

Mgr. Jan Svobodník
advokát, ev.č. ČAK 12957

Advokátní kancelář
Sadová 2650/20
Moravská Ostrava
702 00 Ostrava

IČ: 732 26 921
DIČ: CZ7605195587

mobil: +420 602 467 346
e-mail: jan.svobodnik@seznam.cz

Mgr. Bc. David Vandrovec
insolvenční správce dlužníka
VÍTKOVICE POWER ENGINEERING a.s.
Kodaňská 1441/46
Vršovice
101 00 Praha 10

Na vědomí:

Krajský soud v Ostravě
Havlíčkovo nábřeží 1835/34
728 81 Ostrava

sp.zn. KSOS 37 INS 10134/2016

Ostrava, 2019-03-14

Vyjádření k výzvě IS ze dne 20.2.2019 k převzetí podnajatých prostor – Modrý pavilon

Vážený pane magistře,

reaguji tímto, v zastoupení mého klienta, společnosti BIC Ostrava s.r.o., na Váš přípis ze dne 20.2.2019 ohledně Vaší výzvy k předávání podnajatých prostor v budově Modrý pavilon. Ve výše uvedeném přípisu jste uvedl několik zcela nových hypotéz a argumentů, a tak mi dovoluji se k nim postupně, jednotlivě vyjádřit.

V první řadě odmítám, že by můj klient opíral nemožnost předání předmětu podnájmu o čl. IX bod 12. smlouvy, jak uvádíte. Opakovaně jste byl informován o tom, že předmět podnájmu nebude převzat, zejména s ohledem na čl. IX bod 23., dle kterého je podnájemce povinen předat při ukončení podnájmu předmět podnájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, přičemž, vzhledem ke konkrétnímu stavu předmětu podnájmu, jste, jako podnájemce, tento závazek ze smlouvy nesplnil a stále ho neplníte. Vámi zmiňovaný bod 12. jsme uváděli v souvislosti s tím, jak se měl podnájemce po dobu podnájmu chovat, což mj. nečinil a jak lze tedy stav odpovídající běžnému opotřebení dle bodu 23. z uzavřené smlouvy, také chápat.

V dalším odstavci tvrdíte, že ze smlouvy o podnájmu nevyplývá, že by můj klient mohl odmítnout převzít předmět podnájmu dle zmíněného čl. IX bodu 12. Poněkud demagogicky zde znovu upozorňujete výhradně na tento bod smlouvy, který opravdu nehovoří o možnosti odmítnout převzetí předmětu podnájmu po ukončení smlouvy. Bod týkající se podmínek převzetí předmětu podnájmu, je totiž výše zmíněný bod 23. a nikoliv bod 12.

V tomtéž odstavci dále tvrdíte, že ze smlouvy o podnájmu **výslovně vyplývá**, že k předání předmětu podnájmu má dojít i v případě, že se předmět podnájmu případně nachází ve stavu neodpovídajícímu běžnému opotřebení. Smlouvu o podnájmu jsem četl vícekrát a žádné takové ustanovení, o kterém hovoříte, se v ní nenachází. Žádám Vás tedy o konkretizaci Vašeho vyjádření v tomto smyslu. Ze smlouvy, konkrétně ze čl. IX bodu 23., lze naopak dovodit, že jste povinen předat předmět podnájmu ve stavu běžného opotřebení. To, že jste v minulosti opakovaně vyzýval k převzetí předmětu podnájmu, je sice z části pravdou, ale učinil jste tak v létě roku 2018, tj. několik měsíců po ukončení podnájemní smlouvy, ovšem za situace, kdy nejenže nebyl předmět podnájmu uveden v požadovaný stav, ale předmět podnájmu jste i nadále užíval, kdy v objektu jste měl uskladněn kancelářský nábytek a další movité věci v majetku dlužníka. To, že bylo Vaší povinností předmět podnájmu vyklidit, jste konečně potvrdil prodejem tohoto majetku a následným téměř úplným vyklizením.

V další části Vaší výzvy uvádíte, že ani nemůžete zahájit opravné práce na předmětu podnájmu, když není postaveno najisto, že provedení určitých opravných prací nebude, ze strany mého klienta, znovu odmítáno. S tímto názorem nesouhlasím, když právě za účelem konkretizace vad na předmětu podnájmu, které je nutno, ze strany podnájemce, opravit tak, aby byl předmět podnájmu uveden ve stav odpovídající běžnému opotřebení, byla po téměř úplném vyklizení nábytku podnájemcem sjednána schůzka dne 10.1.2019, za přítomnosti mého klienta a Vašeho zástupce pana Činčily, při které jste byl, prostřednictvím Vašeho zástupce, informován o požadavcích mého klienta na uvedení prostor do požadovaného stavu. Pan Činčila byl rovněž informován, že můj klient je připraven kdykoliv, na požádání, Vám být plně součinný při řešení oprav a bez ohledu na časovou náročnost je schopen připravit přesný popis vad předmětu podnájmu. Zejména však bylo na této schůzce konstatováno, že je nutno začít s vymalováním prostor bílou barvou a s výměnou poškozených podlahových krytin. Od 10.1.2019 jsme z Vaší strany neobdrželi žádný požadavek na upřesnění oprav, a to až do tohoto Vašeho přípisu. Vzhledem k objemu a časové náročnosti pouhého vymalování, jste mohl již dva měsíce uvádět předmětné prostory do požadovaného stavu, bez jakéhokoli rizika, že by můj klient s něčím nesouhlasil. Podotýkám, že dne 10.1.2019 teprve docházelo k vyklizení prostor z Vaší strany, přičemž suterénní prostory, na které bylo při schůzce také poukázáno, stále nejsou vyklizeny.

V dalším odstavci uvádíte, že považujete účtování částky za podnájem (správně jde o účtování bezdůvodného obohacení, kterým vzniká mému klientovi škoda, nikoliv nájemného) za neoprávněné, když předmět podnájmu zjevně neužíváte. O tomto sporu nepochybně rozhodne soud, nicméně dovoluji si uvést, že dlužník měl v předmětu podnájmu uložen movitý majetek, a to ve všech prostorách předmětu podnájmu, který vyklidil až dne 27.11.2018 (kancelářské prostory), resp. 15.1.2019, kdy byly vyklizeny šatní skříňe, kdy stále do dnešního dne nebyl vyklizen suterén. Do dnešního dne je také v objektu sídlo dlužníka. Otázku toho, že můj klient Vás bezprostředně po ukončení podnájemní smlouvy v únoru 2018 písemně informoval, že požaduje předání předmětu podnájmu, ovšem vyklizeného od majetku dlužníka, jsme již řešili dříve a tato korespondence je založena v insolvenčním spise. To, že dlužník předmět podnájmu nevyužíval po skončení podnájemní smlouvy tak, jako dříve, je logické ze stavu věci, ovšem nic to nemění na skutečnosti, že můj klient nebyl a dosud není schopen předmětný prostor užívat za účelem svého podnikání, tj. za účelem podnájímání těchto prostor podnikatelským subjektům. Skutečnost, že podnájemce je v insolvenčním řízení, vůbec nic nemění na jeho povinnostech předat předmět podnájmu dle podmínek smlouvy, tj. vyklizený a ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Pokud bychom přistoupili na Vaše teze, klient by mohl nabízet tento prostor tak, že by buďto novému zájemci sdělil, že si nejdříve musí Modrý pavilon, tj. pět pater velké administrativní budovy, vyklidit a následně provést kompletní opravu těchto prostor nebo, jak navrhuje Vy, převzít prostory a začít s několikaměsíční a nákladnou opravou na své náklady. K ničemu takovému mého klienta nemůže pochopitelně nikdo nutit a ztráty vzniklé Vaším zaviněním tak požaduje po dlužníkovi.

S ohledem na výše uvedené tak klient neakceptuje Váš návrh na převzetí předmětu podnájmu a následné jednání o dohodě na způsobu odstranění vad, případně náhradě škody za tyto vady, jak navrhuje, když tento postup je hospodárný pouze pro Vás. Klient tedy trvá na opakovaně uvedeném požadavku, tj. co nejrychlejším předání podnajatých prostor, dle podmínek podnájemní smlouvy.

Byť je naše komunikace v této věci poněkud komplikovaná, klient navrhuje a žádá, v rámci zamezení dalších škod, abyste bezprostředně zahájili opravy předmětu podnájmu (klient předpokládal, že při prohlídce prostor dne 10.1.2019 bylo toto dohodnuto), a to vymalováním prostor. Současně také klient připravil podrobný soupis všech vad na předmětu podnájmu, které, podle jeho názoru, nejsou v souladu s požadovaným stavem běžného opotřebení, kdy vyhotovil ke každé místnosti předmětu podnájmu popis zjištěných závad, mimo již dříve předjednaného vymalování a výměny podlahových krytin. Tyto skutečnosti jsou uvedeny ke každé místnosti předmětu podnájmu v rámci dokumentu nazvaného „Dílčí předávací protokol“, který by měl následně sloužit k převzetí prostor. V příloze Vám tedy zasílám pro příklad dva takto vypracované dílčí předávací protokoly ke kanceláři 3.32 a 5.44, kdy Vám mohu obratem zaslat takto zjištěné závady u každé jednotlivé místnosti celého předmětu podnájmu. Současně je také klient připraven k jakémukoliv konstruktivnímu jednání v této věci tak, aby byla věc již konečně zdárně ukončena.

V úctě



BIC Ostrava s.r.o.
i.s. Mgr. Jan Svobodník
advokát

Mgr. Jan Svobodník, advokát
Advokátní kancelář
Sadová 2650/20
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava
IČ: 73226921, DIČ: CZ7605195587

Dílčí předávací protokol

k předání předmětu podnájmu podnajatého na základě Smlouvy o podnájmu nemovitostí a nebytových prostor č. N328/2010 ze dne 30.12.2010 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.12.2015 (budovy „Modrý pavilon“).

Předávající : Podnájemce: Mgr. Bc. DAVID VANDROVEC
se sídlem Praha, Kodaňská 1441/46, PSČ 101 00, Okres Praha 10
insolvenční správce dlužníka:
VÍTKOVICE POWER ENGINEERING a.s. (dále též Dlužník)
IČ 26823357 , se sídlem Ruská 1142/30, Vítkovice, 703 00 Ostrava

Přebírající: Nájemce: BIC Ostrava s.r.o.
Se sídlem Ruská 83/24, Ostrava - Vítkovice, PSČ: 703 00
IČ 49608 444

Účastníci:

Za Podnájemce: Bc. Radomír Činčila, na základě zmocnění insolvenčním správcem

Za Nájemce: Mgr. Jan Svobodník, právní zástupce BIC Ostrava s.r.o., Ing. Ladislav Antl, jednatel, Ing. Marek Valdmann, ředitel, Ing. Ivana Fanfarová, asistent ředitele, Gerhard Brož, manažer pro správu majetku

Specifikace prostor

Místnost 3.32 - kancelář
v 3. nadzemní podlaží budovy Modrý pavilon na ul. Ruská 1142,Ostrava

Stav předávaných prostor, zjištěné závady

Místnost je vyklizená (bez nábytku či jiných věcí)	ANO / NE
Místnost je uklizená	ANO / NE
Stav stěn a stropů - je vymalováno	ANO / NE
Stav podlahové krytiny - koberec	
- vyčištěný	ANO / NE
- poškozený	ANO / NE

Popis a další zjištěné závady:

3.32	vlkoplošná kancelář	poničené dveře - poškozená dýha dveří, odloupenutá dýha po délce hrany cca 150cm hlavního křídla i vedlejšího křídla, vyštípnutý kousek dýhy v horní části dveří cca 2cm
		poškozená zárubeň dveří - promáčknutá v horní části cca 3 cm, vyštípnutá část cca 1 cm
		vytažená klika vstupních dveří (sundává se)
		poškozené koberce v celém rozsahu, vydřená místa, vytlačená místa, 10 dlouhých trhlin v koberci v délkách 4,1m, 2m, 3,8m, 4,5m, 1,5m, 0,4m, 3,6m, 1,2m, 3,8m, 1,9m , vytahané nitě
		znečištěné koberce v celém rozsahu, dlouhé černé šmouhy/čáry na několika místech přes půl místnosti, špinavé fleky velkého rozsahu
		chybí vypínač
		stropní světlo ve střední části místnosti částečně vypadlé z pohledu, hlučné (klikání)
		díry ve zdi/hmoždinky, skoby ve zdi 9 ks
		rozbité zásuvky v liště pod okny 4 ks
		všechny stěny jsou špinavé
		klimatizace 5 ks jsou funkční

Dokumentace ke zjištěným závadám:
Fotodokumentace v příloze

Termín odstranění závad podnájemcem:

V Ostravě dne

Za podnájemce:

Za nájemce:

.....
VÍTKOVICE POWER ENGINEERING a.s.

.....
BIC Ostrava s.r.o.

Dílčí předávací protokol

k předání předmětu podnájmu podnajatého na základě Smlouvy o podnájmu nemovitostí a nebytových prostor č. N328/2010 ze dne 30.12.2010 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.12.2015 (budovy „Modrý pavilon“).

Předávající : Podnájemce: Mgr. Bc. DAVID VANDROVEC
se sídlem Praha, Kodaňská 1441/46, PSČ 101 00, Okres Praha 10
insolvenční správce dlužníka:
VÍTKOVICE POWER ENGINEERING a.s. (dále též Dlužník)
IČ 26823357 , se sídlem Ruská 1142/30, Vítkovice, 703 00 Ostrava

Přebírající: Nájemce: BIC Ostrava s.r.o.
Se sídlem Ruská 83/24, Ostrava - Vítkovice, PSČ: 703 00
IČ 49608 444

Účastníci:

Za Podnájemce: Bc. Radomír Činčila, na základě zmocnění insolvenčním správcem

Za Nájemce: Mgr. Jan Svobodník, právní zástupce BIC Ostrava s.r.o., Ing. Ladislav Antl, jednatel, Ing. Marek Valdmann, ředitel, Ing. Ivana Fanfarová, asistent ředitele,
Gerhard Brož, manažer pro správu majetku

Specifikace prostor

Místnost 5.44 - kancelář
v 5. nadzemní podlaží budovy Modrý pavilon na ul. Ruská 1142,Ostrava

Stav předávaných prostor, zjištěné závady

Místnost je vyklizená (bez nábytku či jiných věcí) ANO / NE
Místnost je uklizená ANO / NE
Stav stěn a stropů - je vymalováno ANO / NE

Stav podlahové krytiny - koberec
- vyčištěný ANO / NE
- poškozený ANO / NE

Popis a další zjištěné závady:

5.44	kancelář	poškozený koberec v rozsahu cca 10,80x5,40m, roztržený koberec - 2 trhliny o délce 2x 5,40m, vytlačená místa, poškozený vlas
		poškozené dveře č. 1 - poškozená dýha v rozsahu cca 15 cm v hraně dveří, nefunkční zámek (zalepený izolepou) , špinavé dveře (pravděpodobně od oleje), poškozená dýha dveří, znečištění od izolepy, poškozený samozavírač (díl samozavírače na dveřích je špinavý, rezavý)
		díry/hmoždinky/háčky ve stěnách (11 ks), vytržený velký kus omítky 10 cm2
		z rámu okna vytržený držák od tyče na ovládání žaluzií
		chybí termohlavice topení
		1 ks klimatizace je funkční

Dokumentace ke zjištěným závadám: Fotodokumentace

Termín odstranění závad podnájemcem:

V Ostravě dne

Za podnájemce:

Za nájemce:

.....
VÍTKOVICE POWER ENGINEERING a.s.

.....
BIC Ostrava s.r.o.

Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Ostravě

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 55847 / 2019 Ev. číslo: 18a91d7e-d1a4-4dec-a8ba-02f40f2076b0
Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 658046917
Věc: Vyjádření BIC Ostrava s.r.o. k výzvě IS - předání předmětu podnájmu

Odesílatel:

ID schránky: 4rrgacj Typ datové schránky: PFO
Osoba: Jan Svobodník - Mgr. Jan Svobodník, advokát Adresa: Sadová 2650/20, 70200 Ostrava, CZ

Dodáno do DS dne: 15.03.2019 18:39:20 **Odesláno do DS dne:** 15.03.2019 18:39:19

Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
Sp.zn. příjemce: KSOS 37 INS 10134/2016 Sp.zn. odesílatele:
Lhůta končí: K rukám: Ne
Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky: Podpis je platný

Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 2
Sériové číslo certifikátu: 3f367d Platnost: 19.12.2018 - 08.01.2020
Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK
Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 15.03.2019 18:39:20)
Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 15.03.2019 17:20:09
Datum a čas autom. ověření: 15.03.2019 18:45:17

Počet podaných příloh:1

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		KMBT_215_08137.pdf										
Podpis není připojen (žádný podpis).					A	N	N					

Čas ověření příloh: 15.03.2019 18:45:17 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaženo vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude

Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí

Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést

Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.