

Protokol o provedení dobrovolné dražby

01/Do/EUCC/2010

podle § 27 zákona č. 26/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

I. Místo a termín konání dražby:

- Kancelářské prostory insolvenčního správce na adrese Helénská 4, Praha 2, PSČ 120 00.
- 07. září 2010, zahájení v 17.00 hod.

II. Dražebník: MART - servis s.r.o.

IČ 26159678

se sídlem: Praha 3, Žižkov, Pod Krejčárkem 975, PSČ 130 00

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C., vložka 75585,

III. Úkony při dražbě jménem a na účet dražebníka prováděl

Licitátor: Martin Čermák

r.č. 620219/1567

bytem: Měchenická 2554/4, Praha 4, PSČ 141 00

IV. Forma provedení dražby, nejnižší podání a odhadnutá cena:

Dražba byla provedena formou dražby dobrovolné pohledávky.

Cena odhadnutá (zjištěná): 408.111,- Kč.

V. Předmět dražby, jeho označení a popis včetně práv, závazků a příslušenství,

1. Předmětem dražby je pohledávka za Kongresovým centrem Praha, a.s. (dále jako „KCP“), se sídlem Praha 4, 5. Května 65/1640, PSČ 140 00, IČ: 63080249 ve výši 13.126.517,72 Kč s příslušenstvím tak, jak je vedena v soupisu majetku konkurzní podstaty spol. EUROCELL s.r.o. (dále jako „Úpadce“).

2. Popis předmětu dražby

Pohledávka vznikla dle tvrzení navrhovatele na základě nájemního vztahu mezi KCP jako pronajímatelem a Úpadcem jako nájemcem a její existence je z titulu bezdůvodného obohacení, které spočívá v zaplacení nároku Úpadce na protihodnotu toho, o co se

provedením stavebních úprav v prostorách nájmu zvýšila jejich hodnota. Dále navrhovatel popisuje vznik pohledávky takto:

Dne 24.9.2001 byla mezi Úpadcem, jako nájemcem, a KCP, jako pronajímatelem, uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor (dále jako „**Nájemní smlouva**“), jejímž předmětem byl nájem nebytových prostor o celkové výměře 821,14 m² v 1. suterénu budovy- polyfunkční dům č.p. 1640 postavený na pozemku p.č. 1100, vše vedeno Katastrálním úřadem Praha- město pro obec Praha, městská část Praha 4, katastrální území Nusle, na listu vlastnictví č. 1431 (dále jako „**Nebytové prostory**“).

Účelem nájmu bylo dle Nájemní smlouvy užívání Nebytových prostor zejména k činnostem: kosmetické služby, pedikúra, manikúra, provozování tělovýchovných služeb, provozování tělovýchovných zařízení a zařízení sloužících k regeneraci a rekondici, masérské, rekondiční a regenerační služby, provozování solárií, hostinská činnost, to však výhradně pro účely a v rozsahu nezbytném pro občerstvení poskytované návštěvníkům fitness centra a nákup zboží za účelem dalšího prodeje (dále jako „**Účel nájmu**“)

Smluvní strany Nájemní smlouvy se vzhledem ke skutečnosti, že Nebytové prostory nebyly způsobilé k užívání pro Účel nájmu dohody, že Úpadce (dále také jako „**nájemce**“) Nebytové prostory zrekonstruuje. Dle Nájemní smlouvy udělilo KCP (dále také jako „**pronajímatel**“) souhlas se změnou stavebně technického určení nebytových prostor na činnosti dle Nájemní smlouvy. Pronajímatel se dále podle Nájemní smlouvy zavázal vydat plnou moc nájemci k vyřízení stavebního povolení a následné kolaudace Nebytových prostor k Účelu nájmu dle Nájemní smlouvy.

V Nájemní smlouvě se strany dohody, že veškeré úpravy prováděné nájemcem vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemní smlouva dále stanoví, že veškeré náklady spojené se zajištěním projektových prací a s úpravami Nebytových prostor hradí nájemce a nájemce rovněž odepisuje náklady ve svém účetnictví. Pronajímatel se zavázal, že si o tyto výdaje nezvyšuje vstupní cenu hmotného majetku.

Nájemní smlouva stanoví povinnost pronajímatele předat Nebytové prostory ke stavebním úpravám ke dni podpisu Nájemní smlouvy a předat Nebytové prostory k Účelu nájmu dle Nájemní smlouvy do 5 pracovních dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Převzetí Nebytových prostor, včetně jejich stavu mělo být, podle Nájemní smlouvy, protokolováno ve zvláštním zápise, který měly podepsat obě smluvní strany v den předání Nebytových prostor.

Dle Nájemní smlouvy je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, odevzdat Nebytové prostory v takovém stavu, v jakém mu byly předány v předávacím řízení po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, tj. ve stavu po provedení rekonstrukce nájemcem, při zohlednění běžného opotřebení.

Tedy, dne 26.9.2001 podepsaly smluvní strany Nájemní smlouvy předávací protokol, dle něhož byly Úpadci předány Nebytové prostory ke stavebním úpravám.

Dne 24.1.2002 vydal Odbor stavební a dopravy Úřadu městské části Praha 4 Stavební povolení, dle kterého se povolují stavební úpravy a dispoziční změny Nebytových prostor, a to v rozsahu dohodnutém v Nájemní smlouvě.

Po vydání shora uvedeného Stavebního povolení uskutečnil Úpadce rekonstrukci Nebytových prostor, a to se souhlasem KCP a v souladu se shora uvedenými ustanoveními Nájemní smlouvy.

Dne 1.8.2002 vydal Odbor stavební a dopravy Úřadu městské části Praha 4 Kolaudační rozhodnutí pod č.j. ÚMČP4-70919/02/OSD/KOBE-11922, dle kterého se povoluje užívání Nebytových prostor v souladu s Účelem nájmu. Toto Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci 9.9.2002.

KCP Nájemní smlouvu v květnu 2004 vypovědělo a nájemní vztah mezi Úpadcem a KCP skončil ke dni 31.8.2004.

Po ukončení nájemního vztahu mezi Úpadcem a KCP bylo KCP vyzváno k úhradě protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota Nebytového prostoru v důsledku technických zhodnocení provedených nájemcem, t.j. k úhradě částky ve výši 13.126.517,72 Kč, neboť v důsledku předčasného ukončení nájemního vztahu nedošlo k předpokládanému zhodnocení investice provedené Úpadcem a Úpadce byl nucen opustit Nebytové prostory ve stavu po provedené rekonstrukci. V této výzvě byla stanovena lhůta pro uhrazení výše uvedené částky, a to 14 dnů ode dne přijetí výzvy.

Na shora uvedenou výzvu ze dne 17.9.2004 reagovalo KCP pouze svojí žádostí o doložení, jakým způsobem dospěl Úpadce k požadované ceně zhodnocení. Na základě žádosti KCP doložil Úpadce seznam svého majetku, z něhož vyplývá, že hodnota technického zhodnocení je skutečně 13.126.517,72 Kč. Úpadce následně, ve snaze přesně stanovit přesnou výši technického zhodnocení Nebytových prostor, nechal vypracovat znalecký posudek k určení této hodnoty. Znalecký posudek vypracovaný znaleckým ústavem NOVOTA, a.s., se sídlem Petrská 27, Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku oddíl B, vložka 5168, ve svém výroku stanoví, že hodnota Nebytových prostor se provedením předmětných rekonstrukcí zvýšila o částku 10.494.000,-Kč. Úpadce poté, co se seznámil s obsahem znaleckého posudku, vyzval opět KCP, aby mu toto uhradilo částku 10.494.000,- Kč představující protihodnotu toho, o co se provedením změn v Nebytovém prostoru zvýšila jeho hodnota, resp. hodnota celého objektu. Úpadce poskytl KCP k úhradě uvedené částky lhůtu do 22.4.2005. KCP v této lhůtě svým přípisem ze dne 20.4.2005 požádalo Úpadce o předložení předmětného znaleckého posudku za účelem posouzení výše skutečné hodnoty provedených změn. Úpadce této žádosti vyhověl a dne 26.4.2005 doručil právnímu zástupci KCP jedno vyhotovení znaleckého posudku, přičemž poskytl KCP další lhůtu k vyjádření, příp. k zaplacení dlužné částky, a to do 28.4.2005. KCP se k této výzvě nicméně nevyjádřilo a do dnešního dne ničeho Úpadci neuhradilo.

Navrhovatel podal k Obvodnímu soudu pro Prahu 4 žalobu, sp.zn. 48 C 174/2005 pro částku 10.494.000,- Kč s příslušenstvím. Obvodní soud pro Prahu 4 jmenoval znalce – Koprea, s.r.o., který ocenil protihodnotu, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu částkou 8,162.233,-Kč, přičemž následně bylo žalobě rozsudkem ze dne 05.01.2009 co do výše 8,162.233,-Kč vyhověno.

Příslušenstvím je úrok z prodlení ve výši:

- 1) 9,5% ročně z částky 8.162.233,- Kč ode dne 29.04.2005 do 30.06.2005
- 2) 8,75% ročně z částky 8.162.233,- Kč ode dne 01.07.2005 do 31.12.2005
- 3) 9% ročně z částky 8.162.233,- Kč ode dne 01.01.2006 do 31.12.2006
- 4) 9,5% ročně z částky 8.162.233,- Kč ode dne 01.01.2007 do 30.06.2007

- 5) 9,75% ročně z částky 8.162.233,- Kč ode dne 01.07.2007 do 31.12.2007
- 6) 10,5% ročně z částky 8.162.233,- Kč ode dne 01.01.2008 do 30.06.2008
- 7) 10,75% ročně z částky 8.162.233,- Kč ode dne 01.07.2008 do 31.12.2008
- 8) 9,25% ročně z částky 8.162.233,- Kč ode dne 01.01.2009 do 05.01.2009

a za dobu od 06.01.2009 do zaplacení z částky 8.162.233,- Kč s úrokem z prodlení ve výši, která v každém jednotlivém kalendářním pololetí trvání prodlení odpovídá v procentech součtu čísla 7 a výše limitní sazby pro dvoutýdenní repo operace České národní banky vyhlášené a platné vždy k 1. dni příslušného kalendářního pololetí a dále náhradu nákladů řízení ve výši 120.252,50 Kč.

KCP podalo odvolání, na základě kterého rozsudkem Městského soudu v Praze č.j. 69 Co 287/2009 ze dne 4.11.2009 bylo změněno rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j. 48 C 174/2005 tak, že se žaloba navrhovatele na zaplacení 10,494.000,-Kč zamítá a dále bylo rozhodnuto o nákladech řízení tak, že navrhovatel je povinen zaplatit KCP náhradu nákladů řízení ve výši 489.169,70 Kč a náhradu nákladů řízení, které mu tímto rozsudkem vznikly vůči České republice ve výši 7.854,- Kč.

Navrhovatel podal dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky, o kterém dosud nebylo rozhodnuto.

V. Předmět dražby nebyl vydražen, nebyla učiněna nabídka ani ve výši nejnižšího podání.

V Praze dne 08. září 2010

.....
MART-servis s.r.o.
dražebník

.....
Martin Čermák
licitátor