

SMLUVNÍ STRANY:

JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
Exekutorský úřad Cheb
26. dubna 10, 350 02 Cheb
IČ: 01051857

(dále jen "soudní exekutor")

a

JUDr. Stanislava Vohradská
Čsl. armády 1, 253 01 Hostivice
IČ : 66221820
insolvenční správkyň v insolvenční věci dlužníka MUNTERASI s.r.o., IČ 28125827,
Heranova 1550/1, 155 00 Praha 5, ustanovena usnesením Městského soudu v Praze ze
dne 30.1.2026 č.j. MSPH 60 INS 20234/2025-A-28

(dále jen "navrhovatelka")

SMLOUVU O PROVEDENÍ DOBROVOLNÉ DRAŽBY NEMOVITÝCH VĚCÍ

dle § 76 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád

I.

Úvodní prohlášení smluvních stran

1. Soudní exekutor prohlašuje, že je oprávněn k provádění dobrovolných dražeb podle ust. § 76 odst. 2 zákona 120/2001 Sb., exekučního řádu.
2. Navrhovatelka prohlašuje, že jakožto insolvenční správce dlužníka MUNTERASI s.r.o., IČ: 28125827, Heranova 1550/1, 155 00 Praha 5 (dále jen „dlužník“), zapsala do majetkové podstaty dlužníka nemovité věci, které jsou předmětem dražby dle článku III. této smlouvy.
3. Navrhovatelka prohlašuje, že je oprávněna navrhnout a navrhuje provedení dobrovolné dražby za níže uvedených podmínek, když vlastnické právo k předmětu dražby specifikované v článku III. (dále jen též „předmět dražby“) této smlouvy náleží dlužníku.

4. Navrhovatelka dále prohlašuje, že před podpisem této smlouvy neučinila žádné právní úkony, v důsledku kterých by po podpisu této smlouvy vznikla třetím osobám práva k předmětu dražby.

II. Předmět a účel smlouvy

Touto smlouvou se soudní exekutor zavazuje vůči navrhovatelce provést na její návrh dobrovolnou dražbu podle § 76 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb. exekučního řádu a podmínek určených touto smlouvou.

III. Označení předmětu dražby

1. Smluvní strany sjednávají, že předmětem dražby této smlouvy jsou nemovité věci zapsané do soupisu majetkové podstaty dlužníka MUNTERASI s.r.o., IČ 28125827, Heranova 1550/1, 155 00 Praha 5, a to:

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 541656 Rakovník

Kat.území: 739081 Rakovník

List vlastnictví: 3606

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 132/3	488	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Součástí je stavba: Rakovník I, č.p. 94, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 132/3

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 6

2. Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství, specifikované v odst. 1 tohoto článku, jsou předmětem dražby dle této smlouvy a pro účely této smlouvy jsou tedy označovány též jen souhrnně jako „předmět dražby“.

IV. Práva a závazky na předmětu dražby váznoucí a s ním spojená, nájemní a pachtovní smlouvy a jiné podstatné skutečnosti týkající se předmětu dražby

1. Na nemovitých věcech nevážnou žádná zástavní práva, ani věcná břemena, která by omezovala možnost prodat nemovitou věc v dražbě v rámci insolvenčního řízení,

vyjma zástavního práva zajištěného věřitele HBR LIVING s.r.o, IČO 10814876, Masarykovo nám. 255, 331 41 Kralovice, který dává pokyn ke zpeněžení.

2. Na Předmětu dražby popsaném v čl. III. odstavci 1 této Smlouvy vážne závada v podobě nájemního vztahu založeného Nájemní smlouvou ze dne 08.06.2026. Na základě této smlouvy jsou s účinností od 01.01.2026 pronajaty nebytové prostory v přízemí Předmětu dražby, konkrétně jedna místnost a předsíň o celkové výměře 26 m², a to na dobu určitou do 31.12.2026.
3. Vyjma nájemního vztahu uvedeného v odstavci 2 tohoto článku nejsou Navrhovatelce známa žádná další nájemní, pachtovní či jiná užívací práva, které by se Předmětu dražby týkaly.
4. Navrhovatelka bere na vědomí, že existence tohoto nájemního vztahu bude uvedena v dražební vyhlášce jako závada vážnoucí na předmětu dražby, která prodejem v dražbě nezaniká.

V.

Důvod návrhu na provedení dražby

1. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 30.1.2026 č.j. MSPH 60 INS 20234/2025-A-28 byl zjištěn úpadek dlužníka MUNTERASI s.r.o., IČ: 28125827, Heranova 1550/1, 155 00 Praha 5 a na majetek dlužnice byl prohlášen konkurs.
2. Nemovité věci, které jsou předmětem dražby dle této smlouvy, byly navrhovatelkou, jakožto insolvenční správkyň v insolvenční věci dlužníka, zapsány do majetkové podstaty dlužníka.
3. Navrhovatelka, jakožto insolvenční správkyň navrhuje, dle pokynu zajištěného věřitele prvního v pořadí HBR LIVING s.r.o ze dne 19.6.2026, zpeněžení majetku, zapsaného do majetkové podstaty dlužníka, v dražbě provedené soudním exekutorem podle zvláštního právního předpisu dle § 286 odst. 1) písm. d) zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění.

VI.

Náležitosti dražební vyhlášky

1. V rámci prodeje nemovitých věcí provede soudní exekutor v souladu s § 335 a násl. o.s.ř. tyto úkony:
 - nařídí dražební jednání a vydá dražební vyhlášky
 - rozhodne o předkupních právech a provede dražby
 - v případě úspěšné dražby vydá usnesení o příklepu
 - v případě neúspěšné dražby nařídí opětovné dražební jednání
2. Smluvní strany se dohodly, že v dražební vyhlášce bude uvedeno:

- nejnižší podání v prvním kole dražby bude odpovídat 2/3 ceny obvyklé zjištěné znaleckým posudkem, který byl vyhotoven pro účely insolvenčního řízení, tj. (po zaokrouhlení) 3.800.000,-Kč
 - minimální příhoz činí 10 000 Kč
 - dražební jistota (kauce) bude stanovena ve výši 30 % nejnižšího podání
 - úhrada nejvyššího podání dosaženého vydražením bude stanovena na 21 dnů ode dne právní moci usnesení o příklepu
 - v případné opakované dražbě bude nejnižší podání sníženo na 1/2 ceny obvyklé zjištěné znaleckým posudkem, který byl vyhotoven pro účely insolvenčního řízení, tj. (po zaokrouhlení) 2.850.000,- Kč
 - případné další snížení je možné jen po předchozí dohodě se zajištěným věřitelem
3. Soudní exekutor, poté co vydražitel uhradí nejvyšší podání, předá navrhovatelce do 10 pracovních dnů výtěžek z dražby, tj. ve prospěch majetkové podstaty převede výtěžek dražby, a to formou bezhotovostního převodu ve prospěch účtu majetkové podstaty č. 2103439242/2010.

VII.

Odměna a náklady soudního exekutora

1. Činnost podle čl. I. této smlouvy se zavazuje dražebník vykonat pro navrhovatelku bez zálohy a za smluvní odměnu ve výši 5 % z ceny dosažené vydražením předmětných nemovitých věcí, a to včetně již vynaložených nákladů na zpracování znaleckého posudku ve výši 18 800,00 Kč, přičemž takto stanovená odměna zahrnuje i DPH a hotové výdaje, které soudní exekutor v souvislosti s dražbou účelně vynaložil.
2. Celkové náklady spojené se zpeněžením předmětu zajištění nesmí v součtu vč. DPH přesáhnout zákonné limity ve smyslu ust. § 298 odst. 4 IZ, a to i v případě opakovaných dražeb a včetně nákladů za zpracování znaleckého posudku, které činí 18 800,00 Kč.
3. V případě zpětvzetí návrhu navrhovatelkou, se navrhovatelka zavazuje uhradit soudnímu exekutorovi částku ve výši 10 500,00 Kč plus DPH.

VIII.

Povinnosti navrhovatelky

1. Navrhovatelka je povinna sdělit soudnímu exekutorovi veškeré jí dostupné informace o skutečnostech týkajících se předmětu dražby, které podstatnou měrou ovlivňují hodnotu předmětu dražby.
2. Navrhovatelka je povinna předat soudnímu exekutorovi veškeré jí dostupné doklady k předmětu dražby, případné nájemní smlouvy, smlouvy o věcných břemenech, jakož i další dokumenty a smlouvy, pokud práva a povinnosti v nich uvedené přecházejí na vydražitele.
3. Navrhovatelka je povinna podle svých možností operativně poskytnout soudnímu

exekutorovi součinnost, která je nezbytná pro splnění předmětu této smlouvy.

4. Navrhovatelka je povinna seznámit soudního exekutora bez zbytečného odkladu se změnami v právním stavu předmětu dražby, které nastanou v době po uzavření této smlouvy, nebo o kterých neinformovala soudního exekutora ke dni uzavření této smlouvy, a to až do dne konání dražby. Změnami v právním vztahu předmětu dražby se při tom rozumí zejména změny v rozsahu práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, včetně změn v rozsahu práv z titulu nájemních smluv uzavřených k předmětu dražby nebo k jeho části. Navrhovatelka je povinna bezodkladně informovat soudního exekutora, pokud by na straně navrhovatelky došlo ke změně v rozsahu jeho oprávnění nakládat s předmětem dražby.

IX.

Platnost a účinnost této smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu. Smlouva o provedení dražby se stane účinnou dnem, kdy bude schválena insolvenčním soudem/zástupcem věřitelů v pozici věřitelského výboru v řízení vedeném u Městského soudu v Praze sp.zn. MSPH 60 INS 20234/2025.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po 1 vyhotovení.
2. Vztahy a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 120/2001 Sb., a dalších příslušných správních předpisů.
3. Pro případ jakýchkoliv sporů plynoucích z této smlouvy se smluvní strany zavazují tyto řešit prioritně smírnou cestou novým ujednáním či formou písemných dodatků k této smlouvě.
4. Každé ustanovení této smlouvy je oddělitelné. Budou-li některá ustanovení této smlouvy neplatná nebo neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy, pokud tyto nemají vzájemnou vázanost. V uvedeném případě budou neplatná či neúčinná ustanovení bez zbytečného odkladu nahrazena takovými ustanoveními, která co nejvíce odpovídají původnímu účelu těchto neplatných či neúčinných ustanovení. Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky odsouhlasenými a podepsanými oběma stranami.
5. Tato smlouva se všemi jejími přílohami a dodatky do ní vloženými specifickým odkazem představuje úplnou a jedinou dohodu a ujednání mezi stranami této smlouvy s ohledem na její předmět plnění a nahrazuje všechna ostatní ujednání a přísliby učiněné jednou ze smluvních stran, ať již ústně či písemně.
6. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy seznámily, že jí porozuměly, že byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážně míněné vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz tohoto připojují své

podpisy.

V Chebu dne

V Praze dne

.....
soudní exekutor

.....
navrhovatelka

Přílohy:

Pokyn zástavního věřitele HBR LIVING s.r.o. ze dne 19.6.2026

Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 30.1.2026 čj. MSPH 60 INS 20234/2025-A-28

List vlastnictví č. 3606, k.ú. Rakovník

Znalecký posudek č. 33749/2026 ze dne 22.4.2026 znalce Ing. Kamila Němečka