

# Dražební vyhláška o konání dobrovolné veřejné dražby

V souladu s ustanovením § 20 zákona č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, tímto níže uvedený dražebník vyhláší konání dobrovolné veřejné dražby, v textu dále jen „dražba“.

Dobrovolná veřejná dražba, číslo vyhlášky: 09B133DR

## 1. Dražebník: Reality GAIA, spol. s r.o.,

se sídlem Hodonín, Národní třída 16, PSČ: 695 01, IČ: 25303091, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 23666, číslo koncese 370601-31458, jednajícím jednatelem společnosti Ing. Františkem Zapletalem.

## 2. Navrhovatel dražby: JUDr. Lenka Vidovičová, advokátka,

IČ: 63028484, s místem podnikání Olomouc, Zámečnická 3a, PSČ: 772 00, na základě rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě o prohlášení konkursu ze dne 2.11.2001, ve spojení s usnesením Krajského soudu v Ostravě o změně správce konkursní podstaty ze dne 8.10.2004, ve sp. zn.: 24 K 24/2000, jako správce konkursní podstaty úpadce – **Ing. Rostislava Veličky**, IČ: 42062519, (obchodní firma označená jako Ing. Rostislav Velička – HENRI), s místem podnikání Olomouc-Holice, Náves Svobody 17, PSČ: 783 71.

## 3. Místo, datum a čas zahájení dražby:

Místo zahájení dražby: **Olomouc, Holice, Náves Svobody 17, PSČ: 783 71**

(sídlo úpadce, I. patro, zasedací místnost – přístup do dražební místnosti bude řádně označen)

Datum zahájení dražby: **22.6.2009**

Čas zahájení dražby: **13:00**

## 4. Místo zveřejnění této dražební vyhlášky:

- [www.centralni-adresa.cz](http://www.centralni-adresa.cz)

- [www.realitygaia.cz](http://www.realitygaia.cz) v sekci „Dražby“

- na veřejné (úřední) desce Magistrátu města Olomouce

- v den dražby, před zahájením dražby ve veřejně přístupné části objektu, v němž se dražba koná.

## 5. Podrobné informace:

budou poskytnuty v kanceláři dražebníka na adrese Reality GAIA, spol. s r.o., Moravské nám. 4, Brno, tel.: 605 248 205 – Jana Kubíková - makléř, e-mail: [kubikova@realitygaia.cz](mailto:kubikova@realitygaia.cz) a jsou rovněž k dispozici na [www.realitygaia.cz](http://www.realitygaia.cz) v sekci „Dražby“ včetně fotografií. V případě Vašeho zájmu o účast v dražbě doporučujeme konzultovat předem eventuelní skládání dražební jistoty formou bankovní záruky či využití institutu zastoupení účastníka dražby třetí osobou. Včasnou konzultací se případný účastník vyhýbá riziku, že nebude připuštěn do dražby.

## 6. Předmět dražby:

Označení a popis předmětu dražby, včetně příslušenství :

Věci nemovitě (popř. spoluvlastnické podíly o velikosti id. 1/2), včetně součástí a příslušenství (dále jen „předmět dražby“), vše takto specifikováno:

### a) nemovitosti:

- budova č.p. 50 (část obce Holice), bydlení, na pozemku parc. č. 51/1,
- budova bez čp/če, jiná stavba, na pozemku parc. č. 51/2,
- budova bez čp/če, garáž, na pozemku parc. č. 363/48,
- pozemek parc. č. 51/1, o výměře 764 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. 51/2, o výměře 697 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. 52/2, o výměře 647 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 363/48, o výměře 22 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,

zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 160, pro katastrální území Holice u Olomouce, obec Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc,

**b) spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 (ve vlastnictví úpadce) na takto specifikovaných nemovitostech:**

- pozemek parc. č. 52/1, o výměře 601 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 52/3, o výměře 414 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha,

zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1474, pro katastrální území Holice u Olomouce, obec Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc.

**Dražebník upozorňuje, že předmětem dražby nejsou žádné věci movité, které se nacházejí v/na nemovitostech, tvořících předmět dražby.**

Dražebník upozorňuje, že předmět dražby je blíže a detailněji popsán v čl. 9.1. této vyhlášky a v citovaném znaleckém posudku.

**7. Práva a omezení na předmětu dražby vázající:**

Práva a závazky na předmětu dražby vázající a s ním spojená, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby:

Na listu vlastnictví číslo 160, pro katastrální území Holice u Olomouce, obec Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, jsou zapsána tato omezení vlastnického práva ve prospěch třetích osob či práva třetích osob, což navrhovatel výslovně potvrzuje:

- zástavní právo na základě zástavní smlouvy ze dne 24.2.1998, právní účinky vkladu práva ke dni 5.3.1998, pro Konpo, s.r.o, IČ: 26149729, pro částku ve výši 22.728.000,- Kč,
- zástavní právo na základě zástavní smlouvy ze dne 12.5.1999, právní účinky vkladu práva ke dni 13.5.1998, pro MORA-LEAS spol. s r.o., IČ: 48400394, se sídlem Olomouc, Chválkovice, Skopalíkova 448/69, PSČ: 77900, pro částku ve výši 36.849.885,50 Kč,
- zástavní právo soudcovské na základě usnesení Okresního soudu v Olomouci o nařízení výkonu rozhodnutím soudcovského zástavního práva ze dne 3.10.2000, pod sp. zn.: 725/2000, právní moc dne 10.11.2000, pro částku ve výši 1.027.900,- Kč,
- zástavní právo soudcovské na základě usnesení Okresního soudu v Olomouci o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva ze dne 5.11.2001, pod sp. zn.: 42 E 1004/2001, právní moc dne 6.12.2001, pro Okresní správu sociálního zabezpečení Olomouc, se sídlem tř. Kosmonautů 1151/6c, 779 11 Olomouc – Hodolany, pro částku ve výši 927.351,- Kč,
- půjčka od ČSTSP na základě dohody o omezení převodu nemovitosti RIII 2292/1990, ze dne 12.7.1990, registrováno dne 7.8.1990 (pouze k nemovitostem – budova č.p. 50, část obce Holice, bydlení na pozemku parc. č. 51/1; budova bez čp/če, na pozemku parc. č. 51/2; pozemku parc. č. 51/1; pozemku parc. č. 51/2),
- věcné břemeno bytu na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 27.6.1990, registrováno 27.6.1990, pro Veličková Helena, r.č.: 305923/441, bytem Náves Svobody 50/17, Holice, 783 71 Olomouc (pouze k nemovitostem – budova č.p. 50, část obce Holice, bydlení na pozemku parc. č. 51/1; a pozemku parc. č. 52/2),
- zapsáno do konkursní podstaty úpadce Ing. Rostislav Velička, r.č.: 570310/0898, na základě oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty pod sp. zn.: 24 K 24/2000, ze dne 8.4.2005,
- nařízení exekuce na základě usnesení o nařízení exekuce Okresního soudu v Olomouci, pod č.j.: 51 Nc-4138/2006, ze dne 27.1.2006.

Na listu vlastnictví číslo 1474, pro katastrální území Holice u Olomouce, obec Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, jsou zapsána tato omezení vlastnického práva ve prospěch třetích osob či práva třetích osob, vztahující se ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2, což navrhovatel výslovně potvrzuje:

- zástavní právo na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 17.12.1998, právní účinky vkladu práva ke dni 22.1.1999, a dále na základě smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 23.8.2001, pro Jan Bohatý, narozen: 20.2.1948, bytem Kaštanová 1115/15, 779 00 Olomouc, pro částku ve výši 400.000,- Kč,

- prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání – na základě usnesení Krajského obchodního soudu v Ostravě o prohlášení konkursu, pod sp. zn.: 24 K 24/2000, ze dne 2.11.2001, ve spojení s usnesením Krajského soudu v Ostravě o zproštění správce funkce a ustavení nového správce ze dne 8.10.2004 a opravné usnesení ze dne 18.10.2004, a usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 26.4.2006 (úpadce Ing. Rostislav Velička, r.č.: 570310/0898, Náves Svobody 50/17, 779 00 Olomouc),
- zástavní právo soudcovské na základě usnesení Okresního soudu v Olomouci o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva ze dne 5.11.2001, pod sp. zn.: 42 E 1004/2001, právní moc dne 6.12.2001, pro Okresní správu sociálního zabezpečení Olomouc, se sídlem tř. Kosmonautů 1151/6c, 779 11 Olomouc – Hodolany, pro částku ve výši 927.351,- Kč (povinný Ing. Rostislav Velička, r.č.: 570310/0898, Náves Svobody 50/17, 779 00 Olomouc),
- nařízení exekuce na základě usnesení o nařízení exekuce Okresního soudu v Olomouci, pod č.j.: 15 Nc-4597/2002, ze dne 10.9.2002 (povinný Ing. Rostislav Velička, r.č.: 570310/0898, Náves Svobody 50/17, 779 00 Olomouc),
- zástavní právo soudcovské na základě usnesení Okresního soudu v Olomouci o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva ze dne 11.5.2001, pod sp. zn.: 43 E 1090/2000, právní moc dne 29.6.2001, a opravné usnesení ze dne 8.11.2001, právní moc ke dni 4.5.2002, pro Okresní správu sociálního zabezpečení Olomouc, se sídlem tř. Kosmonautů 1151/6c, 779 11 Olomouc – Hodolany, pro částku ve výši 144.566,- Kč (povinný Ing. Rostislav Velička, r.č.: 570310/0898, Náves Svobody 50/17, 779 00 Olomouc),
- nařízení exekuce na základě usnesení o nařízení exekuce Okresního soudu v Olomouci, pod č.j.: 51 Nc-4804/2007, ze dne 30.3.2007 (povinný Ing. Rostislav Velička, r.č.: 570310/0898, Náves Svobody 50/17, 779 00 Olomouc).

Tato zástavní práva a omezení vlastnického práva k předmětu dražby zaniknou na základě ustanovení § 28 odst. 5 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve.

Navrhovatel zároveň prohlašuje, že výše uvedená řízení o výkon rozhodnutí a exekuční řízení nejsou relevantní dle ust. § 14 odst. 1 písm. e) zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů.

Omezení vlastnického práva z titulu zahrnutí předmětu dražby do konkursní podstaty úpadce ve prospěch správce konkursní podstaty zaniká zpeněžením předmětu dražby, a tudíž neovlivňuje hodnotu předmětu dražby.

Navrhovatel dále upozorňuje, že shora uvedené věcné břemeno v souladu s ustanovením § 33 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zpeněžením předmětu dražby nezaniká a bude váznout na části předmětu dražby i po zpeněžení předmětu dražby.

Navrhovatel dále prohlašuje, že mu není známo, že by na předmětu dražby vázly další dluhy nebo věcná břemena, jimiž by byl navrhovatel omezen v nakládání nebo v jejím užívání k účelu, k němuž je určena.

**Upozornění:** údaje o předmětu dražby uvedené v této dražební vyhlášce, popř. jejich části – zejména pak popis stavu předmětu dražby a údaje o právech a závazcích jsou uvedeny podle dostupných údajů ke dni zpracování této dražební vyhlášky a navrhovatel odpovídá za vady pouze v rozsahu uvedeném touto dražební vyhláškou, a navrhovatel zaručuje vlastnosti předmětu dražby nebo odpovídá pouze za vady stanovené v této dražební vyhlášce - v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 písm. k) zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

**Další upozornění:** Navrhovatel a dražebník upozorňují, že část předmětu dražby (vymezení rozsahu: věcným břemenem je dotčena část - budova rodinného domu pod č.p. 50 na parcele č. 51/1 – užívání bytu v přízemí rodinného domu č.p. 50 - sestávající z kuchyně, dvou pokojů a příslušenství, s oprávněním užívat společně s vlastníkem společné prostory, jako chodby, komory, půdu, sklep a dvorek, průjezd) je užívána osobou, která má v katastru nemovitostí zapsáno věcné břemeno k části předmětu dražby.

Navrhovatel upozorňuje, že část předmětu dražby je užívána osobou zapsanou v katastru nemovitostí jako vlastník částí předmětu dražby - Evou Veličkovou, narozena: 9.10.2957, bytem Náves Svobody 50/17, Holice, 779 00 Olomouc, dále její dcerou Michaelou Veličkovou, narozena: 25.4.2994, bytem tamtéž.

Navrhovatel dále upozorňuje, že část předmětu dražby je dále užívána – Ing. Helenou Veličkovou,

narozena: 20.5.1954, bytem Náves Svobody 50/17, Holice, 779 00 Olomouc. Navrhovatel podal žalobu na vyklizení a o vydání bezdůvodného obohacení. Okresní soud v Olomouci v dané věci rozhodl ve prospěch navrhovatele rozsudkem ze dne 24.4.2008, pod č.j.: 26 C 31/2006-95. Na základě podaného odvolání Ing. Heleny Veličkové rozhodl Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci, dne 27.1.2009, pod č.j.: 12 Co 403/2008-129, o tom, že se shora uvedený rozsudek zrušuje a věc se vrací k dalšímu řízení Okresnímu soudu v Olomouci.

Ze shora uvedených důvodů tedy vyloučit problémy při předání předmětu dražby vydražiteli.

## **8. Nájmy na předmětu dražby vážnoucí:**

- s **MORAGRO, a.s. v Prostějově**, IČ: 49968157, se sídlem Prostějov, Za drahou 4332/4, PSČ: 796 87, na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor, ze dne 27.3.2009, s účinností od 1.4.2009 na dobu neurčitou, výpovědní lhůta činí 3 měsíce, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena,

- další nájemní smlouvy nebyly navrhovateli předloženy.

## **9. Stav předmětu dražby:**

### **9.1 Popis předmětu dražby:**

Předmětem dražby je především soubor staveb pod číslem popisným 50 situovaný v souvislé zástavbě podél Návisi Svobody, v místní části Holice obce Olomouc. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost, jež byla stavebně zcela změněna na stavbu provozovny pražírny kávy HENRI. Na vstupní budovu podél uliční části navazuje po levé části dvora dvorní křídlo stavby, která má charakter a účel užívání rodinného domu. Za touto stavbou pokračuje provozní výrobní stavba pražírny kávy se sklady a balírnou, která uzavírá dvůr a odděluje jej od pozemku ostatní plochy (zahrady) za zastavěnou částí, po pravé straně propojení mezi uliční částí nemovitosti a provozní nemovitostí tvoří vedlejší stavba spojovacího koridoru, tato stavba slouží současně v menší míře i ke skladování.

Okolní zástavbu tvoří zčásti původní zemědělské usedlosti a starší rodinné domy se zahradami. Při místním šetření bylo zjištěno, že v Katastru nemovitostí není vložena přístavba směrem do ulice (žudro) a tato část stavby se nachází na pozemku jiného vlastníka - parcela č. 1929/1 ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví Statutárního města Olomouc, zapsáno na LV 10001, stejně jako parkoviště před objektem a příjezdová komunikace se zámkovou dlažbou (vše na obecním pozemku).

Jedná o polohu velmi dobrou polohu, protože umožňuje velmi dobré užívání nemovitosti jako provozního objektu s možností velmi dobrého využití jak pro lehkou výrubu, případně služby, tak pro bydlení, s parkováním na veřejných plochách města, s velmi dobrým přístupem a příjezdem.

Venkovní úpravy zahrnují především zpevněné plochy nádvoří, opěrné zídky, oplocení pozemku ostatní plocha (zahradu) a plotová vrata, žumpu, přípojky inženýrských sítí.

Součástí ocenění je stavba řadové vnitřní garáže s pozemkem v blízké lokalitě malého areálu řadových garáží u ul. U cukrovaru, ve vzdálenosti cca 200 m od pražírny, garáž netvoří příslušenství budov, je umístěná na pozemku parcela č.363/48 v druhu zastavěná plocha a nádvoří, pozemek je rovinatý, s možností napojení na veřejný vodovod, elektro, splaškovou kanalizaci a plynovod.

### **Rodinný dům č.p. 50 (uliční část)**

Budova č.p. 50 umístěná na parcele č.51/1 jako vstupní stavba podél uliční komunikace, původně se jednalo o zemědělskou usedlost, jejíž původní nejstarší části nemovitosti jsou asi z roku 1910. Část původní stavby byla přestavěna a je zde bytová jednotka v I: nadzemním podlaží, s přístupem z nádvoří a ve II: nadzem.podlaží mezonetový byt (garsonka), i v části podkrovní. Dále se zde nachází nebytové prostory jako podniková prodejna firmy HENRI, kanceláře firmy a příslušenství. Levá strana stavby měla sloužit bytovým účelům (podle projekt. dokumentace), jako pokračování bytu ve dvorní části na místě původních chlévů, tato část stavby je ve vnitřních prostorách nedokončena, rozestavěna).

Dům má dvě nadzemní podlaží, malé částečné podsklepení a malé podkroví v sedlové střeše. Na bydlení podle skutečného stavu a projekt.dokumentace připadá více než polovina podlahové plochy a dům je vhodný pro rodinné bydlení. Jedná se tak o rodinný dům s nebytovými prostory, spojuje funkci bydlení s podnikatelskou činností.

**Dispoziční řešení** - uliční část rodinného domu č.p. 50 je dvoupodlažní s malým částečným podsklepením a s malým podkrovím v sedlové střeše. V podzem. podlaží jsou sklepní místnosti sloužící pro skladování. V I.NP je původní průjezd na pravé straně stavby a schodiště do 2.NP, dále je zde firemní

prodejna v představené části s malým zázemím, nachází se zde 1. bytová jednotka s příslušenstvím, na levé straně nedokončené obytné prostory v souvislosti se stavbou bytovou v prostoru dvora. Ve 2.NP se nachází vstupní prostor, kanceláře, z toho jedna v přístavbě do ulice, s příslušenstvím kuchyňkou a skladem a malá bytová jednotka (garsonka) ve II. NP a v části podkroví.

**Stavební řešení** - základy jsou původní a nové s izolacemi. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel pálených i z cihel nepálených (vepřovic) v tl. nad 45 cm. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je provedena nově jako sedlová střecha s krovem vaznicovým. Krytina střechy na krovu je z tašek betonových, z tašek pálených a z plechu. Klempířské konstrukce jsou kompletní z plechu pozinkovaného. Vnitřní omítky jsou štukové hladké. Vnější omítky jsou dvouvrstvé hladké a šlechtěné, barvené i bílé. Vnitřní obklady keramické jsou provedeny ve všech místnostech hygienického příslušenství a v kuchyních. Vnější obklady jsou provedeny na části soklu stavby. Schody jsou s povrchem přírodní leštěný kámen i schody s povrchem dřevo a se zábradlím. Dveře jsou dřevěné hladké a rámové náplňové. Vrata jsou plastová lamelová s el.pohonem. Okna jsou dřevěná zdvojená a novější okna dřevěná typu EURO s izolačními dvojskly a část plastová. Podlahy hlavních místností jsou s povrchem dřevotříska, parkety, plovoucí podlahy, celoplošné koberce a dlažby. Dlažby ostatních místností jsou s povrchem keramická dlažba, teracová dlažba a dlažba z přírodního leštěného kamene. Vytápění jsou ústřední s kotli na plyn a s ocelovými deskovými otopnými tělesy. Elektroinstalace je světelná a motorová s automatickými jističi, nainstalován bleskosvod. Rozvod vody studené i teplé, zdrojem vody je veřejný vodovod i vlastní studna. Kanalizace od všech zařizovacích předmětů je svedena do veřejné kanalizační sítě a do vlastní jímky. Vnitřní plynovod je proveden jako rozvod zemního plynu. Zdrojem teplé užitkové vody jsou kombinované kotle vytápění a elektrické ohřívače. Kuchyně jsou vybaveny elektrickými sporáky. Vnitřní hygienické vybavení jsou vany, sprcha, umývadla a záchody splachovací. Ostatní vybavení budovy je standardní.

**Stáří a opotřebení** - původní stavba (základy, převážná část zdiva a část stropů) je stará asi 99 roků, modernizace, rekonstrukce a přístavba domu proběhla v letech 1994, 1996 a 1998. Část vnitřních prostor stavby je rozestavěna, resp. nedokončená rekonstrukce, k datu ocenění je nemovitost v dobrém technickém stavu a údržba nemovitosti je také na dobré úrovni.

Zastavěná plocha – I. PP - 27,78 m<sup>2</sup>, I. NP - 360,86 m<sup>2</sup>, II. NP - 284,55 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor - 2 439,87 m<sup>3</sup>.

### **Rodinný dům č.p. 50 (dvorní část)**

Stavba k bydlení situovaná podél levé strany nádvoří za vstupní budovou, na parcele č. 51/1, obsahuje prostory bytové jednotky, s možností samostatného užívání, ocenění stavby dokončené po rekonstrukci jako rodinného domu. Objekt vznikl úpravou z původních chlévů, o jednom nadzemním podlaží, bez podsklepení, malé podkroví pod sedlovou střechou, částečně zasahuje technickou místností v I.NP do prostoru objektu pražírny s balírnou. Budova obsahuje uvolněnou dispozici s obytnou částí navazující na kuchyni a za zádveřím vstupní chodbou s příslušenstvím - koupelna, WC, část prostor zasahuje do uliční budovy, jako vstupní hala a schodiště s podkrovním pokojem. Vstup do objektu z prostoru nádvoří.

**Stavební řešení** - základové pásy s dodatečnou izolací, zdivo zděné z cihel tl. přev.45 - 60 cm, stropy klenuté do I profilů a dekor.dřevěné trémové, střecha sedlová, krytina taška pálená, klempířské konstrukce žlaby, svody, parapety z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukové, fasádní omítky a dvouvrstvé, vnější obklady nízký sokl z kabřince, vnitřní obklady keramické v kuchyni a hygien.zařízení, dveře dřevěné plné, okna zdvojená plast., podlahy místností dřev. a keramická dlažba, vytápění ústřední kotlem na plyn, radiátory. Elektroinstalace světelná, jističe, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, zdroj teplé vody kombi kotel UT, odkanalizování, vybavení kuchyně sporák elektrický, vnitřní vybavení umyvadla, vana, sprchový kout, záchod splachovací standardní.

**Stáří a opotřebení** - podle sdělení původní stavba rod.domu jako chlévy se stáří k datu ocenění cca 98 roků, před cca 15 lety provedeny opravy a rekonstrukce, části konstrukcí původní, celkový stavební stav a údržba na dobré úrovni. Výpočet opotřebení se provádí vhodnější metodou analytickou.

Zastavěná plocha – 127,46 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor - 532,86 m<sup>3</sup>.

### **Pražírna a balírna kávy**

Ve dvoře bývalé zemědělské usedlosti byla na místě původních hospodářských staveb v roce 1994 postavena provozní stavba. Podle stavebně-technického provedení se jedná se o jednopodlažní halu bez jeřábové dráhy.

V objektu je umístěna pražírna kávy s potřebným příslušenstvím jako sklad surovin, balírna, expedice, šatny, sociální příslušenství, dále laboratoř a kancelář v krátkém dvoupodlažním křídle na levé straně nádvoří. Stavba je situována na stavební parcele číslo 51/2 a uzavírá prostor nádvoří na východní straně. Přístup spojovací chodbou do vstupní budovy, vraty ze dvora nebo vraty z opačné strany od prostoru pozemku ostatní plocha parc.č. 52/2.

**Stavební řešení** - základy jsou betonové s vodorovnými izolacemi, svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihelných bloků v tl. 45 cm. Stropy jsou jen v menší části a jsou s rovnými podhledy. Střecha je provedena jako nízká sedlová střecha, v části do zahrad jako nízká pultová, krytina střechy je z tašek pálených a plechová. Klempířské konstrukce kompletní z plechu pozinkovaného. Vnitřní omítky jsou štukové hladké, vnější omítky jsou dvouvrstvé hladké. Vnitřní obklady keramické jsou provedeny ve všech místnostech hygienického příslušenství a v potřebných částech provozní části (laboratoř). Vnější obklady provedeny na soklu stavby. Schody jsou s povrchem z dlažby a se zábradlím, kovové konstrukce. Dveře jsou dřevěné hladké, vrata plastová lamelová s elektr.pohonem. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy hlavních místností jsou s povrchem keramická dlažba, teracová dlažba a v kanceláři celoplošné koberce. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn a s ocelovými deskovými otopnými tělesy. Elektroinstalace je světelná a motorová s automatickými jističi. Na objektu je nainstalován bleskosvod. Rozvod vody studené i teplé je proveden, kanalizace od všech zařizovacích předmětů je svedena do veřejné kanalizační sítě. Vnitřní plynovod s rozvodem zemního plynu. Zdrojem teplé užitkové vody jsou kombinované kotle vytápění a elektrický ohřívač. Vnitřní hygienické vybavení jsou sprchy, umývadla a záchody splachovací.

**Stáří a opotřebení** - k datu ocenění je nemovitost v dobrém technickém stavu s údržbou na dobré úrovni, stáří k datu ocenění uvedeno 15 roků, předpokládaná celková životnost 100 roků.

Zastavěná plocha – I. NP - 548,97 m<sup>2</sup>, I. NP - 50,06 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor - 3 654,58 m<sup>3</sup>.

### Vedlejší stavby

- **Spojovací chodba - sklad** - spojovací chodba, s využitím rovněž pro skladování, situovaná podél pravé hranice pozemku a strany nádvoří, zajišťuje propojení mezi uliční částí nemovitosti a provozní stavbou pražírny s balírnou kávy, charakteru vedlejší stavby. Stavba nepodsklepená, o jednom nadzemním podlaží, s pultovou střechou. **Stavební řešení** - základy betonové s izolacemi, svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihelných bloků, strop s rovným podhledem. Střecha je provedena jako pultová, krytina z tašek pálených. Klempířské konstrukce jsou kompletní z plechu pozinkovaného. Vnitřní omítky jsou štukové hladké, vnější omítky jsou dvouvrstvé hladké, sokl z kabřince. Dveře (vrata) jsou kovové, okna nejsou, podlahy s povrchem teracová dlažba. Elektroinstalace je světelná, ostatní vybavení standardní. **Stáří a opotřebení** - k datu ocenění je nemovitost v dobrém technickém stavu s údržbou na dobré úrovni, stáří k datu ocenění uvedeno 15 roků, opotřebení metodou lineární při předpokládané celkové životnosti objektu min.80 roků. Zastavěná plocha - 75,12 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor - 251,64 m<sup>3</sup>.

- **Studna** - kopaná, hloubka 9,35 m, stáří 95 roků.

### Venkovní úpravy

- **Přípojka vody** - délka: 35,00 m, DN 40 mm, stáří 15 roků,

- **Přípojka kanalizace** - délka: 72,00 m, DN 200 mm, stáří 15 roků,

- **Žumpa** - obestavěný prostor: 17,82 m<sup>3</sup>, z monolitického i montovaného betonu, stáří 15 roků,

- **Zpevněné plochy dlážděné** - výměra - 238,00 m<sup>2</sup>, betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm, stáří 15 roků,

- **Zpevněná plocha parkoviště** - výměra - 86,40 m<sup>2</sup>, plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační, stáří 15 roků.

### Pozemky

**Pozemky parcela číslo 51/1 a 51/2** - v druhu zastavěná plocha a nádvoří zastavěny budovou č.p. 50 a provozními stavbami a rod.domem, s částí upraveného nádvoří, parcela číslo 52/2 v druhu ostatní plocha, manipulační plocha, dle skutečného stavu spíše zahrada, ve funkčním celku se stavbami, umožňuje přístup k budovám i z opačné strany od ul. Přerovská.

**Pozemky parcela číslo 52/1 a 52/3** - v druhu pozemku ostatní plocha, manipulační plocha, v podílovém vlastnictví (LV 1474), dle skutečného stavu užívané spíše jako zahrada, ve funkčním celku se stavbami, situované za provozními stavbami směrem k ul. Přerovská (tvoří celek spolu s oceňovanou parcelou č. 52/2).

Pozemky jsou rovinaté, s možností napojení na veřejný vodovod, elektro, splaškovou kanalizaci a

plynovod, částečně s trvalým porostem okrasných, na zahradě ovocných dřevin.

### **Řadová garáž na parcele č. 363/48 - § 25**

Mimo shora uvedený areál se nachází garáž řadová vnitřní, nepodsklepená, o jednom nadzem. podlaží, s plochou střechou, situovaná ve skupině řadových garáží poblíž ul. U cukrovaru, v první řadě od jihu, jako druhá zleva.

Základové pásy s izolací betonové, obvodové zdivo tl. 30 a 15 cm, střešní konstrukce montovaná nespalná, omítky vnitřní, vnější břizolitové, krytina z asfaltových pásů, žlab a svod z pozink. plechu, podlaha betonová, vrata kovová, okno dřevěné zdvojené, s mříží, elektroinstalace světelná. K datu ocenění je nemovitost v dobrém technickém stavu.

Zastavěná plocha - 22,35 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor - 64,82 m<sup>3</sup>.

### **9.2 Doplnující informace k popisu předmětu dražby:**

Jako doplňující informace k popisu předmětu dražby a stavu, v němž se předmět dražby nachází, slouží níže uvedený odhad předmětu dražby, který je k dispozici a k nahlédnutí u dražebníka.

### **10. Datum a čas konání prohlídky předmětu dražby:**

I. prohlídka - **2.6.2009 v 15:00**

II. prohlídka - **15.6.2009 v 15:00**

Sraz zájemců k prohlídce je u nemovitosti (adresa: Olomouc, Holice, Náves Svobody 17), s tím, že potřebné informace o stavu předmětu dražby a kontrolu nad průběhem prohlídky bude zajišťovat osoba pověřená k tomuto dražebníkem – **tel.: 605 248 205 – Jana Kubíková – makléř.**

### **11. Odhadnutá cena předmětu dražby:**

**Odhadnutá (zjištěná) cena: 16.530.000,- Kč**

(slovy: šestnáctmilionůpětsetřicettisíc korun českých)

Cena předmětu dražby v místě a čase obvyklá byla zjištěna posudkem č. 3380-70/09, který vyhotovil znalec Ing. Ivan Goebel dne 26.4.2009.

**12. Nejnižší podání: 16.530.000,- Kč** (slovy: šestnáctmilionůpětsetřicettisíc korun českých).

**13. Minimální příhoz: 100.000,- Kč** (slovy: jednosttisíc korun českých).

**14. Dražební jistota: 2.500.000,- Kč** (slovy: dvamilionypětsettisíc korun českých).

### **15. Náležitosti nezbytné pro účast v dražbě:**

#### **15.1 Dražební jistota**

a) složení dražební jistoty: dražební jistota musí být složena ve lhůtě počínající dnem zveřejnění dražební vyhlášky na centrální adrese a končící zahájením dražby, a to:

a) na bankovní účet dražebníka číslo: 1782020237/0100, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Hodonín, var. symbol - r.č. u fyzické osoby, IČ u právnické osoby, která dražební jistotu skládá (tato osoba dále též v textu jen jako "složitel dražební jistoty"), a to buď z účtu složitele dražební jistoty na účet dražebníka nebo vložení hotovosti na účet dražebníka tak, aby mohl být dražebníkovi předložen do zahájení dražby níže uvedený doklad o složení dražební jistoty, nebo

b) v hotovosti v sídle dražebníka v Hodoníně, Národní třída 16 (od pondělí do pátku v době od 9:00 hod do 16:00 hod., a v den konání dražby nejpozději do 11:00). Dále v den konání dražby od 11:00 do zahájení dražby v místě konání dražby – Olomouc, Holice, Náves Svobody 17, v místnosti k tomu určené, přímo zaměstnancům dražebníka, nebo

c) ve formě bankovní záruky na základě písemného prohlášení banky v záruční listině, že tato banka uspokojí dražebníka (věřitele), a to do výše dražební jistoty, jež je uvedena výše, jestliže dražebník o plnění vyplývající z bankovní záruky písemně požádá banku, a to z toho důvodu, že dlužník (osoba, na jejíž žádost se zavázala banka záruční listinou) jako vydražitel zmařil dražbu. Dražebník (věřitel) musí být v záruční listině označen tak, jak je označen v rámci této vyhlášky. **Doba platnosti takové bankovní záruky musí být minimálně 150 dnů ode dne konání dražby.**

Záruční listina nemůže obsahovat žádná ustanovení, která by umožňovala bance uplatňovat jakékoliv námitky či výhrady vůči dražebníkovi s výjimkou námitky, že písemné požádání o plnění z bankovní záruky bylo učiněno až po době platnosti bankovní záruky. Záruční listina nesmí obsahovat ani žádná ustanovení, která by podmiňovala vyplacení peněžité částky, v záruční listině uvedené, na jinou podmínku, než je písemné požádání o plnění, vyplývající z bankovní záruky, učiněné ze strany dražebníka. Záruční listina nesmí obsahovat ani žádná jiná ustanovení, která by jakkoliv omezovala dražebníka při uplatňování jeho práv vyplývajících mu ze záruční listiny či mu ukládala pro dosažení plnění, vyplývajících mu ze záruční listiny, jinou povinnost (jako např. povinnost učinit předchozí výzvu dlužníkovi nebo doložení dalších písemností), než povinnost písemně požádat o toto plnění v době platnosti uvedené v záruční listině. Prohlášení v záruční listině může učinit pouze banka, se sídlem na území České republiky nebo zahraniční banka oprávněná působit v souladu se zvláštním právním předpisem (zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů) na území České republiky a toto prohlášení musí být učiněno v českém jazyce nebo musí být opatřeno úředním překladem do českého jazyka.

#### **Údaj o možnosti složení dražební jistoty platební kartou či šekem:**

Složení dražební jistoty platební kartou či šekem se nepřipouští.

b) dokladem o složení dražební jistoty je:

- a) originál nebo ověřená kopie výpisu z bankovního účtu složitele dražební jistoty či potvrzení banky, dle kterého byla převedena na účet číslo: 1782020237/0100, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Hodonín, stanovená dražební jistota, nebo
- b) originál nebo ověřená kopie dokladu (potvrzení) banky, u níž je veden výše uvedený účet dražebníka, o tom, že složitel dražební jistoty složil dražební jistotu na stanovený účet dražebníka v hotovosti či převodem z účtu složitele dražební jistoty na účet dražebníka (a to neodvolatelným příkazem), nebo
- c) originál nebo ověřená kopie dokladu vydaného dražebníkem potvrzující, že dražební jistota byla složena dražebníkovi v plné výši, nebo
- d) originál záruční listiny, který splňuje výše uvedené podmínky stanovené pro záruční listinu.

c) vrácení dražební jistoty:

Byla-li dražební jistota složena na účet, vrátí dražebník účastníkovi dražby, který předmět dražby nevydražil, složenou dražební jistotu bez zbytečného odkladu po skončení dražby.

Nebyla-li dražební jistota složena na účet, vrátí dražebník účastníkovi dražby, který předmět dražby nevydražil, složenou dražební jistotu bez zbytečného odkladu po skončení dražby.

Bankovní záruku (záruční listinu) předloženou účastníkem dražby, který předmět dražby nevydražil, je dražebník povinen bez zbytečného odkladu vrátit účastníkovi dražby. Pokud si tento záruční listinu nevyzvedne po skončení dražby osobně u dražebníka, zašle ji dražebník tomuto účastníkovi formou listovní zásilky dodávané do vlastních rukou.

V případě upuštění od dražby vrátí dražebník složené dražební jistoty bez zbytečného odkladu po upuštění od dražby.

#### **15.2 Identifikace účastníka dražby**

Jde-li o právnickou osobu, musí se účastník dražby prokázat originálem platného výpisu z obchodního rejstříku (ne starším než 3 měsíce), event. originálem jiné listiny potvrzující subjektivitu právnické osoby, zejména výpis z jiného registru právnických osob či potvrzení příslušného orgánu o subjektivitě právnické osoby. Statutární orgán právnické osoby je dále povinen prokázat svou totožnost osobě pověřené dražebníkem platným průkazem totožnosti (občanským průkazem, pasem, průkazem o povolení k pobytu cizince).

Jde-li o fyzickou osobu, musí účastník dražby prokázat svou totožnost osobě pověřené dražebníkem platným průkazem totožnosti (občanským průkazem, pasem, průkazem o povolení k pobytu cizince).

Případný zplnomocněný zástupce účastníka dražby se prokáže příslušným zmocněním k účasti na dražbě. Toto zmocnění musí být úředně ověřeno.

#### **15.3 Ostatní povinnosti**

Účastník dražby je povinen kromě výše jmenovaného splnit náležitosti stanovené ust. § 3 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

#### **16. Způsob a lhůta úhrady ceny dosažené vydražením:**

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením. Platba směnkou je nepřipustná. Nepřipouští



se ani platba šekem nebo platební kartou.

Dražební jistota a její příslušenství se započítá vydražiteli na cenu dosaženou vydražením.

**Zbývající část ceny dosažené vydražením je vydražitel povinen uhradit ihned, není-li cena dosažená vydražením vyšší než 200.000,- Kč, nebo do 10 dnů od skončení dražby, není-li cena dosažená vydražením vyšší než 500.000,- Kč, nebo do 2 měsíců od skončení dražby, je-li cena dosažená vydražením vyšší než 500.000,- Kč.**

Vydražitel je povinen uhradit cenu dosaženou vydražením ve lhůtě stanovené dle shora uvedeného buď převodem na bankovní účet dražebníka číslo: 1782020237/0100, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Hodonín, var. symbol - r.č. u fyzické osoby, IČ u právnické osoby, která tuto cenu platí, a to buď z účtu vydražitele na účet dražebníka nebo vložení hotovosti na účet dražebníka, nebo v hotovosti v sídle dražebníka přímo dražebníkovi nebo prostřednictvím pošty poštovní poukázkou s var. symbolem - r.č. u fyzické osoby, IČ u právnické osoby, která tuto cenu platí.

Byla-li vydražitelem složena dražební jistota ve formě bankovní záruky, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením v plné výši ve lhůtě uvedené výše; dražebník je povinen bez zbytečného odkladu od uhrazení ceny dosažené vydražením vrátit vydražiteli záruční listinu.

### **17. Nabytí vlastnického práva:**

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu. Dražebník vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli, který nabytí vlastnictví předmětu dražby, písemně "potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby". Potvrzení o nabytí vlastnictví je dokladem pro vydražitele, že nabytí vlastnické právo k předmětu dražby.

### **18. Podmínky předání předmětu dražby vydražiteli:**

Nabytí-li vydražitel vlastnictví předmětu dražby, je dražebník povinen předmět dražby a listiny, které osvědčují vlastnictví a jsou nezbytné k nakládání s předmětem dražby nebo osvědčují práva vydražitele vůči předmětu dražby, předat bez zbytečného odkladu vydražiteli; vydražitel převzetí předmětu dražby písemně potvrdí, není-li dále stanoveno jinak.

Jde-li o nemovitost, podnik nebo jeho organizační složku, předá bývalý vlastník na základě předložené potvrzení o vlastnictví a doložení totožnosti vydražitele předmět dražby bez zbytečného odkladu vydražiteli. Dražebník je povinen na místě sepsat protokol o předání předmětu dražby; v protokolu uvede kromě označení bývalého vlastníka, dražebníka, vydražitele a předmětu dražby zejména podrobný popis stavu, v němž se předmět dražby včetně příslušenství nacházel při předání práv a závazků na předmětu dražby vázoucích.

Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Tato povinnost se nevztahuje k nákladům, které by jinak nebyly vznikly, jestliže je způsobil svým zaviněním bývalý vlastník nebo dražebník nebo jestliže jim tyto náklady vznikly náhodou, která se jim přihodila.

### **19. Zmaření dražby:**

Nebude-li uhrazena cena dosažená vydražením ve stanovené lhůtě, dochází k zmaření dražby a vydražitel nenabývá vlastnictví k předmětu dražby, nebude mu vydáno tedy ani potvrzení o nabytí vlastnictví a ani mu nebude předmět dražby předán a dražební jistota složena vydražitelem včetně jejího příslušenství se použije na náklady zmařené dražby.

Koná-li se opakovaná dražba, zúčtuje se zbývající část dražební jistoty složené vydražitelem, který způsobil zmaření dražby, na náklady opakované dražby. Po úhradě nákladů dražby a opakované dražby se zbývající část vrátí vydražiteli, který způsobil zmaření dražby. Vydražitel, který způsobil zmaření dražby, je povinen na výzvu dražebníka uhradit tu část nákladů dražby, kterou nepokrývá dražební jistota jím složená; to platí i pro náklady opakované dražby konané v důsledku zmaření předchozí dražby.

O případném zmaření dražby vyrozumí dražebník bez zbytečného odkladu osobu uvedenou v § 20 odst. 5 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníkem opakované dražby nesmí být vydražitel, který způsobil zmaření předchozí dražby téhož předmětu dražby u téhož dražebníka; nikdo nesmí dražit za ně.

### **20. Daňové povinnosti – především daň z převodu nemovitostí:**

Vydražitel je povinen uhradit daň z převodu nemovitostí, přičemž základem daně je cena dosažená vydražením.

**21. Výše odměny vybíraná od vydražitele:**

Vzhledem k tomu, že se nejedná o dražbu movitých věcí, není dražebník oprávněn nárokovat od vydražitele žádnou odměnu spojenou s provedením dražby – tj. dražba je pro vydražitele provedena ze strany dražebníka bezúplatně.

V Olomouci, dne 14.5.2009

V Olomouci, dne 14.5.2009

**Dražebník: Reality GAIA, spol. s r.o.**

**Navrhovatel:**

.....  
Ing. František Zapletal,  
jednatel společnosti

.....  
JUDr. Lenka Vidovičová, advokátka,  
správce konkursní podstaty úpadce – Ing. Rostislava  
Veličky