

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

kterou se vyhlášíuje

veřejná dražba dobrovolná

ev.č.: 01/KI/CS/2007

- I. Dražebník: MART - servis s.r.o.**
IČO: 26 15 96 78
se sídlem: Praha 10-Vinohrady, Dykova 53/10, PSČ 101 00
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
v oddíle C., vložka 75585,
koncesní listina evid.č. 310004-105564
- II. Navrhovatel: Stanislav Klimeš**
se sídlem Hradec Králové, Slezská 686, PSČ 500 03
správce konkurzní podstaty úpadce
CASA s.r.o.
se sídlem Hradec Králové, Pražská tř. 293/12, PSČ 500 04
IČ: 49 68 11 50
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci
Králové, v oddíle C., vložka 22820

III. Místo a termín konání dražby:

Dražební místnost dražebníka MART-servis s.r.o. na adrese: Dykova 53/10, Praha 10 –Vinohrady, PSČ 101 00, snížené přízemí, dne 04. prosince 2007 od 15:00 hod.

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

Předmětem dražby je pohledávka za SPORTOVNÍM KLUBEM START PRAHA, občanské sdružení (dále jen „dlužník“), se sídlem Praha 1, Střelecký ostrov č.p. 336, PSČ 110 00, IČ: 00537381, registrované u Ministerstva vnitra ČR, ve výši **16.215.227,- Kč s příslušenstvím.**

Popis pohledávky:

Jedná se o pohledávku vyplývající dle navrhovatele z nájemní smlouvy, kterou navrhovatel uzavřel s dlužníkem dne 15.3.1996. Navrhovatel se žalobou podanou u Obvodního soudu pro Prahu 1 (sp.zn. 16 C 110/2005) domáhal úhrady protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku provedené rekonstrukce, a to dle ust. § 667 odst. 1 věta třetí, čtvrtá zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“). Dlužník tento nárok odmítl s poukazem na čl. IX odst. 2 nájemní smlouvy, podle něhož při ukončení nájmu nájemci nevzniká právo na úhradu nákladů vynaložených na rekonstrukci, resp. na zhodnocení. Navrhovatel proti tomuto naopak namítal, že se jedná o neplatné ujednání, které je v rozporu s ust. § 574 odst. 2 občanského zákoníku, neboť se jím navrhovatel vzdal práv, která mu mohla teprve v budoucnu vzniknout. Nárok dle navrhovatele totiž vznikl až ke dni skončení nájmu tj. k 1.1.2003.

1. Dne 11.11.2005 vydal Obvodní soud pro Prahu 1 pod č.j. 16 C 110/2005-70 mezitímní rozsudek, kterým rozhodl, že nárok navrhovatele je opodstatněný.

Své rozhodnutí soud odůvodnil tím, že se navrhovatel domáhá svého nároku v souladu s § 667 odst. 1 občanského zákoníku. Navrhovatel provedl rekonstrukci předmětu nájmu se souhlasem dlužníka, v důsledku které došlo k jejímu výraznému zhodnocení, a to i přesto, že následně, při povodni v roce 2002, došlo k poničení předmětu nájmu. Ačkoliv navrhovatel v nájemní smlouvě souhlasil s tím, že po skončení nájmu nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na rekonstrukci, soud dovodil, že takové ujednání je neplatné pro rozpor s kogentním ust. § 574 občanského zákoníku, neboť navrhovatel se touto dohodou vzdal svého práva dříve než vzniklo. Nárok navrhovatele totiž vznikl teprve kde dni skončení nájemního vztahu, tj. k 1.1.2003.

Proti tomuto rozsudku podal dlužník odvolání, ve kterém namítl, že ust. § 574 odst. 2 občanského zákoníku má na mysli pouze taková práva, na která navrhovatel v okamžiku dohody nemohl pomýšlet. Dále namítl, že účastníci upravili svá vzájemná práva odchylně od ust. § 667 odst. 1 občanského zákoníku, tj., že tímto ujednáním vyloučili aplikaci tohoto ustanovení. Tento postup je podle dlužníka přípustný vzhledem k dispozitivnímu charakteru ust. § 667 odst. 1 občanského zákoníku.

2. Dne 20.10.2006 vydal pak Městský soud v Praze pod č.j. 13 Co 286,287/2006-103, rozsudek, kterým potvrdil rozsudek soudu prvního stupně.

V odůvodnění odvolací soud uvedl, že se v zásadě ztotožňuje se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně, na jejichž základě rozhodl o opodstatněnosti nároku navrhovatele. Na rozdíl od soudu prvního stupně svůj závěr odůvodnil tím, že smluvní strany se pouze dohodly na tom, že navrhovatel nebude mít v případě skončení nájmu zásadně nárok na náhradu nákladů vynaložených na rekonstrukci zhodnocující předmět nájmu. Od nákladů na rekonstrukci je však podle názoru odvolacího soudu nutno odlišit finanční ekvivalent, resp. protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. O této protihodnotě přitom není v citovaném smluvním ujednání ani zmínka. Navrhovatel se tedy svého práva nevzdal a proto není třeba toto ujednání posuzovat podle ust. § 574 odst. 2 občanského zákoníku.

Nad to odvolací soud dodal, že pokud by se jednalo o vzdání se práva podle ust. § 667 odst. 1 poslední věty občanského zákoníku do budoucna, považoval by takové ujednání za neplatné dle shora uvedeného ust. § 574 odst. 2 občanského zákoníku.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podal dlužník dovolání k Nejvyššímu soudu ČR.

3. Dne 30.5.2007 vydal pak Nejvyšší soud ČR v Brně rozsudek č.j. 28 Cdo 1222/2007-147, kterým zrušil rozsudky soudů prvního a druhého stupně a věc vrátil k dalšímu řízení Obvodnímu soudu pro Prahu 1.

Dovolací soud se z hlediska správnosti zjištění skutkového stavu soudů prvního a druhého stupně zabýval otázkou žalobcova platného vzdání se práva na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, přičemž dospěl k závěru, že z daného ustanovení nájemní smlouvy může vyplývat záměr účastníků vyloučit aplikaci ust. § 667 odst. 1, poslední věty občanského zákoníku.

Z hlediska právního posouzení, na rozdíl od odvolacího soudu, připouští dovolací soud možnost, že účastníci v nájemní smlouvě vyjádřili shodnou vůli v tom smyslu, že po skončení nájemního vztahu nájemce nebude požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Při tom vycházel z předpokladu, že pojem „zhodnocení“ je významově totožný s pojmem „zvýšení hodnoty“.

Tuto otázku Nejvyšší soud posuzoval zejména ve světle zásady autonomie vůle resp. zásady smluvní volnosti v závazkových vztazích a dospěl k závěru, že dané ujednání nájemní smlouvy nelze považovat za neplatné, neboť v opačném případě by nebyla respektována výše uvedená zásada. Neplatnost vzdání se budoucích práv na základě dohody může nastat jen ohledně práv, která vzniknou na základě

zákona nebo smlouvy, přičemž vznik těchto práv je založen obligatorně. Tam kde zákon připouští dohodu účastníků – což ust. § 667 odst. 1 občanského zákoníku připouští – nelze takovou dohodu kvalifikovat jako dohodu o vzdání se budoucích práv, tudíž jako dohodu neplatnou.

Příslušenstvím je požadovaný úrok 3,5% p.a. ode dne 01.01.2003 do zaplacení a náhrada nákladů řízení, které budou vyčísleny a přiznány rozhodnutím Obvodního soudu pro Prahu 1.

- Nejnižší podání bylo stanoveno na částku: **90.000,-Kč**
(slovy devadesát tisíc korun českých)

- Cena obvyklá v místě a čase byla stanovena na částku: **160.000,-Kč**
(slovy sto šedesát tisíc korun českých)

Cena obvyklá v místě a čase byla stanovena v návaznosti na nezávislý právní rozbor pohledávky, provedený Mgr. Františkem Mészáros, advokátem dne 22.10.2007. Právní rozbor je k dispozici k nahlédnutí u dražebníka.

- Dražba 01/KI/CS/2007 bude pro vydražitele provedena bezplatně.

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

O pohledávce je vedeno řízení před Obvodním soudem pro Prahu 1, sp.zn. 16 C 110/2005.

Dle § 20 písm. k) zák. 26/2000 Sb. v platném znění jsou údaje o předmětu dražby v dražební vyhlášce, zejména pak popis stavu, práva a závazky na předmětu dražby váznoucí uvedeny pouze dle dostupných informací.

VI. Prohlídky předmětu dražby:

a) dne 29. listopadu 2007 od 09:00 hod. do 12:00 hod.

- na adrese sídla dražebníka, Praha 10, Vinohrady, Dykova 53/10, PSČ 101 00. Kontaktní osoba: Martin Čermák, mobil 731 533 404.

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: 25.000,- Kč (slovy dvacet pět tisíc korun českých)

1. Dražební jistotu je možno složit:

➤ **převodem na bankovní účet** vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 51-1248610237/0100. 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.

➤ **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: Dykova 53/10, Praha 10-Vinohrady, PSČ 101 00 do výše 25.000,- Kč (slovy: dvaceti pěti tisíc korun českých), bude-li k tomu dražebníkem písemně vyzvána, jestliže účastník dražby zmaří veřejnou dražbu dobrovolnou, kde návrhatelem je Stanislav Klimeš, správce konkursní podstaty úpadce CASA s.r.o., se sídlem Hradec Králové, Pražská tř. 293/12, PSČ 500 04, předmětem dražby je pohledávka za SPORTOVNÍM KLUBEM START PRAHA, občanským sdružením, IČ 00537381 a dražba se koná dne 04. prosince 2007 od 15:00 hod. na adrese Praha 10 - Vinohrady, Dykova 53/10, PSČ 101 00. Doba platnosti bankovní

záruky musí být nejméně do dne 31. března 2008 a v záruční listině nesmí být uvedeny žádné námitky a výhrady podmiňující nárok dražebníka na vyplacení částky 25.000,- 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.

➤ **k rukám dražebníka v hotovosti** do okamžiku zahájení dražby.

2. Lhůta pro složení dražební jistoty počíná běžet dnem 19. listopadu 2007 a končí zahájením dražby dne 04. prosince 2007.
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. Minimální příhoz: 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých)

IX. Vstupné pro veřejnost: 100,- Kč

X. Průběh dražby:

1. Přístup do dražební místnosti bude účastníkům dražby umožněn 60 minut před zahájením dražby. Účastníci dražby jsou povinni prokázat dražebníkovi 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 dražebníkovi 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. 51-1248610237/0100 (var.symbolem je rodné číslo nebo IČ vydražitele) nebo po dohodě s dražebním

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. V případě, že byla složena dražební jistota formou bankovní záruky, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením v plné výši ve lhůtách dle bodu 1. tohoto článku.
3. Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit platební kartou, šekem, směnkou ani započtením.
4. Po úhradě ceny dosažené vydražením dražebník vystaví bez zbytečného odkladu vydražiteli dvojmo potvrzení o nabytí vlastnictví k předmětu dražby.
5. Předmět dražby bude vydražiteli předán bez zbytečného odkladu na základě písemného protokolu podepsaného vydražitelem, dražebníkem a navrhovatelem.
6. 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 53 34 04

XIII. Umístění:

Toto oznámení se v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb. uveřejňuje:

1. v místě konání dražby před jejím zahájením
2. na úřední desce Magistrátu města Hradec Králové
3. na úřední desce Úřadu městské části Praha 10
4. na Internetové stránce dražebníka (www.martservis.cz)

V Hradci Králové dne 12.11. 2007

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

zast. Martinem Čermákem, jednatelem

V Hradci Králové dne 12.11. 2007

.....
Stanislav Klimeš

SKP úpadce CASA s.r.o.