



BFT Management, a.s., V Olšínách 16/82, 100 00 Praha 10 - Strašnice
IČ: 25619055, zapsaná: MS v Praze, oddíl B, vložka 5008
Tel.: 725 838 097, 606 649 676, Email: bftm@email.cz, www.bftm.cz



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

vyhotovená dle ust. § 16a a ust. § 43 zák.č. 26/2000 Sb.¹
Č. j: 54395

Bod 1.

Dražebník: BFT Management, a.s., V Olšínách 16/82, 100 00 Praha 10 - Strašnice, IČ: 25619055, jejímž jménem jedná RNDr. Jiří Bureš, Ph.D., statutární ředitel

Navrhovatel: Waldviertler Sparkasse Bank AG, se sídlem Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakouská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Zemským soudem v Krems an der Donau, FN 36924 a v České republice podnikající prostřednictvím svého odštěpného závodu umístěného v Jindřichově Hradci, Klášterská 126/II, IČO odštěpného závodu: 49060724, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl A, vložka 2482, zastoupená Mag. Michaelem Hagem, členem představenstva a Ing. Radkem Matějkou, prokuristou

Vlastník předmětu dražby, dlužník a zástavce: JM Advisor s.r.o., Na spádu 393/15, 100 00 Praha 10, IČ: 27188914

Bod 2.

Touto Dražební vyhláškou se vyhlašuje konání elektronické dražby nedobrovolné. Dražba bude provedena elektronicky pomocí dražebního systému Prodej-dražbou.cz, který je provozován na www.prodej-drazbou.cz (dále jen „systém Prodej-dražbou.cz“).

Bod 3.

Způsob registrace účastníků dražby - dražitelů:

Registrace systému Prodej-dražbou.cz vyplní své identifikační údaje a je mu vygenerován Registrační formulář.

Dražitel tento registrační formulář vytiskne, doplní datum a místo podpisu. Takto vyhotovený registrační formulář musí být žadatelem:

- podepsán úředně ověřeným podpisem, v případě manželů musí být ověřeny oba podpisy a v listinné podobě zaslán poštou na adresu **BFT Management, a.s., V Olšínách 16/82, 100 00 Praha 10;**

nebo

- v listinné podobě podepsán úředně ověřeným podpisem na Czech POINT² a zde provedena autorizovaná konverze tohoto listinného dokumentu – úředně ověřeného Registračního formuláře do elektronické podoby a tento elektronický dokument musí být odeslán emailem na adresu info@prodej-drazbou.cz

nebo

- podepsán a naskenován ve formátu pdf a tento dokument musí být podepsán zaručeným elektronickým podpisem s jeho viditelným umístěním (v případě manželů oba podpisy) v tomto dokumentu a takto vyhotovený pdf dokument musí být zaslán emailem na emailovou adresu dražebníka nebo na info@prodej-drazbou.cz.

O provedené aktivaci služeb systému Prodej-dražbou.cz bude dražitel vyrozuměn na emailovou adresu, kterou dražitel uvedl při registraci.

Do dražby se dražitel registruje elektronicky z vyhlášené dražby systému Prodej-dražbou.cz se současným čestným prohlášením, že splňuje všechny podmínky své účasti v dražbě a že není osobou z dražby vyloučenou. Dražitel obdrží od dražebníka potvrzení o registraci do dražby emailem, pokud splnil všechny své povinnosti dražitele, zejména pak, že řádně a včas uhradil dražební jistotu. Do dražby je možné se registrovat pouze do jejího zahájení. Doporučuje se, aby dražitel provedl svoji registraci s dostatečným předstihem před zahájením dražby, aby dražebník si mohl ověřit zejména úhradu dražební jistoty.

Způsob elektronické dražby:

Elektronická dražba bude provedena dle ZVD a Dražebního řádu systému Prodej-dražbou.cz na www.prodej-drazbou.cz, ID dražby: 54395. V sekci *Jak dražit* systému Prodej-dražbou.cz je podrobně popsán způsob registrace a provedení dražby, včetně [Dražebního řádu č. 23-05-2018](#) a [Uživatelské příručky](#).

¹ Zákon o veřejných dražbách, ve znění násl. změn a doplňků, dále jen ZVD.

² Např. na České poště, s.p. nebo na obecním úřadu. **Elektronická konverze může být také přímo zaslána z pracoviště Czech POINT do datové schránky dražebníka: zdmc5cx**



BFT Management, a.s., V Olšínách 16/82, 100 00 Praha 10 - Strašnice
IČ: 25619055, zapsaná: MS v Praze, oddíl B, vložka 5008
Tel.: 725 838 097, 606 649 676, Email: bftm@email.cz, www.bftm.cz

Čas zahájení a ukončení elektronické dražby:

Dražba bude zahájena dne 28.05.2019 v 13:00 hod. na www.prodej-drazbou.cz, ID dražby: 54395. Dražba bude ukončena dne 28.05.2019 v 13:30 hod.

Pokud v posledních pěti minutách před ukončením dražby nikdo z dražitelů neučiní podání, je dražba ukončena v čase ukončení dražby. Pokud někdo z dražitelů učiní podání v posledních pěti minutách před ukončením dražby, čas ukončení dražby se prodlužuje o pět minut.

Způsob určení vydražitele při současném podání:

Učiní-li několik dražitelů současně podání a nebylo-li učiněno vyšší podání, bude rozhodnuto losem, komu z nich se příklep udělí a stane se vydražitelem. Všem dražitelům systém Prodej-dražbou.cz se přidělí los - náhodně se stejnou pravděpodobností celé číslo 1 až 1000. Vydražitelem se stane dražitel s nejvyšším číslem losu.

Uplatnění předkupního práva k Předmětu dražby:

Dražitel je povinen prokázat dražebníkovi předkupní právo k Předmětu dražby jeho doložením dražebníkovi listinami nebo úředně ověřenými opisy do 7 dnů před zahájením dražby. Jinak je nelze v dražbě uplatnit. Rozhodnutí dražebníka, zdali je předkupní právo prokázáno, obdrží dražitel emailem nejpozději do 5 dnů před zahájením dražby

Bod 4.

Označení a popis předmětu dražby:

Luxusní Hotel Opat *** s restaurací v historickém centru Kutné Hory - nemovitě věci s příslušenstvím zapsané na LV 2248 pro k.ú. 677710 Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, a to jmenovitě:

- parcela p.č. 1031, o výměře 873 m², zastavěná plocha a nádvoří, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území. Součástí je stavba: Kutná Hora - Vnitřní Město, č.p. 138, bydlení. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1031
- parcela p.č. 1032/3, o výměře 132 m², zahrada, menší chráněné území, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, zemědělský půdní fond.

Popis:

Předmětem dražby jsou nemovitě věci hotelu Opat ***, jednoho z nejluxusnějších hotelů v historickém centru Kutné Hory, která je zapsána na seznamu UNESCO. Hotel Opat sídlí v Husově ulici 138/28, v jednom z nejstarších šlechtických domů v Kutné hoře, který je umístěn na pozemcích o celkové výměře 1 005 m², s možností privátního parkingu hotelu s vjezdem z Bartolomějské ulice.

Hotel Opat disponuje 15 stylovými pokoji a 2 mezonetovými apartmány, vše se soc. zázemím, celkem 42 lůžek, s možností přistýlek. K dispozici je restaurace pro 50 osob a salonek pro 25 osob s venkovní terasou.

Budova hotelu se skládá z hlavní (historické) stavby (1 594,2 m²) a zadní dvorní přístavby (383 m²). Hlavní budova je podsklepená stavba se 4 NP a podkrovím, která prošla v letech 2003 až 2008 zásadní přestavbou, rekonstrukcí a modernizací. Dvorní přístavba je zcela podsklepena a má 2 NP. Je provozně propojena s hlavní budovou.

Hotel nabízí komfortní a romantické ubytování. Je tu také útulný hotelový bar s příjemnou venkovní zahrádkou. Kuchyň není v provozu celoročně, ale k pořádání různých soukromých i firemních akcí je možné ji objednat. Součástí je i luxusní masážní salon nabízející relaxační i harmonizační masáže.

Celkově jsou nemovitosti ve velmi dobrém technickém stavu. Jsou součástí historické zástavby Kutné Hory, s dostupností hlavních turistických vyhledávaných historických památek do cca pěti minut chůze.

(Dále jen „Předmět dražby“)

Na Předmětu dražby vážnou tato práva a závazky:

Navrhovateli ani Dražebníkovi není známo, že by na Předmětu dražby vážly jakékoliv nájemní smlouvy.

Věcné břemeno:

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín, IČ: 24729035:

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2013.

V souladu s ust. § 58 ZVD všechna zástavní práva zapsaná v části C na LV 2248, k.ú. 677710 Kutná Hora na Předmětu dražby zpeněžením provedenou Dražbou zanikají, a tedy tato omezení vlastnického práva nemají žádný vliv na hodnotu Předmětu dražby. Vlastník je povinen předmět dražby předat bez zbytečného odkladu vydražiteli (viz ust. § 55, odst. 2 ZVD).

Práva osob oprávněných z věcných břemen vážnoucích na Předmětu dražby zůstávají přechodem vlastnictví Dražbou nedotčena (viz ust. § 56, odst. 1 ZVD).



BFT Management, a.s., V Olšínách 16/82, 100 00 Praha 10 - Strašnice
IČ: 25619055, zapsaná: MS v Praze, oddíl B, vložka 5008
Tel.: 725 838 097, 606 649 676, Email: bftm@email.cz, www.bftm.cz

Odhad ceny Předmětu dražby byl zjištěn posudkem soudního znalce. Soudní znalec Ing. Jaroslav Kunta dne 19.02.2019 vypracoval posudek s číslem 5738/21/2019 a ocenil Předmět na částku 29 000 000 Kč.

Bod 5.

Nejnižší podání činí 25 000 000 Kč, minimální příhoz byl stanoven na částku **50 000 Kč**. Účastníci dražby činí svá podání v Korunách českých.

Dražební jistota byla stanovena na částku **1 000 000 Kč** a musí být uhrazena před zahájením dražby v penězích připsáním na účet dražebníka č.ú. **2101192856/2010**, kde **variabilní symbol** u právnické osoby – účastníka dražby je její IČ nebo u zahraniční právnické osoby číslo přidělené organizací vedoucí evidenci právnických osob v místě sídla právnické osoby, u fyzické osoby – účastníka dražby její **datum narození** ve formátu DDMMRRRR (DD – den, MM – měsíc, RRRR – rok), **konstantní symbol** je **0558**, **specifický symbol** je **54395**. **Protože dražební jistota překračuje částku 270 000 Kč, je vyloučeno její složení v hotovosti do rukou dražebníka.**³ Přípustné je rovněž složení dražební jistoty ve formě platné bankovní záruky. V záruční listině musí být uvedeno prohlášení banky, že tato banka uspokojí dražebníka jako věřitele, a to do výše dražební jistoty, jestliže dražebník o plnění vyplývající z bankovní záruky písemně požádá banku, a to z důvodu, že dlužník (osoba, na jejíž žádost se zavázala banka záruční listinou) jako vydražitel zmařil dražbu. Dražebník musí být v záruční listině označen tak, jak je označen v této Dražební vyhlášce. Doba platnosti této bankovní záruky musí být minimálně 90 dnů ode dne konání dražby. Záruční listina nemůže obsahovat žádná ustanovení, která by umožňovala bance uplatňovat jakékoli námitky či výhrady vůči dražebníkovi s výjimkou námitky, že písemné požádání dražebníkem o plnění z bankovní záruky bylo učiněno až po době platnosti této bankovní záruky. Záruční listina nesmí obsahovat 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 musí být vystavena bankou se sídlem na území České republiky nebo zahraniční bankou oprávněnou působit v souladu se zvláštním právním předpisem⁴ na území České republiky. Originál záruční listiny předá účastník dražby ve lhůtě pro složení dražební jistoty. **Lhůta pro složení dražební jistoty** začíná dnem zveřejnění této Dražební vyhlášky. Konec lhůty pro složení dražební jistoty ve formě bankovní záruky je stanoven **na 16. hodinu pracovního dne bezprostředně předcházejícího dni konání dražby**.

Pokud by složení dražební jistoty nebylo provedeno způsobem vylučujícím jakékoli pochybnosti, vystavuje se zájemce o účast v dražbě nebezpečí, že mu nebude umožněno dražit. Proto se doporučuje, aby zájemce o účast v dražbě konzultoval s dražebníkem způsob úhrady dražební jistoty zejména v případě, že nebude provedena bezhotovostním bankovním převodem na účet dražebníka s dostatečným časovým předstihem.

Bod 6.

Účastníky dražby mohou být osoby právnické i fyzické a stát, budou-li splňovat podmínky stanovené v ust. § 3 ZVD.

Účastníci dražby se registrují postupem uvedeným v Bodě 3. této Dražební vyhlášky.

Byla-li dražební jistota složena na účet, vrátí dražebník účastníkovi dražby, který Předmět dražby nevydražil, složenou dražební jistotu včetně příslušenství bez zbytečného odkladu po skončení dražby bankovním převodem na účet, ze kterého byla tato dražební jistota uhrazena, popř. na bankovní účet, který tento účastník sdělil dražebníkovi po složení dražební jistoty v hotovosti na účet dražebníka.

Bankovní záruku předloženou účastníkem dražby, který Předmět dražby nevydražil, dražebník bez zbytečného odkladu vrátí účastníkovi dražby.

Bod 7.

Dražební jistota a její příslušenství se započítá vydražiteli na cenu dosaženou vydražením. **Zbývající část ceny dosažené vydražením je vydražitel povinen uhradit do 30 dnů od skončení dražby.**

³ Viz zák. č. 254/2004 Sb., ve znění násl. změn a doplňků.

⁴ Viz zák. č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění násl. změn a doplňků.



BFT Management, a.s., V Olšínách 16/82, 100 00 Praha 10 - Strašnice
IČ: 25619055, zapsaná: MS v Praze, oddíl B, vložka 5008
Tel.: 725 838 097, 606 649 676, Email: bftm@email.cz, www.bftm.cz

Dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně.

Vydražitel je povinen uhradit cenu dosaženou vydražením buďto bankovním převodem ve prospěch účtu dražebníka č.ú. **2101192856/2010**, nebo složením v hotovosti v kterékoliv pobočce **Fio banky, a.s.** na účet č.ú. **2101192856/2010**, nebo poštovní poukázkou, kde **variabilní symbol** u právnické osoby – vydražitele je její IČ nebo u zahraniční právnické osoby číslo přidělené organizací vedoucí evidenci právnických osob v místě sídla právnické osoby, u fyzické osoby – vydražitele její datum narození ve formátu DDMMRRRR (DD – den, MM – měsíc, RRRR – rok), konstantní symbol je **0558**, specifický symbol je **54395**.

Byla-li vydražitelem složena dražební jistota ve formě bankovní záruky, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením v plné výši v termínu její splatnosti, dražebník je pak povinen bez zbytečného odkladu po uhrazení ceny vrátit vydražiteli záruční listiny.

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením, rovněž platba směnkou je nepřipustná. Cena dosažená vydražením hrazená prostřednictvím peněžního ústavu je uhrazena připsáním na účet dražebníka.

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením v termínu splatnosti, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu.

Vydražitel, který zmařil dražbu, nenabývá vlastnictví Předmětu dražby vydraženého ve zmařené dražbě.

Je-li dražba zmařena vydražitelem, dražební jistota složená 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 vyzvání 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 vydražitelem.

Bod 8.

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na tyto dva termíny:

- 1. termín dne** 13.04.2019, 11:00 hod.
- 2. termín dne** 04.05.2019, 11:00 hod.

Místo prohlídky a organizační zabezpečení: Sraz zájemců je před Hotelem Opat v Husově ulici 138/28 v Kutné Hoře. Pokud vlastník nebo osoba, která má předmět dražby v držení nebo nájmu, neumožní řádnou prohlídku předmětu dražby, bude prohlídka provedena v rámci možností.

Bod 9.

Dražební věřitelé mohou u dražebníka přihlásit své pohledávky v souladu s ust. § 45 ZVD, čímž není dotčeno ust. § 57 ZVD.

Přihlášené pohledávky dražebních věřitelů ke dni konání dražby:

Waldviertler Sparkasse Bank AG, se sídlem Sparkassenplatz 3, Zwettl, Rakouská republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Zemským soudem v Krems an der Donau, FN 36924 a v České republice podnikající prostřednictvím svého odštěpného závodu umístěného v Jindřichově Hradci, Klášterská 126/II, IČO odštěpného závodu: 49060724, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl A, vložka 2482, pohledávka ve výši 40.419.514,17 Kč

Bod 10.

Jestliže nabyt vydražitel vlastnictví k Předmětu dražby dle ust. § 53 ZVD, je dražebník povinen předat vydražiteli Předmět dražby a listiny, které osvědčují vlastnictví a jsou nezbytné k nakládání s Předmětem dražby nebo osvědčují jiná práva vydražitele vůči Předmětu dražby. Předání Předmětu dražby proběhne do 10 dnů od data úhrady ceny dosažené vydražením. Podle ust. § 55, odst. 2 ZVD je bývalý vlastník povinen po předložení potvrzení o vlastnictví a doložení totožnosti vydražitele bez zbytečného odkladu předat vydražiteli Předmět dražby. O předání předmětu dražby bude sepsán "Protokol o předání předmětu dražby", který podepíše dražebník, bývalý vlastník a vydražitel.



BFT Management, a.s., V Olšínách 16/82, 100 00 Praha 10 - Strašnice
IČ: 25619055, zapsaná: MS v Praze, oddíl B, vložka 5008
Tel.: 725 838 097, 606 649 676, Email: bftm@email.cz, www.bftm.cz

V případě, že bývalý vlastník nesplní shora uvedenou povinnost předat Předmět dražby vydražiteli (novému vlastníkovi), bude analogicky postupováno dle ust. § 15. ZVD a ust. § 55 odst. 3 ZVD. Předání Předmětu dražby se tedy provede pouze mezi dražebníkem a vydražitelem (novým vlastníkem), který potom bude muset v přiměřené době a možná i svépomocí provést faktické převzetí Předmětu dražby nebo se domáhat vyklizení žalobou u soudu.

Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím Předmětu dražby nese vydražitel, vyjma nadbytečných nákladů vzniklých z důvodů na straně bývalého vlastníka nebo dražebníka. Vydražiteli budou náklady spojené s předáním a převzetím Předmětu dražby kalkulovány dle ceníku uveřejněného na <http://www.bftm.cz/main.html?lang=cs&id=cenik>. Tyto náklady nepřesáhnou s DPH částku 10 000 Kč.

Nebezpečí škody na Předmětu dražby přechází z jejího vlastníka na vydražitele dnem předání Předmětu dražby; v též den přechází na vydražitele odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s Předmětem dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím Předmětu dražby, nese nebezpečí škody a odpovědnost za škodu vydražitel.

Bod 11.

Údaje o Předmětu dražby uvedené v této Dražební vyhlášce nebo jejich část, zejména pak o popisu stavu Předmětu dražby a o právech a závazcích na Předmětu dražby váznoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací. Navrhovatel zaručuje vlastnosti Předmětu dražby nebo odpovídá za jeho vady pouze v rozsahu stanoveném touto Dražební vyhláškou.

Předmět dražby nabývá vydražitel jak stojí a leží.⁵ Navrhovatel ani dražebník nebudou Předmět dražby vyklízet a veškeré náklady na případné vyklizení Předmětu dražby nese vydražitel.

Vydražitel je povinen uhradit daň z nabytí nemovitých věcí – Předmětu dražby, a to ve výši 4% z ceny dosažené vydražením.

Dle platné legislativy dražebník není účastníkem řízení návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu dražby ani výmazu omezení vlastnického práva váznoucích na Předmětu dražby. Vydražitel si tedy musí sám zajistit podání příslušných návrhů na formulářích sám (viz podrobně <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>). Přílohou jsou potom dokumenty⁶, které vydražitel obdrží od dražebníka.⁷

Veškerá práva a povinnosti dražebníka, účastníků dražby i dalších osob, které budou na dražbě přítomny či jejichž práva budou provedením dražby dotčena, v této Dražební vyhlášce neuvedená, se řídí příslušnými ustanoveními ZVD a zákony souvisejícími.

Dražebník nabízí možnost financování nákupu Předmětu dražby hypotékou.

V Praze dne 17.03.2019

V Jindřichově Hradci dne 06.03.2019

Za Dražebníka:

Za Navrhovatele:

Mag. Michael Hag
člen představenstva

RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.
statutární ředitel

Ing. Radek Matějka
prokurista

⁵ Viz ust. § 1918 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁶ Jedná se o Potvrzení o nabytí vlastnictví spolu s přílohami dle ust. § 54 ZVD.

⁷ Na základě plných mocí udělených dražebníkovi je možné tyto úkony úplatně pro vydražitele provést.