



Mazurkovič - insolvency v.o.s.
Insolvenční správce
IČ: 037 31 383, dat. schr.: rd9we8c

Mgr. Vladimír Mazurkovič
advokát
IČ: 100 48 642, dat. schr.: fffzuq9

Kontaktní údaje:
Sídlo: Dvořákova 868, 356 01 Sokolov
email: mazurkovic-insolvency@seznam.cz
tel: 792 317 396, 354 423 452

BARDEAUX Invest a.s.

Sp.zn.: KSCB 28 INS 20865/2025
Dlužník: ITT REAL CZ a.s.
Vyřizuje: Mgr. Vladimír Mazurkovič

Věc : Předžalobní výzva k vyklizení nemovitosti

Vážení

I.

Usnesením Krajského soudu č.j.: KSCB 28 INS 20865/2025-B-12 ze dne 2.4.2026 byl na společnost **ITT REAL CZ s.r.o.** IČ: 24674427 **prohlášen konkurs** a insolvenčním správcem byla ustanovena společnost Mazurkovič-insolvency v.o.s. IČ: 037 31 383, ohlášený společník Mgr. Vladimír Mazurkovič.

Prohlášením konkursu dle § 246 insolvenčního zákona přechází na insolvenčního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práva a plnění povinností, které přísluší dlužníku, včetně uzavírání a ukončování smluvních vztahů, včetně nájemních smluv. Dopředu avizuji a zdůrazňuji, že dlužník, resp. předseda správní rady Tomáš Houžvička není oprávněn za dlužníka od prohlášení konkursu jednat a insolvenční správce předsedu správní rady k žádnému jednání nezmocnil.

II.

Do majetkové podstaty dlužníka náleží mimo jiné Pozemek parc.č. 2541/4, zahrada, zapsaný v Katastru nemovitostí u Katastrální úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na L.V.č.: 4878 pro k.ú a obec České Budějovice. (dále jen „**Pozemek**“)

Dle podkladů od statutárního orgánu byla mezi dlužníkem a Vaší společností uzavřena nájemní smlouva ze dne 30.12.2024 na pronájem Pozemku na dobu určitou do 31.10.2027 (viz příloha dále jen „nájemní smlouva“) Pomineme-li naprosto nepřiměřeně nízké sjednané nájemné (bude předmětem samostatné odpůrčí žaloby podle insolvenčního zákona, případě žaloby na vydání bezdůvodného obohacení) **shledáváme nájemní smlouvu absolutně neplatnou, a to z níže uvedených důvodů.**

Dlužníkovi bylo dne 17.8.2023 doručeno vyrozumění soudního exekutora – exekutorský úřad Cheb č.j.: 176 EX – 00287/2023-8 o zahájení exekuce a souběžně s tím, exekuční příkaz k prodeji nemovitostí č.j.: 176 EX -00287/2023 – 012 z téhož dne. **Podle § 47 odst. 6 exekučního řádu nesmí povinný (dlužník) po doručení exekučního příkazu k prodeji**

nemovitosti nemovitý majetek převést na jiného, zatížit ho a nebo s ním jinak nakládat. Právní jednání, kterým dlužník porušil tuto povinnost je absolutně neplatné.

S ohledem na dobu uzavření nájemní smlouvy je tedy evidentní, že „pronajatý pozemek“ užíváte bez právního důvodu, z důvodu absolutní neplatnosti, protože k uzavření nájemní smlouvy došlo po doručení exekučního příkazu k prodeji nemovitosti. Navíc výše uvedené skutečnosti bylo možné nepochybně ověřit z katastru nemovitostí, přičemž jednatel Vaší společnosti a jediný společník je stejná osoba jako předseda správní rady a jediný společník dlužníka.

Jsem tedy toho názoru, že smlouva je absolutně neplatná i z tohoto důvodu, poněvadž jí smluvní strany uzavřely v úmyslu krátiť věřitele dlužníka. Navíc jsem toho názoru, že nájemní smlouva vykazuje i znaky neúčinného právního jednání dle § 240 a 242 insolvenčního zákona

Na základě výše uvedených skutečností Vás proto vyzývám k předání pozemku insolvenčnímu správci do 14 dnů od doručení této výzvy, žádám Vás proto o sdělení termínu, kdy insolvenčnímu správci předáte klíče a pozemek vyklidíte.

Nebudete-li na výzvu reagovat podám u věcně a místně příslušného soudu žalobu na vyklizení a současně si zajistím prostřednictvím rozhodnutí insolvenčního soudu přístup k pozemku dle § 212 insolvenčního zákona.

III.

Pro případ, že by soud dospěl k závěru, že uzavřená nájemní smlouva není absolutně neplatná, sděluji následující. Upozorňuji, že po prohlášení konkursu je insolvenční správce oprávněn vypovědět nájemní smlouvu, a to i v případě, že je nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, stejně jako v tomto případě s tím, že výpovědní doba nesmí být delší než tři měsíce (§ 256 insolvenčního zákona), tedy nelze aplikovat výpovědní dobu dle článku V. odst. 5.2. nájemní smlouvy.

S ohledem na výše uvedené Vám tedy z důvodu „hmotněprávní opatrnosti“ vypovídám nájemní smlouvu na pronájem pozemku uzavřenou dne 30.12.2024, výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V Sokolově dne 16.4.2026

Mazurkovič-insolvence v.o.s.

Mgr. Vladimír Mazurkovič