

**Finanční úřad pro Jihomoravský kraj**  
náměstí Svobody 4, 602 00 Brno

**Územní pracoviště Brno I**  
Příkop 25, 604 23 Brno

Čj.3337386/15/3001-80541-709126

Vyřizuje: Mgr. Martina Burianová, Oddělení vymáhací I  
Tel: (+ 420) 545 561 463, (+ 420) 545 561 111  
E-mail: Martina.Burianova@fs.mfcr.cz  
ID datové schránky: r4pn6hp

**Čechotrust, a.s. v likvidaci**  
**Ing. Vladimír Neznal**  
**správce konkursní podstaty**  
**Šumavská 524/31**  
**612 00 Brno**  
**DIČ:CZ45474001**

### **Stanovisko k přímému prodeji nemovitých věcí spadajících do konkursní podstaty společnosti Čechotrust, a.s. v likvidaci, DIČ: CZ45474001**

Dne 9. července 2015 byla zástupci věřitelů Finančnímu úřadu pro Jihomoravský kraj doručena žádost správce konkursní podstaty (dále jen „konkursní správce“) společnosti Čechotrust, a.s. v likvidaci, DIČ: CZ45474001 (dále jen „úpadce“) Ing. Vladimíra Neznala o stanovisko k přímému prodeji nemovitých věcí, které spadají do konkursní podstaty výše uvedeného subjektu. Tato žádost byla zaevidována pod čj. 3013464/15/3001-80541-709126. Konkrétně se jedná o tyto nemovité věci:

- stavba č.p. 1226, objekt k bydlení stojící na pozemku parc. č. 1790 a pozemek parc. č. 1790 zastavěná plocha a nádvoří zapsané na LV 603 pro obec Praha 4, k.ú. Nusle u Katastrálního úřadu Praha – město
- stavba č.p. 1636 objekt k bydlení stojící na pozemku parc.č. 1621 a pozemek parc.č. 1621 zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc. č. 1620 zahrada, zapsané na LV 1557 pro obec Praha 2, k.ú. Vinohrady u Katastrálního úřadu Praha - město.

Konkursní správce předložil zástupci věřitele podklady pro udělení souhlasu a to Znalecký posudek č. 3452-75/2013 z 14. srpna 2013, znalecký posudek č. 49/2013 z 11. října 2013 a Ocenění č. 11/2015 ze dne 30. ledna 2015.

Správce konkursní podstaty dále předložil zásadní rozsudek Vrchního soudu v Olomouci 10 Cmo 15/2014 - 366 ze dne 20. ledna 2015 a usnesení Krajského soudu v Brně 24 K 39/2007 – 276 ze dne 1. července 2015, informaci konkursního správce o stavu řízení a další související dokumenty.

Usnesením ze dne 23. října 2007, č. j. 24 K 39/2007-58, Krajský soud v Brně (dále jen „soud“) prohlásil na majetek úpadce konkurs a Ing. Vladimír Neznal byl ustaven správcem konkursní podstaty. Ze soupisu konkursní podstaty ze dne 19. srpna 2008 soud zjistil, že uvedeného dne zapsal konkursní správce do soupisu konkursní podstaty úpadce nemovitosti s poznámkou, že jako vlastník nemovitostí je zapsáno Biskupství brněnské, které je nabylo na základě neplatných smluv.

Z rozsudku Krajského soudu v Brně č. j. 34 Cm 122/2008-131, ze dne 20. srpna 2013 a rozsudku Vrchního soudu v Olomouci č. j. 10 Cmo 15/201-366, vyhlášeného dne 20. ledna 2015, soud zjistil, že odvolací soud potvrdil rozsudek, ve kterém soud zamítl vylučovací žalobu Biskupství brněnského, ve které se domáhalo vyloučení nemovitostí z konkursní podstaty úpadce, když oba soudy došly k závěru, že kupní smlouva, na jejímž základě Biskupství brněnské nabylo nemovitosti od úpadce, je absolutně neplatná.

Krajský soud v Brně ve svém usnesení 24 K 39/2007 – 277 z 1. července 2015 vydaného v rámci své dohlédací činnosti konstatuje, že konkursní správce je oprávněn po pravomocném skončení řízení o vylučovací žalobě podané Biskupstvím brněnským nemovitosti zpeněžit a to bez ohledu na to, zda proti pravomocnému rozhodnutí odvolacího soudu byl podán mimořádný opravný prostředek (dovolání). Soud v rozhodnutí dodává, že se plně ztotožňuje se závěry, které učinil soud a Vrchní soud v Olomouci v řízení vedeném o vylučovací žalobě.

Vzhledem k výše popsanému je v současné chvíli možné přistoupit ke zpeněžení předmětných nemovitých věcí.

Zástupce věřitelů Finanční úřad pro Jihomoravský kraj posoudil okolnosti případu, dále provedl porovnání cen nemovitých věcí v daných lokalitách a vzhledem k tomu, že je očekáváno plné uspokojení pohledávek věřitelů, vyslovuje předběžný souhlas s přímým prodejem (mimo dražbu) výše popsaných nemovitých věcí za následujících podmínek:

- Nemovitosti budou prodány za nejvyšší nabídku, kdy nejnižší nabídková cena bude cena stanovená znaleckými posudky / celkem 62 500 000,- Kč za oba bytové domy/. Nemovitá věc - stavba č.p. 1226, objekt k bydlení stojící na pozemku parc. č. 1790 a pozemek parc. č. 1790 zastavěná plocha a nádvoří zapsané na LV 603 pro obec Praha 4, k.ú. Nusle u Katastrálního úřadu Praha – město bude nabízena za 27 000 000,- Kč a nemovitá věc - stavba č.p. 1636 objekt k bydlení stojící na pozemku parc.č. 1621 a pozemek parc.č. 1621 zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc. č. 1620 zahrada, zapsané na LV 1557 pro obec Praha 2, k.ú. Vinohrady u Katastrálního úřadu Praha – město bude nabízena za 35 500 000,- Kč.
- V případě, že by se uvedené nemovité věci nepodařilo zpeněžit za cenu minimálně 62, 5 mil. Kč, je nutné se obrátit na zástupce věřitelů za účelem stanovení dalšího postupu.
- Zástupci věřitelů bude zdokladována předchozí prezentace prodeje nejširším možným způsobem, který zajistí informovanost a rovnou příležitost k učinění nabídky co nejširšímu okruhu zájemců. Současně bude předloženo vyčíslení předběžných nákladů spojených se správou nemovitých věcí, se zpeněžením nemovitých věcí a části odměny insolvenčního správce, jež budou hradit věřitelé z výtěžku zpeněžení nemovitých věcí.
- Zástupce věřitelů předběžně souhlasí, aby přímý prodej nemovitostí realizovala společnost PROKONZULTA a.s. Vzhledem k výši očekávaného výtěžku z prodeje nemovitostí však zástupce věřitelů nesouhlasí s navrhovanou odměnou 3,5% + DPH, přestože konkursní správce odůvodňuje výši nákladů možností maření zpeněžování nemovitých věcí. Zástupce věřitelů souhlasí s maximální odměnou 3% včetně DPH a všech nákladů a výdajů na jeho činnost z dosažené kupní ceny.

JUDr. Ing. Petr Svoboda, Ph.D.  
ředitel sekce