

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

opakované elektronické dražby dobrovolné č. 150524 02

vyhotovená dle § 16a, § 20 a § 25 zák.č. 26/2000 Sb. v aktuálním znění

Bod 1.

Touto „Dražební vyhláškou“ se vyhláší konání opakované elektronické dražby dobrovolné. Den konání opakované dražby se stanovuje na **25.07.2024 od 10.00 hod. do 10.30 hod.** na portálu: **www.prodej-drazbou.cz**. **ID dražby: 77 991.**

Bod 2.

Dražebník:

Ing. Jan Krouza, podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 43318, se sídlem Školní 384, 270 33 Jesenice, IČ: 458 20 791.
Tel. 603323914, e-mail: jkrouza@email.cz.

Navrhovatel:

Mgr. Ing. Michaela Sýkorová, Vítězslava Nováka 109, 539 73 Skuteč, IČO: 72930446,
insolvenční správce dlužníka: Ladislav Váradí, nar. , IČO: 09376267, bytem Riedlova 494,
468 61 Desná.

Bod 3.

Způsob registrace účastníků dražby - dražitelů:

Dražitel se do dražby registruje prostřednictvím systému Prodej-drazbou.cz. V sekci [Registrace systému Prodej-drazbou.cz](#) vyplní své identifikační údaje a je mu vygenerován a zaslán na jeho e-mail Registrační formulář. Dražitel tento Registrační formulář vytiskne, doplní kolonky Účel a povaha účasti na dražbě a Zdroj peněžních prostředků, dále pak datum a místo podpisu. Takto vyhotovený registrační formulář musí být podepsán žadatelem, popř. oběma manžely následovně:

- v listinné podobě úředně ověřeným podpisem na Czech POINT České pošty, obecního či městského úřadu, notářem či advokátem a zde provedena autorizovaná konverze tohoto listinného dokumentu – úředně ověřeného Registračního formuláře do elektronické podoby. Elektronickou konverzi zašle pracovník z pracoviště Czech pointu do datové schránky provozovatele dražebního systému: zdmc5cx. Je možné si též tuto konverzi stáhnout z úschovny Czech POINT viz

<https://www.czechpoint.cz/uschovna/file/get> a tento elektronický dokument (konverzi) odeslat e-mailem na adresu info@prodej-drazbou.cz (*tento postup elektronickou konverzí se doporučuje*);
nebo

- 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 - tento postup však může trvat i několik dnů;

nebo

- po vyplnění výše uvedených údajů je možné pdf dokument podepsat zaručeným elektronickým podpisem s jeho viditelným umístěním (v případě manželů oba podpisy) v tomto dokumentu a takto vyhotovený pdf dokument musí být zaslán e-mailem na e-mailovou adresu info@prodej-drazbou.cz.

V případě společné účasti více osob na dražbě, je třeba předem kontaktovat provozovatele systému.

O provedené aktivaci služeb systému Prodej-drazbou.cz bude dražitel vyrozuměn provozovatelem systému na e-mailovou adresu, kterou dražitel uvedl při své registraci.

Do dražby se poté dražitel přihlašuje elektronicky ze sekce Vyhlášené dražby systému Prodej-drazbou.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 (zapsání jako dražitele) do dražby e-mailem, pokud splnil všechny své povinnosti dražitele, zejména pak, že řádně a včas uhradil dražební jistotu. Do dražby je možné se zaregistrovat (zapsat) pouze do jejího zahájení. Doporučuje se, aby dražitel provedl svoji registraci (zápis) s dostatečným předstihem před zahájením dražby, aby dražebník 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, ID dražby: 77 991. V sekci *Jak dražit* systému [Prodej-dražbou.cz](http://Prodej-drazbou.cz) je podrobně popsán způsob registrace a provedení dražby, včetně platného [Dražebního řádu](#) a [Uživatelské příručky](#).

Čas zahájení a ukončení elektronické dražby:

Elektronická dražba č. 150524 02 ID: 77 991. bude zahájena dne 25.07.2024 v 10.00 hod. na www.prodej-drazbou.cz v sekci *Probíhající dražby*, URL: <https://www.prodej-drazbou.cz/drazba/RD-Desna2>. Dražba bude ukončena dne 25.07.2024 v 10.30 hod., pokud nebude ukončení dražby prodlouženo.

Prodloužení času ukončení dražby, udělení příklepu:

Pokud v posledních pěti minutách před ukončením dražby nikdo z dražitelů neučiní podání, je dražba ukončena v čase ukončení dražby. Je-li v posledních 5 minutách před ukončením dražby (10.30 hod.) učiněno na dražbě podání, potom je možné po dobu 5 minut činit další podání, a to i opakovaně.

Uplyne-li od posledního podání 5 minut, aniž by bylo učiněno další podání, příjem podání je na dražbě zastaven.

V čase ukončení dražby se odešle všem dražitelům e-mail o zastavení podávání nabídek a ukončení dražby a v systému [Prodej-dražbou.cz](http://Prodej-drazbou.cz) se objeví ohlášení o udělení příklepu dražiteli s nejvyšším podáním na dražbě. Vydražiteli je zaslán e-mail o udělení příklepu.

Způsob určení vydražitele při současném podání:

V případě, že se sejde v jeden okamžik více podání, tj. požadavků na zápis nabídky do databáze [Prodej-dražbou.cz](http://Prodej-drazbou.cz), pak tyto zápisy jsou vykonávány postupně, jako ve frontě. Technicky je tedy vyloučena možnost učinit zde současná podání.

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 e-mailem nejpozději do 5 dnů před zahájením dražby.

Bod 4.

Předmětem dražby je soubor věcí nemovitých:

- pozemek parc. č. 231, o výměře 158 m², zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba:* Desná III, č.p. 494, rod. dům, *stavba stojí na pozemku p.č.: 231*
 - pozemek parc. č. 232, o výměře 33 m², zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba:* bez čp/če, garáž, *stavba stojí na pozemku p.č.: 232*
 - pozemek parc. č. 233, o výměře 136 m², zahrada
 - pozemek parc. č. 234, o výměře 144 m², trvalý travní porost,
- vše zapsané na listu vlastnictví č. 727 pro katastrální území Desná III, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou, v katastru nemovitostí ČR u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, a to včetně všech součástí a příslušenství.

Odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé v souladu s ustanovením § 13 Zákona o veřejných dražbách byl zjištěn na základě znaleckého posudku vyhotoveného soudním znalcem Ing. Tomášem Moláčkem, Kamýcká 685/87, 165 00 Praha 6 - Suchbátka, č. posudku 020202/2024 ze dne 12.03.2024, podle stavu zjištěného ke dni 06.03.2024. Tato zjištěná cena činí **2,000.000,- Kč**.

Předmět dražby se nachází ve stavu popsaném v tomto znaleckém posudku.

Popis předmětu dražby (převzatý ze znaleckého posudku):

Předmětem dražby je rodinný dům č.p. 494 situovaný v okrajové části města Desná, ul. Riedlova, okr. Jablonec nad Nisou. Přístupová komunikace zpevněná. Dům je napojen na elektrický proud, voda čerpaná z vlastní vrtané studny, odpadní vody svedeny do žumpy na pozemku. Rodinný dům se nachází na svazitéjším pozemku směrem k říčce Černá Desná. Dle vyjádření majitele je nemovitost mimo záplavovou oblast a nebyla nikdy zaplavena. Znalec k tomu poznamenává, že dle rozhodnutí Městského úřadu Tanvald ze dne 28.6.2019 vydávající souhlas s průzkumným vrtem pod bodem č. 6 vyplývá, že: „část pozemku parc.č. 234 směrem k řece náleží do aktivního pásma záplavové zóny..”

Rodinný dům je zděný objekt (nelze vyloučit, že cihlové zdivo je kombinováno i s kameny, kamenná bude jistě podezdívka či základy), přízemní, nepodsklepený, s obytným podkrovím. Základy bez dostatečně funkční hydroizolace proti zemní vlhkosti, krov dřevěný, střecha nad hlavní částí sedlová, na štítových stranách malé polovalby, v místě koupelny pak střecha v této části přechází ve střechu pultovou. Střešní krytina eternitové šablony (jihovýchodní strana), resp. plechová (severozápadní strana). Žlaby chybí, na střeše pouze okapové háky. Fasáda vápenná břizolitová, vnitřní omítky vápenné, v části stěn dřevěný obklad. V koupelně keramický obklad, dlažba. Okna plastová bílá. Krytina podlah v přízemí keramická dlažba (kuchyň, jídelna, chodba), plovoucí podlaha (obývací pokoj, ložnice). Vytápění ústřední, část krbová kamna s výměníkem. V obývacím pokoji a v podkroví navíc lokální topení (krbová kamna, kamna na tuhá paliva). Radiátory plechové deskové, rozvody v plastu. Ohřev vody v elektrickém bojleru. Schodiště do podkroví dřevěné, příkřejší, bez podstupnic.

Dispoziční řešení:

přízemí: chodba, komora, sklad, kuchyň s jídelnou, koupelna s WC, obývací pokoj, ložnice,
podkroví: hala se schodištěm, pokoj.

Stáří domu nebylo přesně zjištěno, dle odborného odhadu je dům starý cca 100 let. Po roce 2018 byl dům částečně zrekonstruován - vyměněna okna, provedeny nové podlahy, opraveny vnitřní omítky, obklady, dlažby, ústřední topení, nová kuchyňská linka, koupelna s WC, bojler pro ohřev vody. Rekonstrukce nebyla zcela dokončena. Z hlediska vybavení dům splňuje běžně požadovaný standard.

Garáž: zděná stavba na pozemku parc.č. 232, přízemní, částečně podsklepená, plochá střecha, vrata dvojkřídlá plechová, omítky provedeny, betonová podlaha. V garáži instalován elektrorozvod, přípojka elektro však není přivedena. V garáži vybudována montážní jáma. Do garáže nejspíš v minulosti zatékalo, byla provedena provizorní oprava položením vlnitého plechu o mírném sklonu. Fasáda na několika místech vykazuje trhliny. Stáří garáže nezjištěno, dle odborného odhadu je cca 50 let.

Kolna: jednoduchá kolna s přístřeškem na pozemku parc.č. 183/1, střecha šikmá, krytina alukryt, opláštění stěn eternitovými šablonami. Technický stav výrazně zhoršený, nedostatečná údržba. Hodnota kolny na celkovou cenu nemovitosti nemá vliv.

Pozemek parc.č. 183/1 je jiného vlastníka (Česká republika, právo hospodařit: Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové).

Studna: Vrtaná studna se nachází s největší pravděpodobností na pozemku jiného vlastníka a to buď na obecním pozemku parc.č. 230 ve vlastnictví Města Desná, event. na pozemku parc.č. 183/1. Hloubka vrtu (dle rozhodnutí o schválení průzkumného vrtu) 30 m, průměr vrtu znalci nesdělen.

Na předmětu dražby vážnou tato práva a omezení vlastnického práva:

Oddíl C – Omezení vlastnického práva

Práva, zapsaná v katastru nemovitostí a vážnoucí na předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 34 odst. 2 zákona o veřejných dražbách a dle § 285 a 299 insolvenčního zákona zpeněžením majetkové podstaty - předmětu dražby, zanikají účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce a účinky zajištění /zástavní právo/.

Dle ustanovení § 285 odst. 1 Insolvenčního zákona zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku:

- a) účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů,
- b) ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 Insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, není-li dále stanoveno jinak.

Smluvními předkupními právy rovněž není insolvenční správce při zpeněžení majetkové podstaty dle § 284 odst. 2 insolvenčního zákona vázán.

Dle ustanovení § 33 Zákona o veřejných dražbách práva osob oprávněných z věcných břemen vážnoucí na předmětu dražby zůstávají přechodem vlastnictví dražbou nedotčena.

Dle ustanovení § 285 odst. 4 Insolvenčního zákona nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné.

Věcná břemena:

Věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu do/na nemovitosti za účelem vyhotovení znaleckého posudku, případně ke klientským prohlídkám se zájemci o koupi nemovitostí v případě výkonu zástavního práva podle č. 6.1. zástavní smlouvy

dobu trvání: do úplné úhrady zajištěných dluhů dle zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Firemní záložna a.s., Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, IČO: 05562597

Povinnost k Parcela: 231, Parcela: 232, Parcela: 233, Parcela: 234

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021 08:05:00. Zápis proveden dne 04.02.2021; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou V-193/2021-504

Pořadí k 13.01.2021 08:05

Věcné břemeno (podle listiny) dle čl.13. zástavní smlouvy

dobu trvání: do úplné úhrady zajištěných dluhů

Oprávnění pro

Firemní záložna a.s., Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, IČO: 05562597

Povinnost k Parcela: 231, Parcela: 232, Parcela: 233, Parcela: 234

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2021 17:21:43. Zápis proveden dne 01.12.2021. V-8241/2021-504

Pořadí k 05.11.2021 17:21

Protože věcná břemena váznoucí na předmětu dražby slouží pouze k dalšímu zajištění pohledávek zajištěného věřitele, zajištěný věřitel učinil dražebníkovi závazný příslib, že neprodleně po přechodu vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele učiní veškerá potřebná jednání ve spolupráci s vydražitelem, aby mohl být podán na katastr nemovitostí návrh na výmaz všech věcných břemen váznoucích ve prospěch zajištěného věřitele na předmětu dražby.

Předmět dražby se prodává ve stavu, jak stojí a leží, ve smyslu ustanovení § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a navrhovatel neručí za jakékoliv vlastnosti a neodpovídá za jakékoliv vady předmětu dražby. Navrhovatel si vyhrazuje, že neodpovídá za vady předmětu dražby, které mu byly či měly být při podání návrhu na provedení dražby známy a neupozornil na ně včas dražebníka.

Údaje o předmětu dražby, zejména o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby váznoucích jsou uvedeny pouze podle informací dostupných navrhovateli a dražebníkovi.

Bod 5.

Nejnižší podání činí **1,200.000,- Kč** (slovy: Jeden milión dvě stě tisíc korun českých).

Minimální příhoz byl stanoven na **30.000,- Kč** (slovy: Třicet tisíc korun českých).

Bod 6.

Dražební jistota byla stanovena na částku **300.000,- Kč** (slovy: Tři sta tisíc korun českých) a musí být uhrazena bankovním převodem, nebo složením v hotovosti na účet dražebníka č.ú.: **169403761/0300**, vedený u Československé obchodní banky a.s., pobočky Rakovník, variabilní symbol: **15052402**, specifický symbol: IČO, popř. rodné číslo účastníka dražby.

Dražební jistota musí být připsána na účet dražebníka nejpozději do 18.00 hod. v pracovní den, který předchází dni konání dražby.

Dokladem o složení dražební jistoty je výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši dražební jistoty z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu dražebníka.

Dražební jistota může být složena též v hotovosti k rukám dražebníka, po telefonické domluvě s dražebníkem, nejpozději však do 18.00 hod. v pracovní den, který předchází dni konání dražby a pouze do limitu stanoveného v zákoně o omezení plateb v hotovosti.

Dražební jistota může být složena též ve formě bankovní záruky k rukám dražebníka.

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 předpisem na území České republiky. Originál záruční listiny předá účastník dražby dražebníkovi po telefonické domluvě ve lhůtě pro složení dražební jistoty.

Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem zveřejnění této dražební vyhlášky a končí v 18.00 hod. v pracovní den, který předchází 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.

Složení dražební jistoty jinými než shora uvedenými způsoby není přípustné.

Vrácení dražební jistoty:

Účastníkům dražby, kteří se nestanou vydražiteli a složili dražební jistotu na účet, se vrací dražební jistota bankovním převodem na účet, z kterého dražebník jistotu obdržel, a to do tří pracovních dnů ode dne konání dražby. V případě bankovní záruky vrátí dražebník záruční listiny a to bez zbytečného odkladu.

Bod 7.

Lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením: po odečtení dražební jistoty musí být cena doplacena ve lhůtě stanovené v ustanovení § 29 Zákona o veřejných dražbách; v případě ustanovení § 29 odst. 4 Zákona o veřejných dražbách, t.j. je-li cena dosažená vydražením vyšší než 500.000,- Kč, musí být tato cena po odečtení dražební jistoty uhrazena **do 30 dnů ode dne skončení dražby**. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo státní svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.

Vydražitel je povinen uhradit cenu dosaženou vydražením bankovním převodem ve prospěch účtu dražebníka č.ú.: **169403761/0300**, vedený u Československé obchodní banky a.s., pobočky Rakovník, variabilní symbol: **15052402**, specifický symbol IČ, popř. rodné číslo účastníka dražby.

Dražební jistota, kterou vydražitel uhradil před započítáním dražby, se započítává na cenu dosaženou vydražením. 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, kartou nebo šekem je nepřípustná.

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením v termínu splatnosti, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu. V opačném případě odpovídá za škodu tímto jednáním způsobenou a dražebník je oprávněn po něm požadovat úhradu škody, kterou tímto jednáním způsobil.

Dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně.

Bod 8.

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na termín dne 17.07.2024 od 14.00 hod.
Místo pro sraz účastníků se stanovuje před rodinným domem v ulici Riedlova č.p. 494, 468 61 Desná.

Pokud vlastník nebo osoba, která má předmět dražby v držení nebo nájmu, neumožní řádnou prohlídku předmětu dražby, bude prohlídka provedena v rámci možností.
Zájemcům o prohlídku se doporučuje předem kontaktovat telefonicky dražebníka na výše uvedeném telefonním čísle.

Bod 9.

Jestliže nabyt vydražitel vlastnictví k předmětu dražby dle § 29 zák. č. 26/2000 Sb., předá dražebník vydražiteli listiny, které osvědčují vlastnictví a jsou nezbytné k nakládání s předmětem dražby nebo osvědčují jiná práva vydražitele vůči předmětu dražby. Předmět dražby předá vydražiteli za účasti dražebníka bývalý vlastník. O předání předmětu dražby bude sepsán protokol „Předání předmětu dražby“, který podepíše dražebník, bývalý vlastník a vydražitel.

Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel, vyjma nadbytečných nákladů vzniklých z důvodů na straně bývalého vlastníka nebo dražebníka.

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z jeho držitele na vydražitele dnem předání předmětu dražby, 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 10.

Tato dražební vyhláška byla sepsána ve dvanácti stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení je určeno pro navrhovatele, ostatní pro potřeby dražebníka přičemž po jednom vyhotovení zašle dražebník v zákonem stanovených lhůtách osobám uvedeným v § 20 odst. 5 zák. č. 26/2000 Sb.

V Jesenici dne 27. června 2024



Ing. Jan Krouza

.....
dražebník

Vyvěšeno dne: 2.7.2024
Sejmuto dne: