

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

kterou se vyhlašuje

veřejná dobrovolná dražba

ev.č.: 01/Do/EUCC/2010

- I. Dražebník:** **MART - servis s.r.o.**
IČO: 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,
koncesní listina evid.č. 310004-105564
zastoupený Martinem Čermákem, jednatelem
- II. Navrhovatel:** **Mgr. Michal Doležal**
kancelář: Praha 2, Helénská 4, PSČ 120 00
konkurzní správce úpadce
EUROCELL s.r.o.
se sídlem Praha 4, 5. Května 65/1640, PSČ 140 00
IČ: 26470381
zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, v oddíle C., vložka 84333

III. Místo a termín konání dražby:

Kancelářské prostory konkurzního správce (dále také jako „navrhovatel“) na adrese Helénská 4, Praha 2, PSČ 120 00. Dražba se uskuteční dne 07.09.2010 od 17:00 hod.

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

4.1 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 v vedena v soupisu majetku konkurzní podstaty spol. EUROCELL s.r.o. (dále jako „Úpadce“).

4.2 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 dohodly, 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 dohodly, 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 Petráská 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.

-
- Nejnižší podání bylo stanoveno na **290.000,- Kč**
(dvě stě devadesát tisíc korun českých)
 - Cena obvyklá v místě a čase byla stanovena na **408.111,- Kč**
(čtyři sta osm tisíc sto jedenáct korun českých)
 - Dražba ev.č. 01/Do/EUCC/2010 bude pro vydražitele provedena bezplatně.
 - Údaje o předmětu dražby, zejména pak popis stavu, práva a závazky na něm váznoucí jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

V. Práva a závazky na předmětu dražby váznoucí a s ním spojené:

Nejsou dražebníkovi známy.

VI. Prohlídky předmětu dražby:

a) dne 09.08. 2010 od 10:00 hod.

- na adrese kanceláře konkurzního správce Mgr. Michala Doležala, na adrese Helénská 4, Praha 2, PSČ 120 00.

b) individuálně po předchozí domluvě s dražebníkem (viz čl. XII. této vyhlášky).

Účastníci prohlídky jsou povinni před začátkem prohlídky prokázat svoji totožnost pověřenému zástupci dražebníka. V průběhu prohlídky jsou účastníci povinni zdržet se jednání, kterým by narušovali její průběh.

VII. Dražební jistota:

50.000,- Kč

(padesát tisíc korun českých)

1. Dražební jistotu je možno složit:

- **převodem nebo složením na bankovní účet** vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 19-9129100257/0100. Variabilním symbolem je rodné číslo, popřípadě IČ účastníka. Dokladem o složení dražební jistoty je výpis z účtu účastníka s odečtením příslušné částky ve prospěch účtu dražebníka nebo bankovní složenka.
- **formou bankovní záruky.** Bankovní záruku může poskytnout pouze banka se sídlem v České republice nebo oprávněná působit v České republice jako banka na základě povolení ČNB podle zák. č. 21/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Dokladem o složení dražební jistoty je záruční listina. Záruční listina musí být psána v českém jazyce a musí v ní být uvedeno, že banka uspokojí dražebníka MART - servis s.r.o., IČ 26159678, se sídlem: Praha 3, Žižkov, Pod Krejčárkem 975, PSČ 130 00 do výše 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), bude-li k tomu dražebníkem písemně vyzvána, jestliže účastník dražby zmaří veřejnou dražbu dobrovolnou, kde navrhovatelem je Mgr. Michal Doležal, konkurzní správce úpadce EUROCELL s.r.o., IČ 26470381, předmětem dražby je pohledávka úpadce, dražba se koná dne 07.09.2010 od 17:00 hod. na adrese kanceláře konkurzního správce úpadce EUROCELL s.r.o., Mgr. Michala Doležala, Praha 2, Helénská 4, PSČ 120 00. Doba platnosti bankovní záruky musí být nejméně do dne 31. listopadu 2010 a v záruční listině nesmí být uvedeny žádné námitky a výhrady podmiňující nárok dražebníka na vyplacení částky 50.000,- Kč kromě námitky, že výzva o plnění z bankovní záruky byla podána po vypršení platnosti bankovní záruky. Záruční listina nesmí obsahovat žádná jiná ustanovení, která by omezovala dražebníka při uplatňování jeho práv z bankovní záruky či mu ukládala jakékoliv povinnosti nutné k jejich uplatnění například doložení určitých skutečností či podobně, s výjimkou povinnosti vyzvat banku písemně k plnění z bankovní záruky.
- **Složením v hotovosti k rukám dražebníka** v sídle dražebníka po předchozí domluvě (viz. čl. XII. této vyhlášky).

2. Lhůta pro složení dražební jistoty počíná běžet dnem 01.08.2010 a končí v případě bankovní záruky a složení v hotovosti k rukám dražebníka v 17:00 hod. dne 06.09. 2010.

3. Doklad o složení dražební jistoty je účastník povinen předložit dražebníkovi před zahájením dražby.

4. Složenou dražební jistotu vrátí dražebník účastníkovi, jenž se nestal vydražitelem bez zbytečného odkladu po skončení dražby převodem na účet účastníka, popřípadě vrátí účastníkovi záruční listinu.

5. Dražební jistota se započítává na cenu dosaženou vydražením.

VIII. Nejnižší příhoz: 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých)

IX. Vstupné pro veřejnost: 100,- Kč (slovy sto korun českých)

X. Průběh dražby:

1. Přístup do dražební místnosti bude účastníkům dražby umožněn 60 minut před zahájením dražby. Účastníci dražby jsou povinni prokázat dražebníkově před vstupem do dražební místnosti svoji totožnost, a jedná-li se o právnickou osobu své oprávnění jednat za účastníka dražby, tj. výpis společnosti z obchodního rejstříku (originál nebo ověřená kopie ne starší tří měsíců) popřípadě jiné doklady v originále či ověřené kopii prokazující oprávnění jednat za právnickou osobu. Účastník dražby se může nechat zastoupit při dražbě zmocněncem na základě úředně ověřené plné moci.
2. Účastníci dražby jsou dále povinni nechat se zapsat do seznamu účastníků dražby a předat dražebníkově písemné čestné prohlášení o tom, že nejsou osobami vyloučenými z dražby.
3. Veřejnosti bude umožněn přístup do prostor, v nichž bude probíhat dražba 15 minut před zahájením dražby, a to po zaplacení vstupného.
4. Účastníci dražby jsou po dobu přítomnosti v dražební místnosti povinni zdržet se jakéhokoli jednání narušujícího průběh dražby a jsou povinni řídit se pokyny licitátora.
5. Dražba bude zahájena prohlášením licitátora, že zahajuje dražbu. Poté následuje vyvolání. Po vyvolání mohou účastníci dražby činit podání.
6. Dražba bude skončena udělením příklepu, případně ukončením dražby, pokud nebude při dražbě učiněno ani nejnižší podání ohledně posledního předmětu dražby.
7. Účastník, který vydraží předmět dražby je povinen před opuštěním dražební místnosti podepsat dražební protokol.

XI. Úhrada ceny dosažené vydražením:

1. Cenu dosaženou vydražením je vydražitel povinen uhradit v hotovosti okamžitě po vydražení předmětu dražby. Přesáhne-li cena dosažená vydražením pro předmět dražby částku 200 000,- Kč, je vydražitel povinen ji uhradit **ve lhůtě 10 dnů** ode dne konání dražby na účet dražebníka vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 19-9129100257/0100 (var.symbolem je rodné číslo nebo IČ vydražitele) nebo po dohodě s dražebníkem v hotovosti v sídle dražebníka. Přesáhne-li cena dosažená vydražením pro předmět dražby částku 500 000,- Kč, je vydražitel povinen ji uhradit **ve lhůtě 50 dnů** ode dne konání dražby na jmenovaný účet dražebníka.
2. Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit platební kartou, šekem, směnkou ani započtením.
3. Po úhradě ceny dosažené vydražením dražebník vystaví bez zbytečného odkladu vydražiteli dvojmo potvrzení o nabytí vlastnictví k předmětu dražby.
4. Předmět dražby bude vydražiteli předán bez zbytečného odkladu na základě písemného protokolu podepsaného vydražitelem, dražebníkem a navrhovatelem.
5. Neuhrazením ceny dosažené vydražením ve lhůtě uvedené v odst. 1 dochází ke zmaření dražby. Pokud vydražitel dražbu zmaří, nebo vydraží-li předmět dražby osoba vyloučená z dražby, nenabývá vlastnictví k předmětu dražby, náklady zmařené dražby a náklady případné opakované dražby budou uhrazeny z jimi složené dražební jistoty. V případě, že dražební jistota nebude postačovat k úhradě těchto nákladů, jsou tito účastníci povinni tyto náklady na výzvu dražebníka zaplatit.

XII. Kontaktní osoba: za dražebníka Martin Čermák, tel. č. 731 533 404

XIII. Umístění:

Tato vyhláška se v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb. uveřejňuje na:

1. na úřední desce Úřadu městské části Praha 2 a Praha 4
2. v místě konání dražby před jejím zahájením
3. na Centrální adrese (www.centralniadresa.cz)
4. na Internetové stránce dražebníka (www.martservis.cz)

v Praze dne 12.07.2010

.....
MART - servis s.r.o.

zast. Martinem Čermákem, jednatelem