

**Dražební vyhláška č.j. 617DD2019
o konání dražby dobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb.**

Touto Dražební vyhláškou se vyhlašuje konání dražby dobrovolné.

1. Dražebník

REXIM REALITY s.r.o., sídlem Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, IČ: 49245031, zastoupený jednatelem společnosti Ing. Janem Křížem. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 20645. Dražebník je oprávněn k provádění veřejných dražeb dobrovolných, nedobrovolných a elektronických podle zákona o veřejných dražbách.

2. Navrhovatel

Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s., sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 – Nusle, IČ: 29414873, zastoupený společně JUDr. Oldřichem Řeháčkem, Ph.D. a JUDr. Petrem Michalem, Ph.D., je insolvenčním správcem dlužníka: Pavel Novák, nar. 04.11.1988, bytem Šikmá 189, 360 18 Karlovy Vary – Tašovice.

3. Místo, datum a čas zahájení dražby

Dražba se uskuteční v zasedací místnosti v sídle dražebníka na adrese: Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10.

Datum konání dražby se stanovuje na den 01.07.2019.

Zahájení dražby bude provedeno prohlášením licitátora, že zahajuje dražbu, v **10.00 hod.** Veřejnost má přístup do prostor, v nichž bude probíhat dražba, 10 minut před zahájením dražby. Zápis účastníků do dražby bude zahájen v 09.30hod.

4. Datum a čas konání prohlídky předmětu dražby

První prohlídka se uskuteční dne **06.06.2019 v 10.00 hod**

Druhá prohlídka se uskuteční dne **07.06.2019 v 10.00 hod**

Sraz zájemců o prohlídku je před draženou nemovitostí na adrese: Závodní 387/12a (Závodní 4/12), část obce Dvory, Karlovy Vary. GPS: 50°13'33.440"N, 12°50'8.330"E – Závodní 387/12a.

5. Nejnižší podání, minimální příhoz a dražební jistota

Nejnižší podání: 10.500.000,- Kč

Minimální příhoz: 20.000,- Kč

Dražební jistota: 2.050.000,- Kč

Dražba bude pro vydražitele provedena bezúplatně, odměnu dražebníka hradí navrhovatel.

6. Předmět dražby dobrovolné

Vlastník předmětu dražby: Pavel Novák, nar. 04.11.1988, bytem Šikmá 189, 360 18 Karlovy Vary – Tašovice. Předmět dražby byl zapsán do majetkové podstaty insolvenčního dlužníka.

Předmětem dražby je soubor nemovitostí, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaný na listu vlastnictví č. 474 pro katastrální území Dvory, obec Karlovy Vary, vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, a to jmenovitě:

Nemovitosti, Pozemky

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemků	Způsob využití	Způsob ochrany
128/1	389	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: **Dvory, č.p. 4, rod. dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **128/1**

128/2 355 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: **Dvory, č.p. 387, obč. vyb.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **128/2**

129/2 913 ostatní plocha ostatní komunikace

Popis předmětu dražby

Stavba č.p. 4 - rodinný dům, jež je součástí pozemku p.č. 128/1 - zastavěná plocha a nádvoří, je částečně zděný a kamenný, částečně podsklepený rodinný dům, se dvěma nadzemními podlažními, s využitým podkrovím, se sedlovou a pultovou střechou krytou taškou pálenou a šindelí. Rodinný dům je nepravidelného půdorysného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů 134 roků (dokončení 31. 12. 1885). Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí plynového kotle (celkem provedeno 3x). V roce 2016 byla provedena revitalizace původní části domu a přístavba do současného stavu. Dále byla provedena vnitřní rekonstrukce I. a II. nadzemního podlaží. V průběhu životnosti rodinný dům dále procházel běžnou údržbou. Celkový stavebně-technický stav je hodnocen jako průměrný. Údržbu lze hodnotit jako velmi dobrou. Dispoziční řešení rodinného domu:

I. podzemní podlaží - schodiště, chodba a sklepní prostor

I. nadzemní podlaží - vstupní část, kancelář, místnost pro hlídání dětí (2x), kuchyň, WC (2x), vstup do sklepa, chodba, nebytové prostory - kadeřnictví, manikúra (neumožněná prohlídka), kosmetika, technická místnost, WC (2x), čekárna, místnost (2x) - fyzioterapie a masáže (neumožněna prohlídka) a schodiště

II. nadzemní podlaží - schodiště, chodba, bytový prostor (5+1) - jídelna se vstupem na terasu, kuchyň, WC, chodba, sociální zázemí (koupelna, WC), obytný pokoj (3x), obývací pokoj a ložnice

Podkroví - schodiště, chodba, kotelna, schodiště na půdu, bytový prostor (2+1) - chodba, jídelna, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC

Součástí nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení stavby a trvalé porosty. Rodinný dům je napojen na kompletní rozvod inženýrských sítí: elektro, obecní/veřejný vodovod, obecní/hloubkovou kanalizaci a plynové vedení.

Rodinný dům č.p. 4/12 je zatížen aktivní nájemní smlouvou. Nájemní smlouva byla uzavřena v roce 2016. Měsíční nájemné je ve výši 35.000,- Kč. Vedle nájemného nájemce hradí náklady za služby poskytované v souvislosti s užíváním pronajatých (vodné, stočné, elektrická energie, plyn, odvoz odpadu, telefon, internet a ostraha). V nájemní smlouvě je stanovena šestiměsíční výpovědní doba. Text nájemní smlouvy je k dispozici u dražebníka.

Stavba č.p. 387 - obc. vyb., jež je součástí pozemku p.č. 128/2 - zastavěná plocha a nádvoří Jedná se přizemní, zděnou, nepodsklepenou budovu, s využitým podkrovím, s mírnou sedlovou střechou krytou šindeli. Budova je pravidelného půdorysného tvaru obdélníka. Původní stáří budovy je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení 9 roků (dokončení 13. 7. 2010). Vytápění budovy je provedeno jako ústřední pomocí plynového kotle. V průběhu životnosti budova procházela běžnou údržbou. Celkový stavebně-technický stav lze hodnotit jako průměrný. Údržbu lze hodnotit jako velmi dobrou.

Dispoziční řešení budovy: I. nadzemní podlaží - zádveří, nebytový prostor - prodejna, skladovací místnost, garáž, místnost, schodiště, dámské WC, pánské WC, úklidová komora, kuchyň, sprchový kout a kancelář,

Podkroví - schodiště, nebytový prostor - školící prostor

Budova č.p. 387/12a je zatížena aktivní nájemní smlouvou. Pronajata je celá budova včetně nebytových, prodejních a skladových prostor. Nájemní smlouva byla uzavřena v roce 2015. Měsíční nájemné je ve výši 27.000,- Kč. Vedle nájemného nájemce hradí náklady za služby poskytované v souvislosti s užíváním pronajatých (vodné, stočné, elektrická energie, plyn, odvoz odpadu a ostraha). V nájemní smlouvě je stanovena šestiměsíční výpovědní doba. Text nájemní smlouvy je k dispozici u dražebníka.

Podrobnější informace jsou k dispozici ve znaleckém posudku u dražebníka.

S předmětem dražby jsou spojena omezení vlastnického práva, tak jak jsou vedena na listu vlastnictví č. 474 pro katastrální území Dvory, obec Karlovy Vary, vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, a to jmenovitě:

- **Zástavní právo smluvní** – Oprávnění pro: IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČ: 26444437. (V-7770/2007-403, V-3419/2018-403)
- **Zástavní právo smluvní** - Oprávnění pro: Equa bank a.s., Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČ: 47116102. (V-7496/2014-403)
- **Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva** - Oprávnění pro: Equa bank a.s., Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČ: 47116102. (V-7496/2014-403)
- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu** - Oprávnění pro: Česká republika, Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, 110 00 Praha 1 – Nové Město. (V-8440/2017-403)

Režim výkonu rozhodnutí podléhá platným ustanovením zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve znění pozdějších předpisů. Zástavní práva v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 insolvenčního zákona (IZ) zanikají zpeněžením předmětných nemovitostí. Vydražitel bere na vědomí, že výmaz zástavních práv lze provést po 1. 1. 2014 pouze vkladem a po zaplacení příslušného správního poplatku a návrh na tento výmaz provádí vydražitel jako nový vlastník. Navrhovatel prohlašuje, že účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 IZ a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 IZ zanikají také zpeněžením předmětných nemovitostí.

Údaje o předmětu dražby uvedené v dražební vyhlášce, zejména pak o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby vážnoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací. Navrhovatel zaručuje vlastnosti předmětu dražby nebo odpovídá za jeho vady pouze v rozsahu stanoveném dražební vyhláškou.

7. Cena předmětu dražby zjištěná znalcem

Cena předmětu dražby byla zjištěna znaleckým posudkem, který zpracoval soudní znalec Ivo Tršňan, číslo posudku 19/03/36 znaleckého deníku ze dne 18.03.2019, a to na částku 10.500.000,- Kč.

8. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku **2.050.000,- Kč**

Dražební jistota musí být složena nejpozději do zahájení dražby, a to:

- a) převodem na účet dražebníka číslo 2107747330/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic, a.s., kde variabilní symbol je u právnické osoby IČ nebo u fyzické osoby datum narození ve formátu ddmrrrr (den, měsíc a rok narození), specifický symbol 6172019,
- b) poštovní poukázkou na výše uvedený účet nebo složením hotovosti na výše uvedený účet,
- c) ve formě bankovní záruky.

S odvoláním na znění § 14 odst. 2 zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách v platném znění, je vyloučeno složení dražební jistoty v hotovosti do rukou dražebníka.

Pokud účastník dražby složí dražební jistotu formou bankovní záruky, předloží originální bankovní záruku – záruční listinu, která musí obsahovat prohlášení na první výzvu a bez námitek do výše 2.050.000,- Kč. Bankovní záruka musí být vystavena bankou se sídlem na území České republiky nebo zahraniční bankou oprávněnou působit v souladu se zákonem o bankách na území České republiky.

Bankovní záruka musí být platná minimálně čtyři měsíce od skončení dražby a nesmí obsahovat povinnost věřitele k tomu, aby byl dražebník povinen vyzvat nejprve dlužníka ke splnění závazku ze záruky. Dražebník bude v záruční listině označen následně: REXIM REALITY s.r.o., IČ: 49245031, sídlem Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 20645.

Dražební jistotu nelze uhradit platební kartou, šekem, ani směnkou.

Dokladem o složení dražební jistoty je výpis z účtu o odepsání částky z účtu, poštovní poukázka, pokladní složenka, originál záruční listiny osvědčující bankovní záruku, potvrzení dražebníka o složení dražební jistoty v hotovosti). V případě úhrady dražební jistoty na bankovní účet dražebníka bankovním převodem, v hotovosti či poštovní poukázkou, je za den uhrazení dražební jistoty považován den připsání dražební jistoty na bankovní účet dražebníka

Lhůta pro složení dražební jistoty v penězích začíná běžet dnem uveřejnění dražební vyhlášky na centrální adrese a končí zahájením dražby. Dražební jistota složená bankovním převodem musí být do skončení lhůty pro složení dražební jistoty připsána na účet dražebníka.

Dražebník stanovuje konec lhůty pro složení dražební jistoty ve formě bankovní záruky, jakož i pro předložení veškerých dokladů, týkajících se bankovní záruky nejpozději do šestnácté hodiny pracovního dne bezprostředně předcházejícího dni konání dražby.

Složená dražební jistota bude účastníkům, kteří předmět dražby nevydraží, vrácena bez zbytečného odkladu po skončení dražby a to stejným způsobem, jakým byla složena, pokud nebude dohodnuto jinak.

Účastníkům dražby, kteří se nestanou vydražiteli, a kteří složili dražební jistotu na účet dražebníka, se vrací dražební jistota bankovním převodem na účet, který účastník uvedl v listině Seznam účastníků dražby, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne konání dražby.

Účastníkům dražby, kteří se nestanou vydražiteli, a kteří složili dražební jistotu ve formě bankovní záruky, se vrací záruční listiny ihned po skončení dražby, přičemž si tyto účastníci vyzvednou záruční listiny na stejném místě, kde probíhal zápis účastníků dražby.

9. Průběh dražby a podmínky účasti

Průběh veřejné dražby upravuje Dražební řád vydaný dražebníkem, který je k dispozici v sídle dražebníka a v místě konání dražby. Účastníci dražby a ostatní přítomní na dražbě jsou v průběhu jejího konání povinni nerušit průběh dražby chováním odporujícím dobrým mravům. Nesmějí činit žádné kroky k tomu, aby mařili či jakýmkoli způsobem ovlivňovali volný průběh dražby. V této souvislosti je třeba upozornit na trestný čin pletichy při veřejné dražbě podle § 258 trestního zákoníku - zákona č. 40/2009 Sb. v platném znění.

Účastníky dražby mohou být osoby právnické i fyzické a stát, budou-li splňovat podmínky stanovené v § 3 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění. Účastníci dražby jsou povinni doložit svou totožnost, popřípadě své oprávnění jednat za účastníka dražby, a to v případě obchodních společností výpisem z obchodního rejstříku ne starším tří měsíců (originálem či ověřenou kopií) a její statutární zástupce platný průkaz totožnosti, v případě jiných právnických osob dokladem o registraci v příslušném registru či rejstříku ne starším tří měsíců (originálem či ověřenou kopií), z něhož bude zřejmé, kdo a v jakém rozsahu je za právnickou osobu oprávněn jednat. Je-li účastníkem dražby obchodní společnost či jiná právnická osoba – cizozemec, doloží svou totožnost do českého jazyka soudním tlumočnickem přeloženým výpisem z obchodního či jiného rejstříku či dokladem o registraci ne starším třech měsíců (originálem či ověřenou kopií), z něhož bude zřejmé, kdo a v jakém rozsahu je za právnickou osobu oprávněn jednat; pokud se v případě cizozemce nejedná o obchodní společnost či jinou právnickou osobu sídlící v členské zemi Evropského hospodářského prostoru, musí být doklady předány dražebníkovi se superlegalizovaným překladem do českého jazyka.

Účastník dražby se může v dražbě nechat zastupovat prokuristou, nebo zástupcem na základě písemné plné moci, s úředně ověřeným podpisem, udělené k zastupování pro tuto konkrétní dražbu.

Účastníci dražby – fyzické osoby – předloží platné průkazy totožnosti. Dále jsou povinni doložit své čestné prohlášení, že nejsou osobami vyloučenými z dražby. Pokud čestné prohlášení účastníka bude v cizím jazyce, platí pro něj obdobně shora uvedené.

Pokud je účastník – fyzická osoba – ženatý nebo vdaná a pokud je jeho nakládání s majetkem omezeno jiným právem třetí osoby (společným jměním manželů či právem obdobným společnému jmění manželů), je povinen doložit dražebníkovi plnou moc ne starší třech měsíců (originál či ověřenou kopií), vystavenou touto osobou, z níž bude zřejmé, že zmocnitel souhlasí

s nabytím předmětu dražby a s podmínkami nabytí vlastnictví či jiného práva k předmětu dražby. Ohledně náležitostí plné moci platí shora uvedené.

Účastník dražby doloží při zápisu do dražby doklad o zaplacení dražební jistoty (výpis z účtu o odepsání částky z účtu, poštovní poukázku, doklad o úhradě v hotovosti - pokladní složenku, doklad o předložení bankovní záruky apod.). Případně může složit dražební jistotu na místě v hotovosti k rukám dražebníka, pokud toto není upraveno jinak v Článku 8. této Dražební vyhlášky. Poté se zapíše do listiny „Zápis účastníků veřejné dražby“ a bude mu přiděleno dražební číslo.

Osoby, které mají k předmětu dražby předkupní právo, jsou povinny doložit dražebníkovi své právo listinami v originále nebo úředně ověřené kopii, a to do zahájení dražby. Jinak je nelze v dražbě uplatnit. Ohledně ověření platí obdobně výše uvedené.

10. Lhůta a způsob úhrady ceny dosažené vydražením

Dražební jistota se započítá vydražiteli na cenu dosaženou vydražením. **Zbývající část ceny dosažené vydražením je vydražitel povinen uhradit do 30 kalendářních dnů od skončení dražby.**

Vydražitel je povinen uhradit cenu dosaženou vydražením ve prospěch účtu dražebníka číslo 2107747330/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Variabilní symbol je pro právnickou osobu IČ nebo pro fyzickou osobu datum narození ve formátu ddmrrrr (den, měsíc a rok narození), popř. cizozemci dražebníkem přidělený variabilní symbol. Specifický symbol je 6172019.

Byla-li vydražitelem složena dražební jistota ve formě bankovní záruky, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením způsobem shora uvedeným v plné výši v termínu její splatnosti.

Jiný způsob úhrady ceny dosažené vydražením než platba v penězích není přípustný. Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením, směnkou, šekem ani platební kartou.

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením v termínu splatnosti, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu. V případě neuhrazení ceny dosažené vydražením ve stanovené lhůtě se dražba stává zmařenou. V takovém případě je dražebník oprávněn požadovat po vydražiteli náhradu nákladů, které tímto jednáním vydražitele dražebníkovi vznikly v souvislosti s materiálním a organizačním zabezpečením přípravy a průběhu dražby (úhrada bude čerpána ze složene dražební jistoty, případně bude dražebníkem požadováno plnění od banky poskytující bankovní záruku).

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

11. Podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli

Předmět dražby bude vydražiteli předán po úplném zaplacení ceny dosažené vydražením po podpisu předávacího protokolu. Předmět dražby předá bývalý vlastník bez zbytečného odkladu vydražiteli oproti doložení potvrzení o nabytí vlastnictví a totožnosti vydražitele podle podmínek uvedených v dražební vyhlášce. Dražebník na místě sepiše protokol o předání předmětu dražby.

Podmínkou předání předmětu dražby je jeho předání v pracovní den mezi 8.00 – 16.00 hod. Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel, vyjma nadbytečných nákladů vzniklých z důvodů na straně bývalého vlastníka nebo dražebníka. Náklady dražebníka budou účtovány ve výši 6.000,- Kč za předání předmětu dražby. Tato částka je včetně zákonem stanovené DPH. Dražebník provede vyúčtování nákladů k okamžiku podpisu předávacího protokolu. Vydražitel je povinen uhradit tyto náklady bezprostředně po podpisu předávacího protokolu.

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 na předmětu dražby a odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s předmětem dražby vydražitel.

12. Další ujednání

Navrhovatel odpovídá za vady předmětu dražby pouze v rozsahu stanoveném dražební vyhláškou.

Dražební vyhláška byla sepsána v pěti originálech, jejichž text zašle dražebník v zákonem stanovených lhůtách osobám uvedených v § 20 odst. 5 zákona o veřejných dražbách.

Veškerá práva a povinnosti dražebníka, účastníků dražby i dalších osob, které budou na dražbě přítomny či jejich práva budou provedením dražby dotčena, v této Dražební vyhlášce neuvedená, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákony souvisejícími.

Praha, dne 2019

Praha, dne 2019

.....
REXIM REALITY s.r.o.
Ing. Jan Kříž, jednatel

.....
Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.
insolvenční správce
JUDr. Oldřich Řeháček, Ph.D. a JUDr. Petr Michal, Ph.D.