



BFT Management, a.s.  
IČ: 25 61 90 55



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

## OZNÁMENÍ O KONÁNÍ DRUHÉ OPAKOVANÉ DRAŽBY

vyhotovené dle ust. § 49 zák.č. 26/2000 Sb. <sup>1</sup>  
Č. j: 60973

### 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, jejímž jménem jedná Robert Frassl, prokurista a Ing. Radek Matějka, prokurista

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

### Bod 2.

Tímto Oznámením o konání opakované dražby dražebník vyhláší konání elektronické dražby nedobrovolné. Dražba bude provedena elektronicky pomocí dražebního systému **Prodej-dražbou.cz**, který je provozován na [www.prodej-drazbou.cz](http://www.prodej-drazbou.cz) (dále jen „systém Prodej-dražbou.cz“).

### Bod 3.

#### **Způsob registrace účastníků dražby - dražitelů:**

Registrace systému [Prodej-dražbou.cz](http://Prodej-drazbou.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 POINT<sup>2</sup> 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](mailto: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](mailto: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](http://Prodej-drazbou.cz) na [www.prodej-drazbou.cz](http://www.prodej-drazbou.cz), ID dražby: 60973. V sekci **Jak dražit** systému [Prodej-dražbou.cz](http://Prodej-drazbou.cz) je podrobně popsán způsob registrace a provedení dražby, včetně [Dražebního řádu č. 23-05-2018](#) a [Uživatelské příručky](#).

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

<sup>2</sup> Např. na České poště, s.p. nebo na obecním úřadu. **Elektronická konverze může být také přímo zaslána z pracoviště Czech pointu do datové schránky dražebníka: [zdmc5cx](mailto: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 12.09.2019 v 13:00 hod. na [www.prodej-drazbou.cz](http://www.prodej-drazbou.cz), ID dražby: 60973. Dražba bude ukončena dne 12.09.2019 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 nevyšším 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, zahrada, menší chráněné území, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, zemědělský půdní fond.

**Popis:**

Předmětem dražby jsou nemovitě věci hotelu Opat \*\*\*, jednoho z nejluxusnějšího 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 m<sup>2</sup>, s možností privátního parkingu hotelu s vjezdem z Bartolomějské ulice.

Hotel Opat disponuje 15 stylovými pokoji s dvěma mezonetovými apartmány, vše se soc. zázemím. 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 m<sup>2</sup>) a zadní dvorní přístavby (383 m<sup>2</sup>). 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 zahradkou. 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 turistů vyhledávaných historických památek do cca pěti minut chůze.

(Dále jen „Předmět dražby“)

**Na Předmětu dražby váznou tato práva a závazky:**

Navrhovateli ani Dražebníkovi není známo, že by na Předmětu dražby vázly 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).



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

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

**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 17 900 000 Kč, minimální příhoz byl stanoven na částku 35 000 Kč.** Účastníci dražby činí svá podání v Korunách českých.

**Dražební jistota** byla stanovena na částku **650 000 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 **60973**. **Protože dražební jistota překračuje částku 270 000 Kč, je vyloučeno její složení v hotovosti do rukou dražebníka.**<sup>3</sup> 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 tomto Oznámení. 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 předpisem<sup>4</sup> na území České republiky. Originál záruční listiny předá účastník dražby ve lhůtě pro složení dražební jistoty.

**Lhůta pro složení dražební jistoty** začíná dnem zveřejnění tohoto Oznámení. 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 jakékoliv 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. tomto Oznámení.

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.

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

<sup>4</sup> 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](mailto:bftm@email.cz), [www.bftm.cz](http://www.bftm.cz)

Dražební jistota a její příslušenství se započítá vydražiteli na cenu dosaženou vydražením. **Zbývající část ceny dosažené vydražením je vydražitel povinen 30 dnů od skončení dražby.**  
**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 **60973**. Po domluvě s dražebníkem, vydražitel může cenu dosaženou vydražením uhradit i hotově k rukám dražebníka, za předpokladu, že výše platby nepřekročí limit 270 000 Kč<sup>5</sup>.

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, účtuje 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.**

**Prohlídku Předmětu** je možné si sjednat na tel. 725 838 097, 606 649 676, email: [info@bftm.cz](mailto:info@bftm.cz).

#### **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, pohledávka ve výši 41 542 183,35 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" (dále jen „Protokol“), který podepíše dražebník, bývalý vlastník a vydražitel.

Pokud bývalý vlastník nebo vydražitel odmítne Protokol podepsat, uvede to dražebník do Protokolu. Do tohoto Protokolu se uvede i skutečnost, že se na výzvu bývalému vlastníkovi tento předání Předmětu dražby nedostavil a provede se předání Předmětu dražby mezi dražebníkem a vydražitelem. Vydražitel – nový vlastník potom bude muset

<sup>5</sup> Viz § 4, zák. č. 254/2004 Sb., 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

v přiměřené době a možná i svépomocí povést faktické převzetí Předmětu dražby, popř. podat žalobu na vyklizení Předmětu dražby bývalým vlastníkem.

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 týž 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 tomto Oznámení, zejména pak popis 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 tímto Oznámením.

Předmět dražby nabývá vydražitel jak stojí a leží.<sup>6</sup> 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 dokumenty<sup>7</sup>, které vydražitel obdrží od dražebníka.<sup>8</sup>

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

Dražebník nabízí možnost financování nákupu Předmětu dražby hypotékou.

V Praze dne 04. 07. 2019

V Jindřichově Hradci dne 03.07.2019

Za Dražebníka:

Za Navrhovatele:

RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.  
statutární ředitel

Robert Frassl  
prokurista

Ing. Radek Matějka  
prokurista

<sup>6</sup> Viz ust. § 1918 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>7</sup> Jedná se o Potvrzení o nabytí vlastnictví spolu s přílohami dle ust. § 54 ZVD.

<sup>8</sup> Na základě plných mocí udělených dražebníkovi je možné tyto úkony úplatně pro vydražitele provést.