

## Aukční vyhláška o konání elektronické aukce č.j. 889EA2022

Touto aukční vyhláškou poskytovatel oznamuje a zveřejňuje veřejně dostupné informace, které jsou závazné pro konání a účast v této elektronické aukci (dále jen E-aukci).

### 1. Poskytovatel

**REXIM INVEST s.r.o.**, sídlem Píškova 1954/28, 155 00 Praha 5 - Stodůlky, IČO: 05208360, zastoupený jednatelem společnosti, Ing. Janem Křížem. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 260046.

### 2. Vyhlašovatelé

#### Vyhlašovatel 1

**Insolvency Project v.o.s.**, sídlem Bieblova 1110/1b, 500 03 Hradec Králové, IČO: 28860993, jednající ohlášeným společníkem Mgr. Václavem Buriánkem, jakožto insolvenční správce dlužníka Milana Kosaře, bytem Želetická 2186/30, 412 01 Litoměřice.

#### Vyhlašovatel 2

**ADL Insolvence, v.o.s.**, sídlem Panská 894/4, 110 00 Praha 1, IČO: 07703597, jednající ohlášeným společníkem Mgr. Ing. Jan Krejsa, jakožto insolvenční správce dlužníka Jiřího Kosaře, bytem Želetická 2186/30, 412 01 Litoměřice.

### 3. Elektronická aukce

Místo konání: [www.rajaukci.cz](http://www.rajaukci.cz)  
 Zahájení elektronické aukce: **08.02.2023 ve 14.00 hod**  
 Konec aukce v případě nepříhození: **08.02.2023 ve 14.30 hod**  
 Pevný konec aukce, bez navýšení času po příhozu: **08.02.2023 ve 23.00 hod**  
 Pro přístup do elektronické aukce je nutná registrace dle níže uvedených pokynů poskytovatele.

### 4. Aukční jistota, nejnižší podání a minimální příhoz

**Aukční jistota:** 100.000,- Kč  
**Nejnižší podání:** 2.490.000,- Kč  
**Minimální příhoz:** 10.000,- Kč

### 5. Datum a čas konání prohlídky předmětu elektronické aukce

**První termín prohlídky:** 25.01.2023 v 15.00 hod  
**Druhý termín prohlídky:** 26.01.2023 v 10.00 hod  
 Sraz zájemců o prohlídku je před nemovitostí na adrese: Želetická 2186, Litoměřice. GPS: 50°31'17.502"N, 14°8'4.608"E.

### 6. Předmět elektronické aukce

#### Vlastníci předmětu E-aukce:

**Milan Kosař**, bytem Želetická 2186/30, 412 01 Litoměřice. Nemovitosti na LV č. 9703. Předmět E-aukce je zapsán do soupisu majetkové podstaty insolvenčního dlužníka.

**Jiří Kosař**, bytem Želetická 2186/30, 412 01 Litoměřice. Níže uvedené nemovitosti na LV č. 3252. Předmět E-aukce je zapsán do soupisu majetkové podstaty insolvenčního dlužníka.

Předmětem E-aukce je soubor nemovitostí, včetně všech součástí a příslušenství, ve vlastnictví Milana Kosaře, zapsaný na listu vlastnictví č. 9703 pro katastrální území Litoměřice, obec Litoměřice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, a to jmenovitě:

Nemovitosti, Pozemky

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>4905/4</b>	<b>16</b>	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: **rozestav.**

Stavby, Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
<b>rozestav.</b>		4903/5, LV 3252	ochr. pásmo
		4905/4	nem. kult. pam., pam. zóny
			rezervace, nem. nár. kult. pam

#### Popis předmětu E-aukce

Předmětem E-aukce je rozestavěná stavba rodinného domu. Rodinný dům je podsklepený do poloviny prvního nadzemního podlaží. Svislá nosná konstrukce je zděná. Dům má jedno nadzemní podlaží. Stropy jsou ze stropního systému POROTHERM. Krov střechy je dřevěný, střecha sedlová. Střešní krytina je z betonových tašek. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu nejsou úplně. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, někde chybí. Vnější fasáda chybí. Podlahy obytných místností chybí povrch je pokryt cementovým potěrem, v některých místnostech je keramická dražba. Vytápění je kamny na tuhá paliva. Rozvody topení nejsou

nainstalovány. Rozvody vody jsou v plastových trubkách. Kanalizace je svedena do jímky, která se nachází na cizím pozemku. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Veškeré vnitřní vybavení místností chybí.

Předmětem dražby je rozestavěný rodinný dům, který byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, není zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Dle sdělení vlastníka byla výstavba přerušena v roce 2008.

Základy jsou tvořeny z betonu s izolací, konstrukce objektu je cihlová (Porotherm), stěny mají tloušťku 40 cm a stropy jsou keramickobetonové (Porotherm). Střecha rodinného domu je sedlová s vikýři, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou z části pozinkované. Dům nemá žádné vnější omítky a stavba není zateplena. Dispoziční řešení nebylo zjištěno, stavba je rozestavěná. Podlahová plocha činí 145 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky: štukové, chybí. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na sever, západ, severovýchod, jihovýchod. V koupelně není žádné vybavení a na WC je závěsná toaleta. V domě nejsou žádné interiérové dveře, nejsou zde instalovány zárubně a vchodové dveře jsou z části plastová s izolačním dvojsklem, z části chybí. Kuchyň je bez vybavení. Objekt nemá instalované osvětlení.

V obytných místnostech je podlaha tvořena cementovým potěrem, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba. V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V (přípojka je na cizím pozemku) a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdroj vody je místní zdroj na cizím pozemku, odpad je řešen - jímka na cizím pozemku a zemní plyn zde není zaveden. Dům není vytápěn a nejsou instalována topná tělesa. V 1.NP je provizorní topidlo na tuhá paliva. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad. Rozestavěný rodinný dům stojí z převážné většiny na pozemku cizího vlastníka (84 m<sup>2</sup>), který není předmětem dražby. Na pozemku u objektu se nachází okrasné dřeviny, které jsou umístěny na cizím pozemku, oplocení pozemku je také na cizím pozemku. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch vlastníka předmětu dražby není zřízeno a možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Nemovitost je postavena na jižním okraji Litoměřic a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů včetně pobočky České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v blízkosti objektu není zeleň - nutnost dojezdu. Je zde vysoké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 5leté vody). Objekt byl již v minulosti již několikrát zatopen. V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Bližší informace k předmětu E-aukce, jsou ve znaleckém posudku, který bude k dispozici na [www.reximreality.cz](http://www.reximreality.cz) a [www.rajaukci.cz](http://www.rajaukci.cz).

S předmětem E-aukce jsou spojena omezení vlastnického práva, tak jak jsou vedena na listu č. 9703 pro katastrální území Litoměřice, obec Litoměřice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, a to jmenovitě (stav na listu vlastnictví ke dni 10.02.2022):

#### Oddíl C

Zástavní právo smluvní – Oprávnění pro: Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 27923568. V-1220/2009-506, V-7777/2009-506, V-726/2019-506

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu – Oprávnění pro: MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 25672720. V-1682/2014-506

#### Oddíl D

##### Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9.

Z-42889/2014-101, Z-7028/2014-506, Z-399/2017-506

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) – Povinnost k: Milan Kosař, Želetická 2186, 412 01 Litoměřice.

Z-5878/2017-506

Dále je předmětem E-aukce soubor nemovitostí, včetně všech součástí a příslušenství, ve vlastnictví Jiřího Kosaře, zapsaný na listu vlastnictví č. 3252 pro katastrální území Litoměřice, obec Litoměřice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.

Nemovitosti, Pozemky

Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4903/1	471	zahrada		ochr. pásmo nem.kult. pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
4903/5	84	zastavěná plocha a nádvoří		zemědělský půdní fond ochr. pásmo nem.kult. pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Na pozemku stojí stavba: **rozestav., LV 9703**

### Popis předmětu E-aukce

Předmětem E-aukce je stavební pozemek, o rozloze 555 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu je pozemek regulován jako - bydlení individuální v rodinných domech- specifické a pravděpodobně dopravní infrastruktura (z územního plánu to není zřejmé). Dle reálného stavu slouží pozemky pro bydlení.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny, je oplocen dřevěným plotem s podezdívkou. Pozemek je rovinatý. Přístup k pozemku je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Nachází se zde skleníky, altán, zahradní jezírko. Dále vedlejší stavby (nepřístupné) a rozestavěný rodinný dům ve vlastnictví jiných majitelů.

Objekt je umístěn v jižní části obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v blízkosti objektu není zeleň - nutnost dojezdu. Pozemek se nachází v lokalitě s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody).

Bližší informace k předmětu E-aukce jsou obsaženy ve znaleckém posudku, který bude k dispozici na [www.reximreality.cz](http://www.reximreality.cz) a na [www.rajaukci.cz](http://www.rajaukci.cz).

S předmětem E-aukce, zapsaným na listu vlastnictví č. 3252 pro katastrální území Litoměřice, obec Litoměřice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, jsou spojena následující omezení vlastnického práva (stav na listu vlastnictví ke dni 16.08.2022):

#### Oddíl C

Zástavní právo smluvní – Oprávnění pro: Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 27923568. V-6816/2007-506, V-726/2019-506

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu – Oprávnění pro: Česká republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice, Seifertova 2063/3, Předměstí, 412 01 Litoměřice. V-9545/2014-506

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu – Oprávnění pro: Česká republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61, 400 21 Ústí nad Labem. V-2684/2022-506

#### Oddíl D

Dovolání se neúčinnosti právního jednání podle listiny na podíl 1/2 – Oprávnění pro: Insolvenční Project v.o.s., Bieblova 1110/1b, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové, IČO: 28860993. Z-4085/2018-506

Zahájení exekuce – soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha Z-1608/2022-506

Zahájení exekuce – soudní exekutor Mgr. Jan Beneš Z-2654/2022-506

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) – Povinnost k: Jiří Kosář, Želetická 2186, 412 01 Litoměřice.

### Cena předmětu E-aukce zjištěná znalcem

Cena předmětu E-aukce ve vlastnictví Milana Kosáře byla zjištěna znaleckým posudkem, který zpracovala společnost XP invest, s. r. o. znalecký ústav pod č. 16001-643/2022 znaleckého deníku ze dne 23.03.2022, a to na částku 1.516.000,- Kč.

Cena předmětu E-aukce ve vlastnictví Jiřího Kosáře byla zjištěna znaleckým posudkem, který zpracovala společnost XP invest, s. r. o. znalecký ústav pod č. 17237-1879/2022 znaleckého deníku ze dne 18.09.2022, a to na částku 767.000,- Kč.

V případě, kdy je nemovitost zatížena omezením vlastnického práva, platí, že zástavní práva, jakož i jiná práva k zajištění pohledávek, která vážnou na nemovitostech, zpeněžením nemovitostí zanikají v souladu ustanovením § 167 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

Účinky nařízeného výkonu rozhodnutí či exekuce (vč. vyznačených na listu vlastnictví) zaniknou dle ust. § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona zpeněžením nemovitostí.

Služebnosti a reálná břemena zpeněžením majetku nezanikají. Smluvními předkupními právy není insolvenční správce – vyhlášovatel vázán.

Vítěz E-aukce bere na vědomí, že případný výmaz zástavních práv lze provést pouze vkladem a po zaplacení příslušného správního poplatku a návrh na tento výmaz provádí vítěz E-aukce jako nový vlastník.

Údaje o předmětu E-aukce uvedené v aukční vyhlášce, zejména pak popis stavu předmětu aukce a údaje o právech a závazcích na předmětu aukce vážnoucích, jsou uvedeny podle dostupných informací. Vyhlášovatelé zaručují vlastnosti předmětu aukce nebo odpovídají za jeho vady pouze v rozsahu stanoveném aukční vyhláškou.

## 7. Aukční jistota

Aukční jistota musí být složena na účet poskytovatele číslo 2113181126/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic, a.s., jako variabilní symbol slouží u právnické osoby IČO nebo u fyzické osoby datum narození ve formátu ddmrrrr (den, měsíc a rok narození). Specifický symbol je 8892022. Nepřipouští se skládání aukční jistoty v hotovosti k rukám poskytovatele.

Lhůta pro složení aukční jistoty začíná běžet dnem uveřejnění aukční vyhlášky a končí dnem, který předchází dni zahájení E-aukce. Aukční jistota složená bankovním převodem musí být do skončení lhůty pro složení aukční jistoty připsána na účet úschovy poskytovatele.

Účastníkům E-aukce, kteří se nestanou vítězi, a kteří složili aukční jistotu na účet úschovy poskytovatele, se vrací aukční jistota bankovním převodem na účet, ze kterého byla aukční jistota odeslána na účet úschovy poskytovatele, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne ukončení E-aukce.

## 8. Průběh elektronické aukce a podmínky účasti

V případě zájmu o účast v E-aukci se musí zájemce před samotným zahájením E-aukce zaregistrovat a složit předepsaným způsobem aukční jistotu.

V případě zájmu o účast v elektronické aukci se musí zájemce před samotným zahájením elektronické aukce zaregistrovat. Registraci provede zájemce na stránkách **rajaukci.cz** v sekci **Můj účet / registrace**. Po vyplnění a odeslání základních údajů je potřeba novou registraci autorizovat. Na zájemcem uvedený e-mail při registraci je odeslána zpráva s instrukcemi pro autorizaci účtu zájemce. Po autorizaci a přihlášení na rajaukci.cz nadále zájemce postupuje podle instrukcí na obrazovce. Zájemce klikne na volbu „**budu nakupovat**“. Zájemce je povinen vyplnit veškeré povinné údaje, dle typu registračního formuláře.

Souhlas s obchodními podmínkami portálu je nutné zatrhnout před odesláním registračního formuláře. V opačném případě nebude registrace dokončena.

Před odesláním registračních údajů překontroluje zájemce správnost vyplněných údajů, a po té klikne na tlačítko **Uložit změny**, tím bude registrace dokončena. Po té, má registrovaný zájemce možnost účasti ve všech připravovaných elektronických aukcích na **rajaukci.cz**. Po zvoleném výběru je odeslána žádost k účasti.

Zájemci o účast v E-aukci jsou povinni doložit svou totožnost, popřípadě své oprávnění jednat za účastníka E-aukce. Zájemce vyplní formulář „Registrace a čestné prohlášení účastníka elektronické aukce“. Formuláře jsou ke stažení v přílohách u příslušné karty E-aukce. Zájemce si vybere typ formuláře podle svých potřeb – fyzická osoba, právnická osoba, společné jmění manželů (SJM) nebo společné vlastnictví. Vyplněný formulář zájemce o účast v E-aukci doručí poštou s úředně ověřeným podpisem poskytovateli s ostatními povinnými dokumenty k E-aukci na adresu: REXIM REALITY s.r.o. (pro REXIM INVEST s.r.o.), Radlická 1170/61, 150 00 Praha 5 - Smíchov. Též lze ověřený dokument (včetně případných ověřených příloh) zaslat v elektronické podobě, vytvořením tzv. autorizované konverze. Autorizovanou konverzi dokumentu lze zaslat na e-mail [jan.kriz@reximinvest.cz](mailto:jan.kriz@reximinvest.cz) nebo do datové schránky poskytovatele E-aukce, ID datové schránky: p9cxwvn.

Po splnění všech registračních podmínek dojde k aktivaci účastníka v předmětné E-aukci. O této skutečnosti provozovatel vyrozumí účastníka e-mailem.

E-aukce bude provedena elektronicky na internetové adrese: **www.rajaukci.cz**

Pokud někdo z účastníků učiní podání v posledních 2 minutách před ukončením E-aukce, čas ukončení E-aukce se posunuje o další 2 minuty. Pokud v posledních 2 minutách před ukončením E-aukce nikdo z účastníků neučiní podání, je E-aukce ukončena.

Po ukončení E-aukce se odešle všem účastníkům elektronická zpráva o ukončení E-aukce a současně se zveřejní v aukční síni hláška o ukončení E-aukce s uvedením hodnoty nejvyšší nabídky.

E-aukce se uskuteční formou tzv. anglické aukce. Základem je stanovené nejnižší podání, které bude postupně navyšováno jednotlivými příhozy účastníků E-aukce směrem nahoru.

Jediným kritériem určujícím vítěze E-aukce, je výše nabídky účastníka E-aukce. To znamená, nabídka bude podána minimálně ve výši nejnižšího podání nebo převyší nabídku učiněnou jiným účastníkem, maximální příhoz je omezen na částku 100.000,- Kč. Vítězem E-aukce se stane ten, jehož nabídka bude nejvyšší.

## 9. Odměna poskytovatele

Odměna poskytovatele bude uhrazena vyhlášovatel E-aukce v souladu s uzavřenou smlouvou o provedení elektronické aukce mezi poskytovatelem E-aukce, vyhlášovatelem 1 a vyhlášovatelem 2.

Účastník E-aukce nemůže být považován za spotřebitele a nemůže se tedy domáhat práv a nároků spotřebitele daných zákonem o ochraně spotřebitelů.

## 10. Lhůta a způsob úhrady ceny dosažené v elektronické aukci

Do ceny dosažené v E-aukci se započítává složená aukční jistota.

Vítěz E-aukce uzavře smlouvu s vyhlášovatelem 1 a vyhlášovatelem 2 a doplatek kupní ceny stanovený v kupní smlouvě uhradí před podpisem kupní smlouvy na příslušný účet majetkové podstaty označený vyhlášovatelem 1 a vyhlášovatelem 2.

V případě, že nastane situace, kdy vítěz E-aukce nesplní svou povinnost uzavřít ve stanovené lhůtě kupní smlouvu nebo neuhradí ve stanovené lhůtě doplatek kupní ceny, je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši složené aukční jistoty.

V případě, že vítěz E-aukce nesplní své povinnosti výše uvedené, jsou vyhlášovatelé oprávněni uzavřít kupní smlouvu s účastníkem E-aukce, který skončil jako druhý za původním vítězem E-aukce, popřípadě s účastníky dalšími v pořadí, pokud účastník na druhém místě nebude nabídku vyhlášovatelů na uzavření kupní smlouvy akceptovat.

Vyhlašovatelé E-aukce si vyhrazují právo neuzavřít s vítězem E-aukce kupní smlouvu, a to z důvodu odmítnutí vítězné ceny dosažené v E-aukci ze strany zajištěného věřitele, insolvenčního správce či insolvenčního soudu.

## 11. Závěrečná ustanovení

Veškerá práva a povinnosti poskytovatele, účastníků i vyhlášovatele se řídí Aukčním řádem pro elektronické aukce vydaného poskytovatelem elektronického aukčního systému společnosti REXIM INVEST s.r.o., pokud tato vyhláška nestanoví jinak.

Aukční vyhláška byla sepsána v pěti originálech.

V Praze, dne ..... 2022

V Hradci Králové, dne ..... 2022

.....  
REXIM INVEST s.r.o.  
Ing. Jan Kříž, jednatel  
Poskytovatel

.....  
Insolvency Project v.o.s.  
Mgr. Václav Buriánek, ohlášený společník  
Vyhlašovatel 1

V Praze, dne ..... 2022

.....  
ADL Insolvency, v.o.s.  
Mgr. Ing. Jan Krejsa, ohlášený společník  
Vyhlašovatel 2