



## DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

pro dobrovolnou dražbu  
vyhotovená dle § 20 zák.č. 26/2000 Sb., v platném znění,

### Bod 1.

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje konání dražby dobrovolné.

**Den konání dražby** se stanovuje na **25.2.2015** v Dražební místnosti na Městském úřadě Cheb, na adrese: nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 02 Cheb.

**Zahájení dražby** bude provedeno vyvoláním licitátora (po ukončení zápisu účastníků dražby), a to v **15:00 hod.**

### Bod 2.

#### Dražebník:

##### **KOVA Group a.s.**

se sídlem Zd. Petříka 2315, 272 01 Kladno

IČ: 274 11 672, DIČ: CZ27411672

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka číslo 10421

zastoupena předsedou představenstva Miloslavem Kovaříkem

*Kancelář jednateřství:* nám. Kinských 76/7, Praha 5, Smíchov

#### Navrhovatel:

##### **Insolvenční správce JUDr. Štěpán Kratěna, Ph.D.**

se sídlem Praha 1, Lazarská 1719/5, IČ: 69335176

jednající jako insolvenční správce dlužníka:

##### **Jiřina Boušková**

nar.: 24.10.1969, IČO: 74222295

bytem a místem podnikání Cheb, Komenského 616/24, PSČ: 350 02

#### Vlastník předmětu dražby:

##### **Jiřina Boušková**

r.č.: 24.10.1969, IČO: 74222295

bytem a místem podnikání Cheb, Komenského 616/24, PSČ: 350 02

### Bod 3.

#### Označení, specifikace a stručný popis předmětu dražby:

Předmětem dražby je soubor nemovitého majetku:

- pozemek st. parc. č. 7448 o výměře 194 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,
- budova č.p. 2635 – rod. dům, na pozemku st. parc. č. 7448, část obce Cheb,
- pozemek parc. č. 916/10, o výměře 932 m<sup>2</sup>, orná půda,

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze Oddíl B, vložka 104 21

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, na LV č. **4108** pro katastrální území Cheb, obec Cheb, okres Cheb (dále jen „*Nemovitosti*“ a „*Předmět dražby*“).

### **Popis předmětu dražby:**

Předmětem dražby je rodinný dům č.p. 2635 na pozemku parc. č. 7448, pozemek parc. č. 7448 a parc. č. 916/10, včetně vybavení, které je pevně zabudované, zejména kuchyňská linka, tepelné čerpadlo, EZS.

Rodinný dům je umístěn v okrajové, severní, části města na Zlatém vrchu, v Dolnické ulici. Okolní zástavbu v lokalitě tvoří nově postavené a rozestavěné rodinné domy. Rodinný dům je napojen přípojkami na inženýrské sítě (vodovodní a kanalizační řád a rozvod el. energie) a je přístupný ze zpevněné asfaltové místní komunikace. Parkování je možné na veřejné komunikaci, na vlastním pozemku a garáží pro 2 auta. Pozemek je mírně svažité s orientací na sever.

Rodinný dům je nepodsklepený s 1 nadzemním podlažím a podkrovím, má 1 byt o velikosti 7+1, s vestavěnou garáží pro 2 automobily. Nosná konstrukce: zděná z bloků ROROTHERM tl. 40 cm. Před domem je zpevněná plocha ze zámkové dlažby doplněná opěrnou palisádovou zídkou. Pozemek je v zadní části oplocen.

### **Dispoziční řešení domu:**

1. NP:           zavětrí, zádveří, chodba se schodištěm, technická místnost (kotelna), koupelna s WC, obývací pokoj s jídelnou kuchyně, krytá terasa, pracovna, úklidová komora, garáž pro 2 auta, dílna  
podkroví:       chodba, koupelna, WC, 4 pokoje.

Stáří domu je 2 roky a stavba je ve výborném stavu s drobnými nedostatky.

### **Na předmětu dražby vážnou tato práva a omezení:**

Předmět dražby byl zapsán do majetkové podstaty dlužníka pod položkou č. 1. a 2., ale skutečnost, že na vlastníka předmětu dražby byl prohlášen konkurs na základě usnesením Krajského soudu v Plzni č.j.: KSPL 54 INS 36267/2013–B-9 ze dne 14. října 2014 nebyla v katastru nemovitostí doposud vyznačena.

Zástavní práva, zapsaná v katastru nemovitostí a vážnoucí na předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 34 odst. 2 zákona č. 26/2000 Sb. zákona o veřejných dražbách, § 285 odst. 1) a 299 odst. 2) zákona č. 182/2006 Sb. zákona o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění (insolvenční zákon) s přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají.

Dlužník užívá předmět dražby společně se svojí rodinou a vyklizení předmětu dražby se řídí §285 odst. 2. zákona č. 182/2006 Sb. zákon o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění (insolvenční zákon).

### **K pozemku st. parc. č. 7448, parc. č. 916/10 a k domu č.p. 2635 jsou zapsána v katastru nemovitostí tato práva a omezení:**

- Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 1.045.228,67 Kč s příslušenstvím zřízené ve prospěch Sdružení pro hydroenergetiku s.r.o., se sídlem Praha, Vinohrady, Lužická 1538/10, IČO: 26499631, vážnoucí na Nemovitostech na základě Exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti vydaného soudním exekutorem JUDr. Vendulou Flajšhansovou č.j.: 121 EX-6871/2013-21 ze dne 16.08.2013 s právní mocí ke dni 22.08.2013 zapsané do katastru nemovitostí pod č.j.: Z-12065/2013-402 a Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121EX-6871/2013-21 ze dne 12.12.2013. zapsané do katastru nemovitostí pod č.j.: Z-16936/2013-402;
- Zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň zapsané na základě Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever č.j.: 121 EX-6871/2013-18 ze dne 15.08.2013; uloženo na prac. Plzeň-sever pod č.j. Z-8028/2013-407;

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti věcí na základě Exekučního příkazu k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Venduly Flajšhansové č.j.: 121 EX-6871/2013-20 ze dne 16.08.2013 s právní mocí ke dni 22.08.2013, zapsaný do katastru nemovitostí pod č.j.: Z-12064/2013-402 a Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová č.j.: 121 EX-6871/2013 -32 ze dne 08.10.2013 zapsané do katastru Nemovitostí pod č.j.: Z-14402/2013-402.

**K pozemku parc. č. 916/10 jsou zapsána v katastru nemovitostí tato práva a omezení:**

- Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy, zřízené ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035 na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.08.2006 s právními účinky vkladu práva ke dni 03.08.2006 zapsané do katastru Nemovitostí pod č.j.: V-3668/2006-402.

**K pozemku st. parc. č. 7448, parc. č. 916/10 jsou zapsána v katastru nemovitostí tato práva a omezení:**

- Zástavní právo smluvní pro a) pohledávky včetně budoucích pohledávek do výše 2.494.804,-Kč s příslušenstvím a b) budoucí pohledávky do výše 3.243.246,-Kč s příslušenstvím zřízené ve prospěch Sdružení pro hydroenergetiku s.r.o., se sídlem Praha, Vinohrady, Lužická 1538/10, IČO: 26499631, na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 22.08.2006 s právními účinky vkladu práva ke dni 22.08.2006 zapsané do katastru nemovitostí pod č.j.: V-4020/2006-402 a dle Souhlasného prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Ze dne 15.10.2012 zapsané do katastru nemovitostí pod č.j.: Z-16493/2012-402.

**K domu č.p. 2635 jsou zapsána v katastru nemovitostí tato práva a omezení:**

- Zástavní právo smluvní pro a) pohledávky včetně budoucích pohledávek do výše 2.494.804,-Kč s příslušenstvím a b) budoucí pohledávky do výše 3.243.246,-Kč s příslušenstvím vzniklé do 20.08.2028 zřízené ve prospěch Sdružení pro hydroenergetiku s.r.o., se sídlem Praha, Vinohrady, Lužická 1538/10, IČO: 26499631, na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 16.03.2007 s právními účinky vkladu práva ke dni 16.03.2007 zapsané do katastru nemovitostí pod č.j.: V-1356/2007-402 a dle Souhlasného prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.10.2012 zapsané do katastru nemovitostí pod č.j.: Z-16493/2012-402.

Navrhovatel prohlašuje, že mu není známo, že by měl Předmět dražby další právní závady nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči Předmětu dražby jakékoli právo, jímž by byl budoucí vlastník omezen v nakládání s ním nebo v jeho užívání k účelu, k němuž je určen, kromě výše uvedeného.

Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu dražby, zejména popis jeho stavu, práv a závazků na předmětu dražby vázoucích jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

**Zjištěná cena:**

Cena Předmětu dražby byla zjištěna posudkem soudního znalce Ing. Zdenka Kubinčana, s místem podnikání Evropská 1564/30, 350 02 Cheb, ze dne 11.11.2014, číslo posudku: 2973-61/2014, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši **5.500.000,- Kč** (slovy: pět milionů pět set tisíc korun českých).

**Bod 4.**

<b>Nejnižší podání:</b>	<b>3.700.000,-Kč</b>
<b>Minimální příhoz:</b>	<b>20.000,-Kč</b>
<b>Dražební jistota:</b>	<b>250.000,-Kč</b>

## **Bod 5.**

### **Prohlídka předmětu dražby**

Místo prohlídky se stanovuje u předmětu dražby, tj. na adrese Dolnická ulice č.p. 2635/15, Cheb, kontaktní osoba Ondřej Velemínský, tel: 723 200 200 a byly stanoveny tyto termíny:

1. termín dne **21.1.2015 v 15.00 hod.**
2. termín dne **28.1.2015 v 15.00 hod.**
3. termín dne **4.2.2015 v 15.00 hod.**
4. termín dne **18.2.2015 v 15.00 hod.**

## **Bod 6.**

### **Účastníci dražby:**

Účastníci dražby mají na dražbu vstup bezplatný a přístup do prostor konání dražby jim je umožněn před zahájením dražby. Další osoby mohou být dražbě přítomny jako hosté. Vstupné pro hosty dražby činí 100,- Kč na osobu a den. Účastníci dražby jsou povinni doložit při zápisu do dražby svou totožnost, doložit složení dražební jistoty a doložit své čestné prohlášení, že nejsou osobami, vyloučenými z dražby, popř. své oprávnění jednat za účastníka dražby.

### **Zastupování účastníka dražby:**

Účastník dražby se může dát v dražbě zastupovat zástupcem na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele.

## **Bod 7.**

### **Způsob úhrady dražební jistoty:**

- 1) Bankovním převodem na účet dražebníka č.ú.: **51 – 194 8500 207/0100** vedený u Komerční banky, a.s. s variabilním symbolem „rodné číslo“ účastníka dražby, jako fyzické osoby nebo „IČ“ účastníka dražby, jako právnické osoby. Dokladem o složení dražební jistoty je pokladní stvrženka nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši dražební jistoty z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu.
- 2) Hotovostním vkladem na účet dražebníka č.ú.: **51 – 194 8500 207/0100** vedený u Komerční banky, a.s., s variabilním symbolem „rodné číslo“ účastníka dražby, jako fyzické osoby nebo „IČ“ účastníka dražby, jako právnické osoby. Dokladem o složení dražební jistoty je bankou potvrzený pokladní doklad potvrzující složení částky ve výši dražební jistoty touto dražební vyhláškou stanovenou ve prospěch dražebníka.
- 3) V hotovosti k rukám dražebníka v místě jeho jednatelství na adrese nám. Kinských 76/7, Praha 5, Smíchov. Dokladem o složení je příjmový doklad vystavený dražebníkem.
- 4) formou bankovní záruky za zaplacení dražební jistoty. Znění bankovní záruky a její podmínky nutno konzultovat s dražebníkem.

Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem uveřejnění této dražební vyhlášky na centrální adrese a končí zahájením dražby. Konečná lhůta pro složení dražební jistoty v hotovosti k rukám dražebníka nebo ve formě bankovní záruky končí 24.2.2015 v 16:00. Složení dražební jistoty platební kartou nebo šekem je nepřipustné.

### **Vrácení dražební jistoty:**

Byla-li dražební jistota složena na účet, vrátí dražebník účastníkovi dražby, který předmět dražby nevydražil, složenou dražební jistotu do tří pracovních dnů ode dne konání dražby, a to bankovním převodem na účet který účastník uvedl v listině „Zapsání účastníků do dražby“.

Nebyla-li dražební jistota složena na účet, vrátí dražebník účastníkovi dražby, který předmět dražby nevydražil, složenou dražební jistotu bez zbytečného odkladu po skončení dražby.

Bankovní záruku předloženou účastníkem dražby, který předmět dražby nevydražil, je dražebník povinen bez zbytečného odkladu vrátit účastníkovi dražby.

## **Bod 8.**

### **Úhrada ceny dosažené vydražením:**

Vydražitelem se stává účastník dražby, který učinil nejvyšší podání, na jehož základě mu licitátor udělil příklep. Neprodleně po ukončení dražby je vydražitel povinen podepsat protokol o provedené dražbě. Cenu dosaženou vydražením, nelze dodatečně snížit.

Cenu dosaženou vydražením je vydražitel povinen uhradit dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění ihned po skončení dražby v hotovosti k rukám dražebníka. Pokud tato překročí částku 200.000,-Kč, pak ve lhůtě nejpozději do 10 dnů od konání dražby a pokud tato překročí částku 500.000,-Kč pak ve lhůtě nejpozději **do 27.3.2015**, včetně.

Při úhradě ceny dosažené vydražením bankovním převodem či vkladem v hotovosti na bankovní účet dražebníka č. účtu: **51-194 8500 207/0100** vedený u Komerční Banky, a.s., uvede vydražitel variabilní symbol platby „rodné číslo“ vydražitele, jako fyzické osoby nebo „IČ“ vydražitele, jako právnické osoby.

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, šekem, platební kartou je nepřípustná.

### **Náklady dražby:**

Dražba bude pro vydražitele provedena bezúplatně, vyjma úhrady nákladů spojených s předáním a převzetím předmětu dražby, jak je uvedeno dále.

### **Přechod vlastnictví a potvrzení o vlastnictví:**

Uhradil-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu. V opačném případě na vydražitele nepřechází vlastnické právo a dražba je zmařena z viny vydražitele. Dražebník vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli, který nabytí vlastnictví předmětu dražby, dvě vyhotovení písemného potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby. Písemné potvrzení obsahuje označení předmětu dražby, bývalého vlastníka, dražebníka a vydražitele. Přílohou potvrzení o nabytí vlastnictví musí být doklad, z něhož bude zřejmé datum a způsob úhrady ceny dosažené vydražením. Podpis dražebníka na potvrzení o nabytí vlastnictví musí být úředně ověřen, pokud se nejedná o věci movité.

### **Zmaření dražby vydražitelem:**

Je-li dražba zmařena vydražitelem nebo vydražila-li předmět dražby osoba, jež je z dražby vyloučena, dražební jistota složena vydražitelem 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 výzvu 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 9.**

### **Podmínky odevzdání předmětu dražby:**

Jestliže nabytí vydražitel vlastnictví k předmětu dražby dle § 30 zák. č. 26/2000 Sb., 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, a to nejpozději do 25 - ti dnů ode dne úhrady ceny dosažené vydražením. O předání předmětu dražby bude sepsán „Protokol o předání o předmětu dražby“, který podepíše dražebník, bývalý vlastník (navrhovatel) a vydražitel. Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Tato povinnost se nevztahuje k nákladům, které by jinak nebyly vznikly, jestliže je způsobil svým zaviněním bývalý vlastník nebo dražebník nebo jestliže jim tyto náklady vznikly náhodou, která se jim přihodila.

### **Nebezpečí škody, odpovědnost za vady:**

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z navrhovatele na vydražitele dnem předání předmětu dražby; v týž den přechází na vydražitele odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s předmětem dražby a od tohoto dne má vydražitel právo na užitky a požitky z předmětu dražby a současně povinnost předmět dražby na svůj náklad udržovat. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu dražby, nese nebezpečí škody a odpovědnost za škodu vydražitel. Vydražitel přebírá předmět dražby ve stavu jak stojí a leží a může se tudíž domáhat pouze odpovědnosti za vady předmětu dražby o jejichž neexistenci byl výslovně ujištěn. Navrhovatel zaručuje vlastnosti předmětu dražby a odpovídá za jeho vady pouze v rozsahu stanoveném touto dražební vyhláškou.

### **Daňové aspekty:**

Vydražitel je povinen uhradit daň z nabytí nemovitých věcí. Základem daně je cena dosažená vydražením.

## **Bod 10.**

Tato dražební vyhláška byla sepsána ve 14 stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení je určeno pro navrhovatele, 6 pro potřeby dražebníka a po jednom vyhotovení zašle dražebník v zákonem stanovených lhůtách osobám uvedeným v § 20 odst. 5 zák. č. 26/2000 Sb.

V Praze dne 15. ledna 2015

Dražebník:

.....  
**Miloslav Kovařík**  
**Předseda představenstva**  
**KOVA Group a.s.**