

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Slévárenská 410/14, Ostrava – Mariánské Hory, PSČ 709 00, pověřená provedením exekuce usnesením, které vydal Obvodní soud pro Prahu 1, č.j. 33 Nc 7145/2004 dne 16.06.2009, ve spojení s usnesením o nařízení exekuce téhož soudu ze dne 06.05.2004 sp. zn. 33 Nc 7145/2004, podle exekučního titulu, kterým je pravomocný a vykonatelný rozsudek č.j. 5 Cm 51/2000, který vydal Městský soud v Praze dne 07.05.2002, potvrzený rozsudkem č.j. 3 Cmo 242/2002, který vydal Vrchní soud v Praze dne 05.11.2003, a to k návrhu

oprávněného: BRADDOCK FINANCE & CAPITAL Ltd., sídlem 15 STOPHER HOUSE, Webber Street, LONDON SE1 0RE, IČ 04575632, zast. David Metelka, Mgr., sídlem 28. října 875/275, 70900, Ostrava - Mariánské Hory

proti

povinné: SPECIÁL INVEST a.s. v likvidaci, sídlem Karmelitská 18, 11800, Praha 1, IČ 44685050, zast. JUDr. Michal Marčišín, advokát, sídlem U Koruny 1173, 50002, Hradec Králové

k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku ve výši 36 754 381,00 Kč s úrokem z prodlení ve výši 15,500% ročně z částky 36 754 381,00 Kč od 05.08.1999 do zaplacení, náklady předchozího řízení ve výši 1 259 175,00 Kč a náklady odvolacího řízení ve výši 186 942,00 Kč, jakož i k vymožení povinnosti zaplatit náklady této exekuce, r o z h o d l

t a k t o :

I.

Nařizuje se další dražební rok na den 14.10.2010 v 13.40 hod., do sídla Národního domu na Vinohradech, na adrese Náměstí Míru 9, Praha 2, salonek č. 15. Počátek registrace účastníků k dražbě se stanovuje na 13.10 hod.

II.

Předmětem dražby jsou nemovitosti ve vlastnictví povinné:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 727857 Hodkovičky		List vlastnictví: 280		
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
33	1368	zastavěná plocha a nádvoří		
34	133	zastavěná plocha a nádvoří		
35/1	1259	zahrada		zemědělský půdní fond
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
<i>Část obce, č. budovy</i>		<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>Na parcele</i>
Hodkovičky, č.p. 31		byt.dům		33
Hodkovičky, č.p. 257		rod.dům		34

Shora uvedené nemovitosti budou draženy s příslušenstvím a součástmi najednou jako jeden dražební celek.

Nemovitosti se nachází v klidné části města, v Praze 4, Hodkovičky, na úplném východním okraji údolní nivy řeky Vltavy, pod zalesněnou stráň. Areál je umístěn na jižním svahu kopce, má dobré dopravní napojení na pobřežní komunikaci sever-jih, ulici Modřanskou a rychlostní silniční průtah východ-západ. Ve vzdálenosti cca 400 metrů je

zastávka MHD (tramvaje a autobusů), odkud je spojení s centrem města. Areál je umístěn nalevo od ulice „Pod Kopcem“, je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a el. proud. Nemovitost sestává z objektu penzionu s 52 lůžky, restaurační částí s 50 místy u stolu, dvou rodinných domů, několika vedlejších staveb, venkovních úprav (parkování autobusů a aut na vlastním pozemku) a pozemků.

PENZION

Jde o samostatně stojící dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou s krytinou z betonových tašek. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Objekt má půdorys zhruba ve tvaru T, jižní provozní křídlo je vybudováno z bývalé hospodářské části usedlosti, křídlo severní je zcela nové. Nosné obvodové zdivo nové části je z plynosilikátových tvárnice s podélným stěnovým systémem, osazené na izolovaných betonových základových pásech, zdivo jižní části je původní. Stropy jsou v původní části z valených kleneb, nad novou částí a nad patrem je strop rovný omítaný. Nad přízemí je strop v nové části tvořen I nosníky a deskami HURDIS, nad II.NP je strop zavěšený na konstrukci krovu. nad obytnou částí přízemí je další podlaží vysunuto na vykonziolovaných stropech o cca 2 metry na obě strany do šířky. S ohledem na sníženou nadezdívku patra je prosvětlení pokojů provedeno okny ve vikýřích. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře vnitřní hladké, vchodové dvoukřídlové kazetové s ve skleněnou výplní. Vnější omítky jsou hladké, na části se starým zdivem je provedeno dodatečné zateplení. Vnitřní omítky jsou hladké štukové. Podlahy v přízemí ve společenské části a provozních prostorech jsou z dlažeb, v chodbách a pokojích je položen celoplošný netkaný koberec. Stěny v sociálních zařízeních a v kuchyni jsou obloženy bělinovým obkladem. Objekt je vytápěn přímotopnými tělesy, TUV je získávána ze dvou el. bojlerů o obsahu 800 litrů. V kuchyni jsou osazeny elektrické běžné spotřebiče s odsáváním VZT. Je zaveden telefon a jsou položeny televizní a satelitní sítě. Stáří původní části je přes 100 let. Od roku 1992 byl objekt rekonstruován a byla provedena přístavba s nadstavbou, v roce 1994 byla stavba dokončena a byla provedena změna užívání na penzion. Dispozice: I.NP – zádveří, recepce, hlavní rozvaděč, jídelna, kuchyně, 2× sklad, sklad odpadků, zadní chodba, sklad obalů, sociální zařízení pro zaměstnance, 2× úklidová komora, sociální zařízení pro návštěvníky jídelny, chodba se schodištěm, 6× pokoj s předsíní a sociálním zařízením II.NP – chodba, 9× pokoj v nové části s předsíní a sociálním zařízením, 2× sklad prádla, elektrokotelna, 6× pokoj s předsíní a sociálním zařízením nad půdní částí.

RODINNÝ DŮM č.p. 31 – jižní

Jde o řadový rodinný dům se dvěma podlažními, jedním podzemním a jedním nadzemním, s podkrovním prostorem, který není využíván. Přízemní byty jsou přístupné z ulice „Pod Kopcem“ a sklep ze dvora od penzionu. Nosné obvodové zdivo tvoří zároveň opěrnou zeď pro ulici Pod Kopcem. Střecha je sedlová, krytina z pálené tašky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Stropy nad suterénem jsou z valených klenby, nad nadzemním podlažím je strop dřevěný s omítaným podhledem. Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře náplňové a hladké. Vnější i vnitřní omítky hladké vápenné, štukové. Podlahy jsou v suterénu z betonové mazaniny, v přízemí v obytných místnostech je podlaha prkenná. vytápění jednoho bytu je přímotopnými el. tělesy. TUV je získávána z el. zásobníkůvých ohříváčů, druhý byt má jednoduché vybavení, je upravován a není využíván. Stáří stavby je 117 let, prvky krátkodobé životnosti jsou vesměs dožilé, byla připravována celková rekonstrukce. Dispozice: I.PP – sklepy a sklady I.NP – byt 3+1 bez příslušenství, garsoniéra se základním vybavením (koupelna a WC)

RODINNÝ DŮM č.p. 31 – severní

Jde o řadový objekt s jedním podlažím podzemním a jedním nadzemním. Nosné obvodové zdivo je cihelné, střecha sedlová s krytinovou taškovou. Stropy v suterénu klenbové, v nadzemních podlažích dřevěné s omítanými podhledy. V domě jsou provedeny nové rozvody instalací, jsou nové omítky, obklady, povrchy podlah. Stáří objektu je 117 let, v roce 2002 byly dokončeny stavební úpravy. Dispozice: I.PP – pět sklepních prostor a garáž I.NP – tři byty s příslušenstvím

RODINNÝ DŮM č.p. 257

Rodinný dům je dvoupodlažní s přístupem do bytové jednotky v I.NP ze dvora a do bytové jednotky ve II.NP z ulice Pod Kopcem. Stavba není podsklepená. Základové konstrukce jsou tradiční, ze strany ulice přechází zdivo do opěrné zdi podzemní části. Mírně klesající terén k západu je na úroveň podlahy I.NP cca v polovině půdorysu vyrovnán podezdívkou. Průměrné zapuštění domu do terénu přepočítané na celou plochu nepřesahuje 80 cm. Nosné obvodové zdivo je cihelné, střecha kombinací dvou sedlových střech s dobrou možností využití půdy pro vestavbu. Krytina je tašková pálená (dvojitá bobrovky). Objekt je vytápěn ústředním topením, TUV je získávána z el. zásobníkůvých ohříváčů. Stáří objektu je 78 let, částečná rekonstrukce byla provedena před 40 lety, kdy byla provedena výměna všech prvků krátkodobé životnosti, vybudováno ústřední topení na tuhá paliva a byt ve II.NP byl modernizován. V roce 1993 – 1995 byla provedena celková modernizace I.NP, byl vyměněn i kotel ústředního topení, položeny plovoucí podlahy, nové obklady, dlažby, opravena fasáda, byly instalovány nové klempířské prvky a proveden obklady soklu. Dispozice: I.NP – chodba se schodištěm, kuchyň, 2× pokoj, kotelna, spíž, koupelna, WC a do terénu před domem (na východní stranu) vystupující sklípek II.NP – přímý vstup z ulice, chodba, schody na půdu, kuchyň, 2× pokoj, koupelna, WC a spíž půda – nad celým půdorysem, neupravená k bydlení

GARÁŽ U DOMU č.p. 257

Garáž je přístavěna k severní stěně domu a k opěrné zdi svojí zadní stranou. Nosné obvodové zdivo je cihelné, střecha plochá, konstrukce z ocelových nosníků a keramických desek s živичnou krytinou. Vrata plechová, omítky hladké vnitřní i vnější, podlaha z betonové mazaniny. Je zaveden el. proud světelný i motorový. Garáž je vytápěna. Stavba byla postaven v roce 1971, v roce 1994 byla opravena, byly opraveny omítky, hydroizolace střechy, izolace zadní stěny a zřízeno vytápění.

BOJLEROVÁ STANICE

Původní zděná kolna východně u penzionu je nepodsklepená přízemní s podkrovím. Nosné obvodové zdivo je cihelné, částečně původní se šikmými pultovými stříškami nad nestejnými půdorysy přízemí a podkroví. Krytina je z dvojitých bobrovek. Opraveny byly vnější omítky, byla vybetonována nová betonová podlaha se vpustí. Strop nad přízemím je dřevěný, podlaha podkroví dřevěná poškozená. Podkroví je přístupné pouze po ocelovém horizontálním můstku z bytu 1+1 z původní části domu č.p. 31. V přízemí jsou osazeny dva elektrické bojlerů pro ohřev TUV pro penzion. Stáří přesně nezjištěno, v roce 1994 byly provedeny částečné úpravy pro současné využití.

VENKOVNÍ ÚPRAVY

Celý dvůr je vydlážděn zámkovou dlažbou. Součástí areálu jsou venkovní úpravy, které tvoří příslušenství staveb a pozemků. jedná se o přípojky vody, kanalizace, elektřiky, různé opěrné zídky, oplocení zahrady.

III.

Výsledná cena dražených nemovitostí byla určena soudním exekutorem JUDr. Josefem Potočkem usnesením č.j. 071 EX 301/06-133/Fe ze dne 3.4.2007 částkou ve výši 34,000.000,- Kč, a to na základě posudku znalkyně paní Marie Loukové ze dne 8.3.2007, č.j. 2065/6/2007, jehož předmětem bylo ocenění nemovitostí a jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad s nimi spojených.

IV.

Nejnižší podání se stanoví ve výši jedné poloviny výsledné ceny nemovitostí částkou **ve výši 17,000.000,- Kč.**

V.

Výše jistoty se stanoví částkou 3,000.000,- Kč. Zájemci o koupi dražených nemovitostí jsou povinni zaplatit jistotu bezhotovostní platbou na účet soudního exekutora č.ú. 1035005113/5500, pod variabilním symbolem 25870922, vedeného u Raiffeisenbank a.s. K platbě na účet soudního exekutora lze přihlídnout pouze tehdy, bylo-li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že na účet soudního exekutora také došla.

VI.

Práva a závady spojené s nemovitostmi, které jsou předmětem dražby, n e j s o u.

VII.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, n e j s o u.

VIII.

Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovitosti (vydražený dražební celek) dnem následujícím po vydání usnesení soudního exekutora o udělení příklepu; o tom je vydražitel povinen vyrozumět soudního exekutora. Vydražitel se stává vlastníkem vydražených nemovitostí (vydraženého dražebního celku), nabylo-li usnesení o udělení příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o udělení příklepu (§ 69 e.ř. ve spojení s § 336l odst. 1 a 2 o.s.ř.).

IX.

Soudní exekutor u p o z o r ň u j e osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, že je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé. Předkupní právo k vydražené nemovitosti zaniká dnem, kterým se stal vydražitel jejím vlastníkem. Předkupní právo může uplatnit v dražbě jen ten, o jehož právu již bylo usnesením soudního exekutora před první dražbou rozhodnuto, že je prokázáno.

O d ů v o d ň ě n í :

Dne 29.05.2009 byla usnesením č.j. 071 EX 301/06-249/Fe, vydaným původně pověřeným soudním exekutorem JUDr. Josefem Potočkem určeny závady v podobě 1) nájenní smlouvy ze dne 10.10.2003 uzavřené mezi povinnou Speciál Invest, a.s. jako pronajímatelem a společností ABC Group, s.r.o. jako nájemcem bytu, nacházejícího se ve druhém nadzemním podlaží rodinného domu č.p. 257, na parcele č. 34, zapsaného na LV č. 280, k.ú. Hodkovičky; 2) nájenní smlouvy ze dne 1.7.2003 uzavřené mezi povinnou Speciál Invest, a.s. jako pronajímatelem a Uwe Hartmutem Wehnertem jako nájemcem zařízeného dvoulůžkového apartmánu s kuchyňským koutem a sociálním příslušenstvím; 3) nájenní smlouvy ze dne

1.9.2003 uzavřená mezi povinnou Speciál Invest, a.s. jako pronajímatelem a Karlem Kopeckým jako nájemcem bytu nacházejícího se ve prvním nadzemním podlaží rodinného domu č.p. 257, na parcele č. 34, zapsaného na LV č. 280, k.ú. Hodkovičky a 4) nájemní smlouvy ze dne 4.7.2003 uzavřená mezi povinnou Speciál Invest, a.s. jako pronajímatelem a společností ABC Group, s.r.o. jako nájemcem hlavní budovy „Hotelu Orlík“ se všemi součástmi a příslušenstvím, která se nachází na parcele č. 33; druhého nadzemního podlaží severního řadového domu se všemi součástmi a příslušenstvím, která se nachází na parcele č. 33; části pozemku parc.č. 33 sloužící jako nádvoří, parkoviště a přístupová komunikace ke komplexu budov „Hotel Orlík“ a části pozemku parc.č. 35/1 sloužící jako parkoviště a komunikační prostor komplexu budov „Hotel Orlík“. Současně bylo původně pověřeným soudním exekutorem usnesením č.j. 071 EX 301/06-249/Fe ze dne 29.06.2009 rozhodnuto, že se jedná o závady, které prodejem v dražbě nezaniknou.

Soudní exekutor však tato rozhodnutí učiněná původně pověřeným soudní exekutorem JUDr. Josefem Potočkem do tohoto usnesení nepřevzal, neboť v mezidobí došlo k zániku všech nájemních práv, a to buď dohodou o skončení nájmu nebo výpovědí nájemních smluv v souladu s ujednáním obsaženým v jednotlivých nájemních smlouvách. Pro účely dražby je tedy možné konstatovat, že práva a závady spojené s nemovitostmi, které jsou předmětem dražby nejsou, a tudíž konstatovat, že závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, nejsou.

Poučení: Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení prostřednictvím podepsaného soudního exekutora k Městskému soudu v Praze, ve dvojím vyhotovení, písemně.

Odvolání mohou podat jen oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinný a osoby, které mají k nemovitostem předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo.

Odvolání jen proti výrokům uvedeným v bodě I., II., VI., VIII. a IX. není přípustné.

Exekutorský úřad Ostrava
dne 3.9.2010

Otisk úředního razítka

Vyřizuje: Bc. Jana Polachová

Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor