

Prodej nemovitosti dlužníka v č.j. KSLB 82 INS 7400/2019-B-10 – TopDesing Stavby s.r.o.

Podmínky prodeje a náležitosti cenové nabídky

- 1. Prodávající:** **Ing. Bohumil Ježek**
IČ 455 45 197
Komenského 220, 534 01 Holice
insolvenční správce úpadce
TopDesign Stavby s.r.o., IČ 27345866
Vlastibořice 72, 463 44 Vlastibořice
- 2. Organizátor prodeje:** **GENERAL REALITY a.s.**
IČO: 274 303 32
Václavské náměstí 807/64
110 00 Praha 1 – Nové Město
Kontaktní osoba: **Ing. Rostislav Kulička**
Tel.: **737 255 648**
E-mail: rostislav.kulicka@general-reality.cz
- 3. Zajištěný věřitel:** **Česká spořitelna, a.s.**, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62,
(podávající pokyn) PSČ: 140 00, IČ: 452 44 782,
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MěS Praha,
spisová značka B 1171
- 4. VŘ:** výběrové řízení realizované dle tohoto dokumentu ohledně Předmětu prodeje specifikovaného v čl. 5.

5. Předmět prodeje:

Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 15. ledna 2020, č.j. KSLB 82 INS 7400/2019-A-78 bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka TopDesing Stavby s.r.o., IČO 27345866, se sídlem Vlastibořice č.p. 70, 463 44 Vlastibořice (dále jen „Dlužník“) a na majetek Dlužníka byl prohlášen konkurs a insolvenčním správcem Dlužníka byl ustanoven PRVNÍ KONKURNÍ, v.o.s., Severozápadní II č 32/306, 141 00 Praha 4, usnesením č.j. KSLB 82 INS 7400/2019-B-10 ze dne 15.dubna 2020.

Organizátor prodeje, společnost GENERAL REALITY a.s., tímto vyhlašuje podmínky k předložení cenové nabídky ve VŘ na Předmět prodeje specifikovaný níže. Na zájemce, jehož cenová nabídka bude vyhodnocena jako nejvýhodnější, bude převedeno vlastnické právo k Předmětu prodeje, a to v souladu s níže uvedenými podmínkami.

Specifikace Předmětu prodeje:

- **pozemek parc. č. St. 150** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek o výměře 912 m², jehož součástí je stavba č.p. 70, způsob využití – výroba,
- **pozemek parc. č. St. 163/4** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek o výměře 412 m², jehož součástí je stavba bez čp/čp, způsob využití – jiná st.,
- **pozemek parc. č. 48/2** – ostatní plocha, pozemek o výměře 333 m², způsob využití – manipulační plocha,
- **pozemek parc. č. 48/13** – ostatní plocha, pozemek o výměře 3535 m², způsob využití – manipul. plocha,
- **pozemek parc. č. 48/15** – ostatní plocha, pozemek o výměře 2072 m², způsob využití – jiná plocha
- **pozemek parc. č. 48/17** – ostatní plocha, pozemek o výměře 1300 m², způsob využití – manipul. plocha,

- **pozemek parc. č. 48/23** – ostatní plocha, pozemek o výměře 558 m², způsob využití – manipulační plocha,
- **pozemek parc. č. 48/24** – ostatní plocha, pozemek o výměře 382 m², způsob využití – manipulační plocha,
- **pozemek parc. č. 53/2** – trvalý travní porost, pozemek o výměře 3117 m²,
- **pozemek parc. č. 787/1** – ostatní plocha, pozemek o výměře 679 m², způsob využití – ostatní komunikace,
- **pozemek parc. č. 787/4** – ostatní plocha, pozemek o výměře 13 m², způsob využití – ostatní komunikace,
- to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kat. území Vlastibořice, obec Vlastibořice, na LV 326

Zástavní práva:

Na Předmětu prodeje váznou zástavní práva a jiná omezení vlastnického práva zapsaná na příslušných LV č. 326, Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kat. úz. Vlastibořice, obec Vlastibořice. Tato zástavní práva a omezení vlastnického práva Předmětu prodeje zanikají jejich zpeněžením v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 a § 285 insolvenčního zákona, v platném znění.

Věcná břemena:

Na Předmětu prodeje váznou věcná břemena zapsaná na příslušných LV č. 326, Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kat. úz. Vlastibořice, obec Vlastibořice.

6. Výše kaucí a způsob jejího složení:

- a) Výše nevratné kaucí **500.000,- Kč** (Slovy: pět set tisíc korun českých)
- b) Nejzazší termín pro složení nevratné kaucí: **18.6.2021 do 17:00 hod.**
- c) V rámci organizace převodu Předmětu prodeje je každý zájemce, který hodlá předložit cenovou nabídku na výši kupní ceny Předmětu prodeje (dále jen „Zájemce“), povinen složit stanovenou kauci ve výši 500.000,- Kč (Slovy: pět set tisíc korun českých), a to jedním z následujících způsobů:

- a) převodem na bankovní účet Prodávajícího vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. **1387556795/2700**,
- b) vkladem hotovosti na bankovní účet Prodávajícího vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. **1387556795/2700**,

Jako **variabilní symbol** platby bude uvedeno **IČO/RČ** (bez lomítka) Zájemce. Kauce musí být zaplacená nejpozději k datu uvedenému v odst. 6 písm. b) tohoto článku. Okamžikem zaplacení se rozumí den připsání částky ve výši stanovené kaucí na bankovní účet Prodávajícího.

- a) Zájemce, který v uvedeném termínu nesložil stanovenou kauci není oprávněn předložit Organizátorovi prodeje ve VŘ svoji cenovou nabídku na výši ceny Předmětu prodeje, resp. nabídka na výši ceny za Předmět prodeje předložená Zájemcem, který nesložil ve stanoveném termínu kauci ve stanovené výši 500.000,- Kč způsobem uvedeným v odst. 6 písm. c) tohoto článku, nebude hodnocena a bude vyřazena.
- b) Kauce složená Zájemcem je pro případ porušení povinnosti Zájemce s nejvýhodnější nabídkou uhradit nabízenou kupní cenu a uzavřít s Prodávajícím kupní smlouvu na Předmět prodeje v plné výši propadná jako smluvní pokuta ve prospěch Prodávajícího.
- c) V případě splnění stanovených povinností Zájemce s nejvýhodnější nabídkou uhradit nabízenou kupní cenu a uzavřít s Prodávajícím Kupní smlouvu se složená kauce považuje za první splátku kupní ceny nabízené Zájemcem s nejvýhodnější nabídkou.
- d) V případě, kdy Zájemce nebude rozhodnutím Prodávajícího určen jako Zájemce s nejvýhodnější nabídkou či dojde ke zrušení prodeje z rozhodnutí Prodávajícího, bude složená kauce vrácena Prodávajícím Zájemci v plné výši, a to nejpozději do 10-ti pracovních dnů ode dne uzavření kupní smlouvy s vítězem VŘ či do 10-ti pracovních dnů ode dne zrušení prodeje.

7. Odhad nemovité věci

Odhad nemovité věci - Předmětu prodeje ze dne 14.10.2020 byl stanoven ve výši **60.812.000,- Kč** (slovy: šedesát milionů osm set dvanáct tisíc korun českých).

8. Termín, místo a způsob předložení cenové nabídky do VŘ

VŘ je dvoukolové.

1. Kolo - nejzazší termín pro předložení cenové nabídky na výši kupní ceny je do **23.6.2021 do 17:00 hod.**

Cenová nabídka na výši kupní ceny za Předmět prodeje je podávána zásadně v písemné podobě v neprůhledné uzavřené a neporušené obálce. Pro doručení cenové nabídky se stanoví:

- a) místem pro doručení cenové nabídky je kancelář Organizátora prodeje na adrese: GENERAL REALITY a.s., Václavské náměstí 807/64, 110 00 Praha 1, k rukám Ing. Rostislava Kuličky,
- b) pro okamžik učinění předložení cenové nabídky je rozhodující doručení na uvedenou adresu,
- c) předložení cenové nabídky lze učinit osobně, kurýrem nebo poštou formou listovní zásilky dodávané do vlastních rukou s doručenkou. Cenová nabídka ve formě řádně zapečetěné obálky bude označena heslem: „**VŘ TOPDESING N1 - NEOTEVÍRAT**“.

9. Základní náležitosti cenové nabídky:

V rámci organizace prodeje Předmětu prodeje specifikovaného v čl. 5 je každý Záměstek oprávněn podat cenovou nabídku na výši kupní ceny. Cenová nabídka na výši kupní ceny je podávána zásadně v souladu s čl. 8., 9. a dalšími podmínkami uvedenými v tomto dokumentu.

Cenová nabídka Záměstka musí obsahovat následující náležitosti:

- a) základní identifikační údaje o Záměstci včetně rodného čísla, IČO a DIČ Záměstka, pokud je přiděleno, kontaktní adresu, bankovní spojení, kontaktní osobu Záměstka (včetně telefonického, případně e-mailového a faxového spojení), prohlášení Záměstka, že se seznámil s právním a technickým stavem Předmětu prodeje;
- b) výše nabízené kupní ceny za Předmět prodeje v korunách (CZK) uvedená číslicí i slovy;
- c) čestné prohlášení Záměstka, že:
 - je osobou způsobilou k nabytí Předmětu prodeje do svého vlastnictví dle platných právních předpisů ČR,
 - vůči majetku Záměstka nebyl prohlášen konkurz, ani proti Záměstci nebylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnací řízení nebo návrh na prohlášení konkurzu nebyl zamítnut pro nedostatek majetku a není veden jako dlužník v evidenci úpadců dle zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů;
 - Záměstek není v úpadku, ani proti Záměstci nebylo zahájeno insolvenční řízení, nebylo vůči němu vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut pro nedostatek majetku a není veden jako dlužník v insolvenčním rejstříku dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
 - Záměstek není v likvidaci;
 - Záměstek ani žádná jiná osoba náležející se Záměstcem do stejné majetkově propojené skupiny nejsou osobou, která nesmí nabývat majetek z majetkové podstaty dlužníka ve smyslu § 295 insolvenčního zákona v platném znění;
- d) souhlas Záměstka s podmínkami prodeje Předmětu prodeje;
- e) podpis Záměstka.

10. Vyhodnocení nabídek

- a) Otevírání obálek s cenovými nabídkami na Předmět prodeje proběhne **2.4.2021 ve 11 hod.** na adrese sídla Organizátora prodeje, a to za účasti Prodávajícího, Organizátora prodeje a Zajištěného věřitele.

- b) Zájemci, kteří nesplnili podmínky, mohou být z VŘ se souhlasem Zajištěného věřitele a Prodávajícího vyloučeni, ledaže takové neučinění úkonů spočívá ve formálních vadách (posuzováno dle uvážení Prodávajícího) a příslušný Záměsťce napravil takové formální vady ve lhůtě stanovené k jejich nápravě Prodávajícím. O vyloučení z VŘ Prodávající Záměsťce vyrozumí písemným oznámením – e-mailem, které bude obsahovat důvod, pro který byl Záměsťce z VŘ vyloučen.
- c) Nabídky Záměsťců, kteří podle hodnocení Prodávajícího splnili všechny podmínky stanovené pro podání cenové nabídky, budou dále hodnoceny podle jediného kritéria, kterým je výše kupní ceny Předmětu prodeje uvedené Záměsťcem.
- d) Prodávající předpokládá, že cenové nabídky budou vyhodnoceny do jednoho týdne od data otevírání obálek. Prodávající si však vyhrazuje právo na dodatečnou lhůtu pro vyhodnocení cenových nabídek, a to se souhlasem Zajištěného věřitele.
- e) Na základě vyhodnocení podaných cenových nabídek bude případně vyhlášeno další kolo VŘ a oslovení vybraní Záměsťci z 1.kola. Další kolo může být vyhlášeno, ale také nemusí být vyhlášeno. Prodávající si vyhrazuje právo na dostatečnou lhůtu pro vyhlášení 2. kola VŘ. Prodávající je oprávněn na základě stanoviska Organizátora prodeje a se souhlasem Zajištěného věřitele vybrat všechny Záměsťce, jež podali platnou cenovou nabídku (dále jen „**Vybraní Záměsťci**“).
- f) Za předpokladu, že Prodávající přistoupí k výběru Vybraných Záměsťců, může se souhlasem Zajištěného věřitele vyzvat Vybrané Záměsťce a případně další osoby oslovené Prodávajícím dle čl. e) se zájmem o účast ve VŘ (i) k předložení finálních nabídek obsahujících kupní cenu Předmětu prodeje shodnou s kupní cenou obsaženou v cenové nabídce nebo kupní cenu vyšší (dále jen „**Finální nabídka**“) a/nebo (ii) k účasti na finální přímé osobní licitaci mezi Vybranými Záměsťci a dalšími osobami oslovenými Prodávajícím dle čl. e). V této licitaci mohou Vybraní Záměsťci a další osoby oslovené Prodávajícím dle čl. e) ústně navyšovat nabízenou kupní cenu Předmětu prodeje oproti kupní ceně jimi navrhované v cenové nabídce nebo Finální nabídce, a to i opakovaně (dále jen „**Finální licitace**“). V případě, že Vybraný Záměsťce Finální nabídku nepředloží, platí u Vybraného Záměsťce jeho původní cenová nabídka. V případě, že se Vybraný Záměsťce nezúčastní Finální licitace, platí jeho navržená kupní cena uvedená ve Finální nabídce, v případě, že Finální nabídka Vybraným Záměsťcem předložena nebyla, platí jeho původní cenová nabídka. V případě, že se osoba oslovená Prodávajícím dle čl. e) nezúčastní Finální licitace, platí jím navržená kupní cena ve Finální nabídce.
- g) Finální nabídky musí splňovat shodné formální náležitosti jako cenová nabídka a budou předkládány stejným způsobem jako cenová nabídka v 1. kole. Vybraný Záměsťce nebo další osoba oslovená Prodávajícím dle čl. e). je povinen spolu s Finální nabídkou splnit stejné podmínky, které jsou stanoveny pro cenovou nabídku.
- h) Oznámení o vítězi VŘ bude provedeno nejpozději do čtyř (4) týdnů po ukončení VŘ, formou na e-mailovou adresu Záměsťce.
- i) Prodávající je oprávněn na základě stanoviska Organizátora prodeje a se souhlasem Zajištěného věřitele vybrat pro Předmět prodeje vítěze VŘ, jehož cenová nabídka obsahovala nejvyšší kupní cenu, o čemž Prodávající vyrozumí bez zbytečného odkladu písemným oznámením (e-mailem) Záměsťce, kteří podali nabídky ohledně příslušného Předmětu prodeje.
- j) Účastníkem podepsaná cenová nabídka je závazným návrhem na uzavření Kupní smlouvy, který je Prodávající oprávněn akceptovat ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne otevření nabídek, a pokud bylo realizováno další (finální) kolo VŘ, pak ode dne otevření Finálních nabídek či ode dne uskutečnění Finální licitace (podle toho, co je relevantní); po celou tuto dobu je podepsaná cenová nabídka závazná a ze strany Záměsťce neodvolatelná. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Prodávající je po dobu vázanosti cenové nabídky oprávněn cenovou nabídku přijmout bez ohledu na to, v jakém kole VŘ byla nabídka učiněna.
- k) Za okamžik ukončení VŘ se považuje okamžik, kdy dojde v katastru nemovitostí k provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu Prodeje ve prospěch vítěze VŘ.

11. Úhrada kupní ceny

Zájemce, jehož cenová nabídka na výši kupní ceny splňuje shora uvedené základní náležitosti a zároveň bude vyhodnocena jako nejvýhodnější, je povinen doplatit Prodávajícímu kupní cenu za Předmět prodeje ve výši rozdílu nabízené kupní ceny Zájemcem s nejvýhodnější cenovou nabídkou a složené kauce, a to před podpisem Kupní smlouvy dle následujícího postupu:

- a) Kupní cena za Předmět prodeje (vyjma složené Kauce) je splatná na účet Prodávajícího č.ú.: 9389036861/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s., VS: IČO či RČ bez lomítka kupujícího, textová poznámka: „prodej areál Vlastibořice“
- b) Lhůta splatnosti kupní ceny činí max. do **90 dní** ode dne, ve kterém bude Zájemci doručeno Oznámení Organizátora prodeje o výběru nejvýhodnější nabídky. Zaplacením kupní ceny se rozumí připsání kupní ceny vyjma složené kauce na účet Organizátora prodeje.

12. Termín podpisu Kupní smlouvy a podmínky předání Předmětu prodeje

Zájemce, jehož cenová nabídka bude vyhodnocena jako nejvýhodnější, je povinen nejpozději do 5-ti dní od okamžiku úplného uhrazení kupní ceny Zájemcem na bankovní účet Prodávajícího zaslat 3 stejnopisy Kupní smlouvy na Předmět prodeje podepsané Zájemcem (1x s ověřeným podpisem) Prodávajícímu do jeho sídla na adresu sídla na adrese Severozápadní II č 32/306, 141 00 Praha 4.

Vzor textu kupní smlouvy je k dispozici u Organizátora prodeje po celou dobu trvání prodeje. Zájemce je povinen vyzvednout si u Organizátora prodeje vzor textu Kupní smlouvy, a to nejpozději 5 pracovních dní před uplynutím lhůty pro podání cenové nabídky dle čl. 8.

Předání Předmětu prodeje bude probíhat v souladu s podmínkami obsaženými v Kupní smlouvě.

13. Ostatní podmínky VŘ

- a) Vyhodnoceny budou pouze ty cenové nabídky Zájemců, které splňují náležitosti uvedené v čl. 8 a 9.
- b) Prodávající je oprávněn kdykoli odmítnout došlé cenové nabídky, a to i bez udání důvodu, jakož i zrušit či změnit proces prodeje Předmětu prodeje, a to nejpozději před podpisem Kupní smlouvy se Zájemcem, jehož cenová nabídka byla vyhodnocena jako nejvýhodnější. Odmítnutím cenových nabídek či zrušením či změnou procesu prodeje ze strany Prodávajícího nevzniká Zájemcům jakýkoliv nárok vůči Prodávajícímu.
- c) O vyhodnocení došlých cenových nabídek budou všichni Zájemci písemně informováni (e-mailem) Organizátorem prodeje, a to bezodkladně poté, kdy dojde k vyhodnocení nabídek nebo jejich odmítnutí. Rozhodnou adresou pro doručení korespondence je adresa uvedená v cenové nabídce předložené Zájemcem, nebo e-mailová adresa.
- d) K vyloučení pochybností se stanoví, že je-li v rámci procesu prodeje Předmětu prodeje vyžadováno složení finanční částky ve formě kauce, pak se pro účely organizace prodeje Předmětu prodeje kaucí rozumí nominální institut a kauce tak nebude považována (dle platné úpravy zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník) za tzv. závdavek či zálohu.
- e) Prodávající si vyhrazuje právo vyzvat prostřednictvím Organizátora prodeje následně Zájemce s platnými nabídkami v případných dalších kolech prodeje k navýšení předložených cenových nabídek.
- f) Informace o Předmětu prodeje jsou k dispozici v kanceláři Organizátora prodeje.
- g) Prohlídky Předmětu prodeje jsou pro Zájemce možné po předchozí telefonické domluvě s kontaktní osobou Organizátora prodeje a v předem stanovené termíny.

Kontaktní spojení Organizátora prodeje:

GENERAL REALITY a.s.
Václavské náměstí 807/64
110 00 Praha 1 – Nové Město

Kontaktní osoba: **Ing. Rostislav Kulička**
Tel.: **737 255 648**, E-mail: rostislav.kulicka@general-reality.cz