

PODMÍNKY VEŘEJNÉ SOUTĚŽE O NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKU

(dále jen „podmínky“)

A. VYHLAŠOVATEL

Společnost BHJ správci v.o.s., se sídlem Hradec Králové, Jana Koziny 1295/2a, PSČ 500 03, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 17726, zastoupená Mgr. Davidem Belhou, ohlášeným společníkem, jako insolvenční správce dlužníka Lukáše Matějky, nar. 23. prosince 1990, bytem Roškotova 1737/6, Braník, 140 00 Praha 4, ustanovená usnesením Městského soudu v Praze č. j. MSPH 77 INS 18271/2023-B-19 ze dne 31. října 2025.

B. VYHLÁŠENÍ SOUTĚŽE

Vyhlašovatel vyhlašuje veřejnou soutěž v souladu s § 1772 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), zveřejněním výzvy (inzerátu) na portále <https://www.burzaspravcu.cz/kategorie/nemovite-veci/>. Za termín vyhlášení veřejné soutěže se pokládá den zveřejnění výzvy (inzerátu) na uvedeném portálu.

C. PŘEDMĚT SOUTĚŽE

Předmětem soutěže je uzavření kupní smlouvy mezi vyhlášovatelem coby prodávajícím a předkladatelem nejvyšší nabídky kupní ceny coby kupujícím. Předmětem uzavírané kupní smlouvy bude převod vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/9 na: (i) pozemku parc. č. 1832 – zahrada, (ii) pozemku parc. č. 1833 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Rychnov nad Kněžnou, č. p. 491 – rodinný dům, (iii) pozemku parc. č. 5140/1 – orná půda, (iv) pozemku parc. č. 5140/3 – orná půda, (v) pozemku parc. č. 5183/1 – orná půda, (vi) pozemku parc. č. 5185/6 – orná půda a (vii) pozemku parc. č. 5185/7 – orná půda, vše v katastrálním území Rychnov nad Kněžnou, obci Rychnov nad Kněžnou, zapsané na listu vlastnictví č. 678 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou (dále jen „Nemovitosti“). Předmětem kupní smlouvy musí být celý uvedený Spoluvlastnický podíl na všech Nemovitostech; Nemovitosti nelze prodávat po částech. Na pozemcích parc. č. 5185/6 a parc. č. 5185/7 vázne věcné břemeno ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035, zapsané pod č. V-3448/2024-607, které zpeněžením nezaniká.

D. PODMÍNKY SOUTĚŽE

1. Předložením nabídky vyjadřuje předkladatel nabídky souhlas s podmínkami této soutěže. Předložením nabídky dále účastník bere na vědomí, že vyhlášovatel ani dlužník neodpovídají nabyvateli za faktický stav Nemovitosti.

2. Nabídky se podávají elektronicky na emailové adrese insolvenčního správce belha@bhjspravci.cz. V předmětu takového emailu zájemce uvede „Veřejná soutěž – zemědělská usedlost Rychnov nad Kněžnou“. V emailu uvede zájemce:

– že má zájem o nabytí Nemovitosti (spoluvlastnického podílu), jak je shora specifikována v části C těchto podmínek,

- identifikační údaje zájemce, tj. jméno příjmení, rodné číslo a adresu trvalého bydliště v případě fyzické osoby a obchodní firmu, IČO, adresu sídla, jméno a příjmení jednající osoby a jakým titulem je založeno její oprávnění za právnickou osobu jednat (například že jednající je členem statutárního orgánu) v případě právnické osoby,
- v případě jednání v zastoupení se přiloží též sken plné moci či jiného pověření (např. pověření zaměstnance) opravňujícího k jednání za zastoupeného,
- výši nabízené ceny v celých českých korunách
- emailovou adresu a telefonní číslo, na kterém má být ve věci se zájemcem komunikováno

3. Nabídky je třeba zaslat na shora uvedenou emailovou adresu vyhlašovatele nejpozději do 30 listopadu 2026 do 12:00 hod. Vyhlašovatel předpokládá, že vybere nejvhodnější soutěžní návrh nejpozději do třech týdnů od posledního dne lhůty pro podávání nabídek.

4. Minimální kupní cena je stanovena na **961.000,- Kč**.

5. Nabídky, které nebudou podány požadovaným způsobem vyhlašovatel do veřejné soutěže nezařadí.

6. Vyhlašovatel může informovat všechny zájemce (a to i opakovaně) nejpozději jeden týden před koncem lhůty pro podání nabídek o aktuální nejvyšší nabídce, aby případně mohli své dosavadní nabídky upravit. Do výběrového řízení budou zařazeny i nabídky došlé Vyhlašovatel před vyhlášením tohoto výběrového řízení. K nabídkám došlým po uplynutí lhůty pro jejich podání nebude přihlédnuto.

7. Všem navrhovatelům bude výsledek oznámen e-mailem. Vyrozumění bude zasláno na e-mail, ze kterého byla nabídka činěna.

8. Vyhlašovatel ze všech návrhů vybere nejvyšší nabídku a vybraný navrhovatel bude vyzván k uzavření kupní smlouvy. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo vyzvat k uzavření smlouvy i další zájemce v pořadí, pokud zájemce s nejvyšší nabídkou v přiměřené lhůtě kupní smlouvu neuzavře. Na vybraného navrhovatele se nesmí vztahovat zákaz nabývání majetku z majetkové podstaty ve smyslu § 295 IZ, případně před uzavřením kupní smlouvy musí insolvenční soud ohledně vybraného navrhovatele povolit výjimku ze zákazu nabývání majetku z majetkové podstaty.

9. Účastník bere na vědomí, že s ohledem na povahu insolvenčního řízení musí být kupní cena uhrazena ve prospěch účtu majetkové podstaty nejpozději v okamžiku uzavření kupní smlouvy a v rámci prodeje nelze zřídit zástavní právo zajišťující případný úvěr na úhradu kupní ceny, když k majetku v majetkové podstatě dle insolvenčního zákona nelze zřizovat zajištění, ledaže to insolvenční zákon výslovně umožňuje, což není tento případ.

10. Osoba, která učiní nabídku, nemá právo na náhradu nákladů spojených s učiněním nabídky a s účastí na soutěži.

11. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky, a to i bez uvedení důvodu.

12. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo podmínky soutěže měnit nebo soutěž zrušit. Rozhodnutí o zrušení veřejné soutěže či změně soutěžních podmínek bude oznámeno způsobem, jakým byla tato veřejná soutěž vyhlášena. Všem účastníkům, kteří do té doby učinili nabídku, bude změna podmínek soutěže oznámena emailem.

E. PROHLÍDKA, ZNALECKÝ POSUDEK

Termín prohlídky bude stanoven na místě samém na základě individuální dohody s Vyhlašovatelem. Zájemci o prohlídku kontaktují Vyhlašovatele emailem na adrese: belha@bhjspravci.cz. Vyhlašovatel umožní prohlídku Nemovitostí pouze tehdy, uhradí-li zájemce/zájemci předem náklady Vyhlašovatele spojené s provedením prohlídky (zejména cestovní výlohy), nachází-li se Nemovitost mimo obec, ve které má Vyhlašovatel svou provozovnu. Vyhlašovatel upozorňuje, že prohlídka Nemovitosti může být uskutečněna s větším časovým odstupem tak, aby byla umožněna více zájemcům najednou a pouze v případě, že Dlužník k tomu poskytne potřebnou součinnost.

Znalecký posudek ohledně ocenění Nemovitosti zašle Vyhlašovatel zájemcům, kteří o to požádají emailem zaslaným na adresu: belha@bhjspravci.cz.

F. ZNĚNÍ UZAVÍRANÉ KUPNÍ SMLOUVY

Účastník svou účastí v soutěži bere na vědomí, že závazné znění kupní smlouvy, která bude uzavřena po skončení veřejné soutěže, je následující s tím že části označené jako „[K DOPLNĚNÍ]“ nebo [] budou dle skutečnosti a dosažené kupní ceny doplněny při podpisu:

Navrhované znění kupní smlouvy:

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

uzavřená mezi

BHJ správci v.o.s.

a

[K DOPLNĚNÍ]

Smluvní strany:

BHJ správci v.o.s., IČO: 288 60 098

se sídlem Jana Koziny 1295/2a, 500 03 Hradec Králové

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 17726, zastoupená Mgr. Davidem Belhou, ohlášeným společníkem

jako insolvenční správce dlužníka **Lukáše Matějky**, r. č. 901223/0403, IČO 88901548, bytem Roškotova 1737/6, Braník, 140 00 Praha 4 (dále jen „**Dlužník**“)

(insolvenční správce dále jen jako „**Strana prodávající**“)

a

[], IČ: **[]**

se sídlem **[]**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném **[]** soudem v **[]**, oddíl **[]**, vložka **[]**
zastoupená **[]**

(dále jen jako „**Strana kupující**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a ustanovení § 289 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona

tuto Kupní smlouvu o převodu nemovitostí

(dále jen „**Smlouva**“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Městský soud v Praze rozhodl usnesením č. j. MSPH 77 INS 18271/2023-A-10 ze dne 26. ledna 2024, které nabylo právní moci dne 26. ledna 2024 o úpadku Dlužníka a povolil řešení jeho úpadku oddlužením. Městský soud v Praze usnesením č. j. MSPH 77 INS 18271/2023-B-9 ze dne 26. června 2024, které nabylo právní moci dne 12. července 2024, schválil oddlužení Dlužníka plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty.
- 1.2. Městský soud v Praze usnesením č. j. MSPH 77 INS 18271/2023-B-19 ze dne 31. října 2025, které nabylo právní moci dne 21. listopadu 2025 odvolal z funkce dosavadní insolvenční správce a ustanovil novým insolvenčním správcem Dlužníka Stranu prodávající. Výše uvedená usnesení o úpadku a schválení oddlužení Dlužníka tvoří **přílohu č. 1** k této Smlouvě a jsou její nedílnou součástí.

1.3. Do majetkové podstaty Dlužníka náleží ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/9 (dále jen „**Spoluvlastnický podíl**“) na následujících nemovitostech:

- a) pozemek parc. č. 1832 – zahrada;
- b) pozemek parc. č. 1833 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Rychnov nad Kněžnou, č. p. 491 – rodinný dům;
- c) pozemek parc. č. 5140/1 – orná půda;
- d) pozemek parc. č. 5140/3 – orná půda;
- e) pozemek parc. č. 5183/1 – orná půda;
- f) pozemek parc. č. 5185/6 – orná půda;
- g) pozemek parc. č. 5185/7 – orná půda;

vše nacházející se v katastrálním území Rychnov nad Kněžnou, obci Rychnov nad Kněžnou a zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou, na listu vlastnictví č. 678 pro katastrální území Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou

(dále společně jen „**Nemovitosti**“).

1.4. Spoluvlastnický podíl na Nemovitostech byl zahrnut do majetkové podstaty Dlužníka. Působnost věřitelského výboru vykonává podle výroku XVII. usnesení č. j. MSPH 77 INS 18271/2023-B-9 insolvenční soud. Strana prodávající prohlašuje, že je ve smyslu ustanovení § 412 odst. 1 písm. b) ins. zák. oprávněna nakládat s Nemovitostmi, když se jedná o majetek, který Dlužník získal dědictvím a ohledně něhož insolvenční soud vydal souhlas s jejich zpeněžením mimo dražbu usnesením ze dne 11.11.2026, č.j.: 11-B-11, které nabylo právní moci dne 11.11.2026 a tvoří **přílohu č. 2** a nedílnou součást této Smlouvy.

1.5. Strana kupující má zájem úplatně nabýt Spoluvlastnický podíl na Nemovitostech do svého vlastnictví a Strana prodávající má zájem Spoluvlastnický podíl Straně kupující úplatně převést, to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.

Článek II.

Předmět Smlouvy

2.1. Předmětem této Smlouvy je úplatný převod vlastnického práva ke Spoluvlastnickému podílu na Nemovitostech ze Strany prodávající na Stranu kupující.

2.2. Strana prodávající **prodává** Straně kupující Spoluvlastnický podíl na Nemovitostech za kupní cenu stanovenou v článku IV. odst. 4.1. této Smlouvy a Strana kupující od Strany prodávající Spoluvlastnický podíl na Nemovitostech **kupuje** a přijímá a zavazuje se uhradit kupní cenu sjednanou v článku IV. odst. 4.1. této Smlouvy.

Článek III.

Prohlášení a další ujednání

3.1. Strana prodávající prohlašuje, že je ke dni podpisu této Smlouvy osobou oprávněnou se Spoluvlastnickým podílem na Nemovitostech disponovat a podle ins. zák. jej zcizit, a že má

veškerá potřebná oprávnění k podpisu této Smlouvy, k její realizaci a ke splnění závazků z této Smlouvy vyplývajících.

- 3.2. Strana kupující bere na vědomí, že na pozemcích parc. č. 5185/6 a parc. č. 5185/7 vázne věcné břemeno (podle listiny) spočívající v právu umístit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu a v právu její obnovy, výměny a modernizace v rozsahu podle smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné č. IE-12-2008758/VB/2 ze dne 11. července 2024 a geometrického plánu č. 3611-546/2023, ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035, zapsané v katastru nemovitostí pod č. V-3448/2024-607 (dále jen „**Věcné břemeno**“). Věcné břemeno zpeněžením nezaniká a Strana kupující nabývá Spoluvlastnický podíl s tímto zatížením. Zpeněžením Spoluvlastnického podílu zanikají v rozsahu, v němž se Spoluvlastnického podílu týkají, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce a další závady pouze v rozsahu stanoveném § 285 ins. zák. Zanikne-li zpeněžením některá závada, Strana prodávající vystaví Straně kupující na její žádost potvrzení o jejím zániku do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy bude Strana kupující zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník Spoluvlastnického podílu. Případný návrh na výmaz zaniklé závady z katastru nemovitostí připraví a podá Strana kupující sama, na své náklady a odpovědnost.
- 3.3. Strana kupující prohlašuje, že je bez omezení oprávněna k uzavření této Smlouvy, že jejím naplněním nedojde k poškození práv či oprávněných zájmů jakýchkoli třetích osob, že proti ní není vedeno exekuční ani insolvenční řízení a že se nenachází v úpadku ani hrozícím úpadku.
- 3.4. Strana kupující prohlašuje, že si před uzavřením této Smlouvy Nemovitosti prohlédla, seznámila se s jejich stavem a byla jí umožněna prohlídka Nemovitostí v dostatečném rozsahu pro rozhodnutí, zda tuto Smlouvu uzavře. Spoluvlastnický podíl na Nemovitostech je převáděn ve stavu, v jakém se Nemovitosti nacházejí ke dni podpisu této Smlouvy, bez jakýchkoli záruk za faktické vady, které jdou v celém rozsahu k tíži Strany kupující jako nabyvatele. S ohledem na skutečnost, že Strana prodávající není vlastníkem Nemovitostí a výtěžek zpeněžení bude použit v insolvenčním řízení Dlužníka, Strana prodávající za takové vady ani reálně nemůže odpovídat. Strana kupující se ve smyslu § 1916 odst. 2 věty druhé obč. zák. výslovně vzdává práv z odpovědnosti za vady ve vztahu ke Spoluvlastnickému podílu a Nemovitostem; tím není dotčena povinnost Strany prodávající vystavit Straně kupující potvrzení podle § 285 ins. zák.
- 3.5. Náklady spojené s touto Smlouvou si nesou smluvní strany samostatně. Správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu ve výši 2.000 Kč nese v plném rozsahu Strana kupující. Strana kupující rovněž nese své náklady na právní zastoupení v řízení před katastrálním úřadem, bude-li takového zastoupení potřeba, a případný správní poplatek za výmaz závad na Nemovitostech, která zpeněžením zanikla.

Článek IV.

Kupní cena a způsob jejího zaplacení

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za Spoluvlastnický podíl na Nemovitostech ve výši **[K DOPLNĚNÍ]** Kč (slovy: **[K DOPLNĚNÍ]** korun českých; dále jen „**Kupní cena**“).

- 4.2. Kupní cena byla před podpisem této Smlouvy v celé výši uhrazena na účet majetkové podstaty č. [K DOPLNĚNÍ], vedený u [K DOPLNĚNÍ], zřízený Stranou prodávající pro insolvenční řízení Dlužníka.

Článek V.

Vlastnické právo

- 5.1. Strana kupující bere na vědomí, že vlastnické právo ke Spoluvlastnickému podílu na Nemovitostech nabude vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. K témuž dni přechází na Stranu kupující nebezpečí škody na Nemovitostech v rozsahu odpovídajícím Spoluvlastnickému podílu.
- 5.2. Smluvní strany současně s touto Smlouvou podepisují návrh na vklad vlastnického práva ke Spoluvlastnickému podílu na Nemovitostech do katastru nemovitostí.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá u příslušného katastrálního úřadu Strana kupující do deseti (10) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy. Nepodá-li Strana kupující návrh ve stanovené lhůtě, je oprávněna jej podat Strana prodávající a uhrazený správní poplatek Straně kupující přeúčtovat.
- 5.4. Spoluvlastnický podíl na Nemovitostech se považuje za předaný Straně kupující dnem nabytí vlastnického práva k němu. Strana prodávající předá Straně kupující do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení rozhodnutí o povolení vkladu dostupnou dokumentaci vztahující se k Nemovitostem, popřípadě další věci sloužící k přístupu do Nemovitostí, pouze má-li je k dispozici. Strana kupující bere na vědomí, že Strana prodávající nezajišťuje vyklizení Nemovitostí ani předání jejich výlučné držby; při výkonu práv spoluvlastníka bude Strana kupující postupovat podle právních předpisů.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1. Pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z této Smlouvy vyplývající obč. zák. a ins. zák.
- 6.2. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní stranou. Účinnosti nabývá udělením souhlasu insolvenčního soudu podle § 289 odst. 1 ins. zák., přičemž insolvenční soud v insolvenčním řízení současně vykonává působnost věřitelského výboru; byl-li tento souhlas udělen již před uzavřením této Smlouvy, nabývá Smlouva účinnosti podpisem poslední smluvní stranou.

- 6.3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Smlouvy. Tuto Smlouvu lze měnit jen písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dále dohodly, že veškerá ujednání a právní jednání týkající se této Smlouvy, kterékoli její části, a/nebo zajišťující či utvrzující práva a povinnosti v této Smlouvě uvedené, zvláště pokud jde o postoupení pohledávky, postoupení smlouvy, smluvní pokuty, úroky z úroků a úpravu promlčecí doby (vše v této větě uvedené dále souhrnně jen „**Ujednání**“), lze učinit výhradně písemně s podpisy obou smluvních stran, jinak se k nim nepřihlíží. Smluvní strany tímto výslovně vylučují veškerá dispozitivní ustanovení zákona, dle kterých by bylo možné uzavřít smlouvu, dodatek či dohodu, jejímž předmětem by bylo Ujednání, v jiné než písemné formě s podpisy obou smluvních stran.
- 6.4. Tato Smlouva je sepsána ve (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž Strana prodávající obdrží dva (2) stejnopisy, Strana kupující obdrží jeden (1) stejnopis a jeden (1) stejnopis je určen pro potřeby řízení u katastrálního úřadu o povolení vkladu práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 6.5. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jakož i pravé a svobodné vůle smluvních stran. Smlouva nebyla uzavřena pod hrozbou tělesného nebo duševního násilí, v důsledku lsti a plnění dle této Smlouvy není nemožné ani se nepříčí dobrým mravům. Smluvní strany jsou svéprávné a nejsou si vědomy žádných překážek, jež by jim znemožňovaly zavázat se k plnění povinností a výkonu práv dle této Smlouvy. Na důkaz veškerých výše uvedených skutečností připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne __. __. 2026

V Praze __. __. 2026

BHJ správci v.o.s.

Mgr. David Belha, ohlášený společník

Insolvenční správce dlužníka Lukáše Matějky

[]

[]

[]

V Praze dne 10.zář 2026:

 

David Belha
BHJ správci v.o.s.
insolvenční správce