čtvrtek, 28. 8. 2025, 10:00
Ukončení podání nabídek II. kola	čtvrtek, 28. 8. 2025, 12:00

Minimální kupní cena	3 990 000,- Kč
Jistota	200 000,- Kč
Číslo účtu/VS/SS	viz portalaukci.cz

1 Předmět prodeje

Předmětem soutěže jsou tyto Nemovitosti:

B. Nemovitosti

Parcela	Výměra	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	--------	--------------	----------------	----------------

St. 78	218 m ²	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	--------------------	----------------------------	--	--

Součástí je stavba **Klásterská Lhota, č.p. 75, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 78**

168	1420 m ²	zahrada		
-----	---------------------	---------	--	--

zemědělský půdní
fond

B1. Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

C. Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

dluhy z poskytnutého překlenovacího úvěru ve výši 3.200.000,00 Kč - dluhy z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření ve výši 3.200.000,00 Kč - veškeré další dluhy vzniklé do 25.10.2050 do celkové výše 3.200.000,00 Kč

Opr. pro: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. - Antala Staška 1292/32, Praha - Krč, 140 00 IČ: 60197609

Povin.k: Parcela: St. 78

Parcela: 168

Listina:

Smlouva, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, č. 51-1062970541/8060/1.N , ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 14:22:40. Zápis proveden dne 03.02.2022.

V-300/2022-610

Pořadí k: 12.01.2022 14:22

Zákaz zcizení

podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

Opr. pro: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. - Antala Staška 1292/32, Praha - Krč,
140 00 IČ: 60197609

Povin.k: Parcela: St. 78 Parcela: 168

Listina:

Smlouva, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, č. 51-1062970541/8060/1.N, ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 14:22:40. Zápis proveden dne 03.02.2022.

V-300/2022-610

Pořadí k: 12.01.2022 14:22

D. Jiné zápisy

Bez zápisu

E. Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina:

Smlouva, kupní, ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 14:33:09. Zápis proveden dne 24.02.2022.

Pro:

K*****k Martin – F***i Š*****a 2026/26, Praha - Smíchov, 150 00

K*****k B*****á Veronika - F***i Š*****a 2026/26, Praha - Smíchov, 150 00

V-865/2022-610

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhlašovatel prohlašuje, že

- a) na Nemovitosti nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách, nebo v katastru nemovitostí;
- b) mu není známo, že by měla Nemovitost právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž je Nemovitost určena;
- c) faktický stav odpovídá tomu, s čím měl Účastník možnost se seznámit v rámci prohlídky Nemovitosti;
- d) není v nakládání s Nemovitostí omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
- e) Nemovitost je prázdná, tj. nepronajatá či jinak úplatně či bezúplatně poskytnutá třetím osobám a fyzicky neobsazená.

- f) Úhradou kupní ceny dojde k úplnému vymazání a zániku veškerých zástavních práv třetích osob a dalších omezení vlastnického práva váznoucích na Nemovitosti.

2 Výše nabídky - minimální kupní cena

Minimální kupní cena Nemovitosti je stanovena na **55% hodnoty** určené odhadem , který tvoří přílohu Podmínek (dále jen ‚**Minimální kupní cena**‘). V rámci Soutěže bude jako požadovaná Minimální kupní cena uplatněna částka odpovídající ceně stanovené tímto znaleckým posudkem.

3 Účastníci Soutěže

1. Vyhlášovatel tímto způsobem nabízí Nemovitost k úplnému převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem Soutěže mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby. Účastníkem Soutěže mohou být pouze ty osoby, které mohou nabývat Nemovitosti na území České republiky v souladu se zákonem č. 323/2016 Sb., kterým se změnily některé zákony v oblasti peněžního oběhu a devizového hospodářství a kterým se zrušil zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Účastníkem Soutěže se stává ten, kdo zaplatí stanovenou jistotu v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen ‚**Účastník**‘).

4 Prohlídky Nemovitosti

1. Prohlídku Nemovitosti zajišťuje Organizátor v termínech uvedených v odst.2, šl.4. Podmínek. Účastníci, kteří se nedostaví na prohlídky fyzicky, mají možnost uskutečnit virtuální prohlídku – matterport. V případě pouze virtuální prohlídky a následně podání přihlášky do Soutěže, zájemce souhlasí se stavem Nemovitosti. Prohlídky mimo termín jsou možné po dohodě, za úplatu dle dohody s Organizátorem.
2. Termíny prohlídek:
1. termín dne: 9. srpna 2025, od 10:00 do 11:00
2. termín dne: 15. srpna 2025, od 16:00 do 17:00
3. Sraz zájemců o prohlídku Nemovitosti zařazené do Soutěže se uskuteční v uvedený čas na adrese Nemovitosti. **Kontakt makléř – Aneta Bartáková tel.: 773 999 598**

5 Způsob složení jistoty

1. Účastník je povinen složit Organizátorovi jistotu ve výši **5 % z Minimální kupní ceny Nemovitosti**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi Nemovitosti.
2. Jistota se skládá na bankovní účet číslo **2003105085/2010** vedený u Fio banka, a.s. Za řádné složení jistoty se považuje připsání odpovídající částky na uvedený účet **nejpozději v termínu stanoveném Podmínkami, tzn. musí být připsána na bankovní**

účet Organizátora. V případě zahraniční platby si organizátor vyhrazuje právo požadovat zaplacení veškerých poplatků, které s touto platbou vzniknou.

3. Registrace Účastníka na portálu portalaukci.cz je podmínkou pro složení jistoty. Po úspěšné registraci obdrží Účastník přístup k platebním podmínkám, včetně variabilního a specifického symbolu, které jsou nezbytné pro správné provedení platby. Po zaplacení jistoty bude Účastník automaticky přiřazen k síni, která se vztahuje k Nemovitosti, na kterou byla jistota složena.
4. Na žádost o účast, u níž zájemce nesloží jistotu ve výše stanovené lhůtě, za výše uvedených podmínek nebo výši, nebude brán zřetel a žádost bude vyřazena. Účastníkům, kteří se nestali vítězi, bude jistota vrácena do 5 pracovních dnů ode dne skončení příslušné Soutěže, **a to na číslo účtu, ze kterého byla jistota zaplacená; složení jistoty v hotovosti se nepřipouští.**
5. V případě, že vítěz příslušné Soutěže zaplatí v souladu s Podmínkami a kupní smlouvou celou Kupní cenu Nemovitosti, bude příslušná část složené jistoty použita na odměnu Organizátora, která činí 50 000 Kč za každých započatých 3 000 000 Kč z Kupní ceny (neúplné násobky 3 000 000 Kč se počítají jako celé). Odměna nezahrnuje DPH dle právních předpisů. Zbývající část jistoty bude vrácena vítězi do 7 pracovních dnů od prokazatelného zjištění vkladu vlastnického práva vítěze Nemovitosti do katastru nemovitostí.
6. Pokud je jistota složena po stanoveném termínu, tedy není připsána na účet Organizátora ve stanovenou lhůtě, má Organizátor právo na odlišný režim pro její vrácení. V takovém případě je jistota vrácena do 60 kalendářních dnů od data oficiálního ukončení Soutěže. Za toto prodlení nevzniká nárok na úroky ani žádné jiné kompenzace.
7. Tato lhůta je odůvodněna administrativními a účetními procesy spojenými s identifikací, zpracováním a případným manuálním dohledáváním plateb, které nebyly provedeny v souladu s předepsanými termíny a podmínkami soutěže.

6 Průběh Soutěže a výběr Vítěze

Za účelem zajištění prodeje nemovitého majetku nejvyšší nabídce stanovuje Objednatel formu soutěže jako vícekolovou, realizovanou prostřednictvím elektronické obálkové metody.

Kvalifikační fáze

První kolo veřejné soutěže začíná dnem zveřejnění Podmínek soutěže. Podmínkou kvalifikace je složení jistoty příslušné výši a požadovaném termínu.

I. kolo: Elektronická obálková metoda – první kolo nabídek

První kolo probíhá formou elektronické obálkové metody, kdy Účastníci podávají své nabídky elektronicky prostřednictvím soutěžní platformy. V soutěžní platformě je stanovena minimální cena. Účastníci podávají nabídky, které musí být rovny nebo vyšší než tato minimální cena. Nepodání nabídky znamená vyloučení Účastníka ze soutěže. Všichni Účastníci, kteří podají nabídku, postupují do druhého kola. Pokud v I. kole podá nabídku pouze jeden Účastník, II. kolo se neuskuteční a tento Účastník se stává celkovým vítězem.

II. kolo: Elektronická obálková metoda – finální kolo nabídek

Druhé kolo opět probíhá formou elektronické obálkové metody. Minimální cena pro toto kolo je stanovena nejvyšší nabídkou z druhého kola. Účastníci mohou své nabídky opakovaně upravovat a doplňovat až do stanoveného termínu, a to vždy pouze směrem nahoru. Nabídky jsou podávány anonymně, takže Účastníci nevidí nabídky ostatních Účastníků. V soutěžní síni se Účastníkům zobrazuje průběžné pořadí jejich nabídky, kterou mohou upravovat tak, aby jejich nabídka dosáhla na první pořadí. V případě shodných nabídek bude vítězem ten, kdo svou nabídku podal dříve. Po uplynutí stanoveného termínu pro podávání nabídek, je soutěž ukončena.

Na základě výsledků Soutěže bude proveden proces vyhodnocení. Po vyhodnocení bude s Vítězem Soutěže uzavřena kupní smlouva. Po podpisu kupní smlouvy bude kupní smlouva, včetně návrhu na vklad do katastru nemovitostí, předložena Vítězi ke kontrole. Následně bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

7 Povinnosti vítěze

1. Vítěz je povinen do 7 pracovních dnů ode dne, kdy obdrží výzvu Vyhlášovatele k uzavření kupní smlouvy, řádně podepsat kupní smlouvu předloženou Vyhlášovatelem. Kupní smlouva musí být podepsána ve stanoveném počtu stejnopisů, přičemž alespoň dva stejnopisy musí obsahovat podpis Vítěze úředně ověřený. Nepředloží-li Vítěz Vyhlášovateli řádně podepsanou kupní smlouvu v uvedené lhůtě, bude se mít za to, že od svého závazku uzavřít kupní smlouvu odstoupil, přičemž Vyhlášovatel může v takovém případě postupovat v souladu s Podmínkami Soutěže.
2. Vítěz je povinen zaplatit Kupní cenu do třiceti dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k jejímu zaplacení.
3. Po zaplacení Kupní ceny je Vítěz povinen zaplatit odměnu pro Organizátora, která činí 50 000 Kč za každých započatých 3 000 000 Kč z Kupní ceny (přičemž neúplné násobky 3 000 000 Kč se počítají jako celé). Odměna nezahrnuje DPH dle právních předpisů. Zaplacení odměny bude provedeno ze složené jistoty. Bude-li výše odměny převyšovat složenou jistotu, bude Vítěz povinen zaplatit část odměny převyšující složenou jistotu do 7 dnů ode dne doručení výzvy od Organizátora.
4. Vítěz se zavazuje dodržet povinnosti, ke kterým se čestně zavázal v přihlášce do Soutěže blíže stanovené v čl. 6. odst. 8. Podmínek Soutěže.
5. Oznámení nebo výzva dle tohoto článku Podmínek bude zasílána do datové schránky vítěze, mailem nebo poštovní službou doporučeně. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Organizátorovi nebo Vyhlášovateli jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky desátý den po odevzdání k poštovní přepravě.
6. V případě, že Vítěz nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek, má Vyhlášovatel právo neuzavřít s Vítězem kupní smlouvu nebo od kupní smlouvy odstoupit. Vítěz v tomto případě zaplatí Vyhlášovateli a Organizátorovi do 10 dnů po nesplnění kterékoli z jeho povinností vítěze uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek smluvní pokutu ve výši složené jistoty, tj. 10 % Minimální kupní ceny. Konkrétní výše smluvní pokuty je uvedena v příloze č. 1. Podmínek.

7. Vítěz podpisem čestného prohlášení dle čl. 6. odst. 8. Podmínek rovněž dává Vyhlašovatel a Organizátorovi souhlas, aby na zaplacení smluvních pokut byla použita jistota složená Vítězem.
8. V případě, že nastane skutečnost uvedená v odst. 6. tohoto článku, nebude vyzván žádný jiný Účastník Soutěže k uzavření kupní smlouvy. Vyhlašovatel tímto výslovně prohlašuje, že v takové situaci nebude postupováno k uzavření kupní smlouvy s jiným Účastníkem, a to bez ohledu na pořadí či další podmínky stanovené v Soutěži. Tato skutečnost bude považována za ukončení příslušné Soutěže bez uzavření kupní smlouvy, přičemž Vyhlašovatel si vyhrazuje právo nakládat s Nemovitostí dle svého uvážení nebo vyhlásit novou Soutěž, pokud to uzná za vhodné.

8 Závěrečná ustanovení

1. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo Soutěž zrušit, a to i bez udání důvodu.
2. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo vyřadit všechny předložené přihlášky.
3. Účastníci nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí v Soutěži.
4. Žádný Účastník Soutěže není oprávněn odstoupit od Soutěže od okamžiku podání přihlášky až do jejího ukončení, a to v souladu s Podmínkami stanovenými touto veřejnou soutěží. Tento závazek je stanoven v souladu s ustanoveními § 1772 až § 1779 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

V Praze, dne 24. 7. 2025

za organizátora
Martin Štrejbar

Přílohy

Příloha č. 1 LV 41

Příloha č. 2 Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů