

**Dražební vyhláška č.j. 907DDE2023**  
**o konání dražby dobrovolné elektronické dle zákona č. 26/2000 Sb.**  
 Touto Dražební vyhláškou se vyhlašuje konání dražby dobrovolné elektronické.

**1. Dražebník**

**REXIM REALITY s.r.o.**, sídlem Radlická 1170/61, 150 00 Praha 5, IČO: 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**

**Fatum manus s.r.o.**, sídlem Na vinici 2092/34, 100 00 Praha 10, IČO: 11753340, zastoupený jednatelem společnosti Mgr. Janem Suchomelem. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 353979.

**3. Místo, datum a čas zahájení elektronické dražby**

Dobrovolná dražba bude provedena elektronicky prostřednictvím dražebního systému na internetové adrese: **www.rajaukci.cz**  
**Datum konání dražby se stanovuje na den 30.05.2023.**

Zahájení dražby bude provedeno na internetové adrese **www.rajaukci.cz v 11:00 hod.** Dražba bude ukončena v 11:30 hod v případě, kdy nebude učiněno ani nejnižší podání. Pokud někdo z účastníků dražby učiní podání v posledních 5 minutách před ukončením dražby, čas ukončení dražby se posunuje o 5 minut.

**4. Datum a čas konání prohlídky předmětu elektronické dražby**

První prohlídka se uskuteční dne **26.04.2023 v 08:00 hod**

Druhá prohlídka se uskuteční dne **27.04.2023 v 08:00 hod**

Sraz zájemců o prohlídku je před domem na adrese: Prokopova 159, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ. GPS: 49°59'43.010"N, 14°51'23.966"E.

**5. Nejnižší podání, minimální příhoz a dražební jistota**

**Nejnižší podání: 3.700.000,- Kč**

**Minimální příhoz: 10.000,- Kč**

**Dražební jistota: 250.000,- Kč**

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

**6. Předmět dražby dobrovolné elektronické**

**Vlastník předmětu dražby: Fatum manus s.r.o.**, sídlem Na vinici 2092/34, 100 00 Praha 10, IČO: 11753340.

Předmětem dražby je níže specifikovaný soubor nemovitostí, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaný na listu vlastnictví č. 418 pro katastrální území Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, a to jmenovitě:

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2230	178	zastavěná plocha a nádvoří		ochr. pásmo nem. kult pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kul. pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

Součástí je stavba: **Kostelec nad Černými lesy, č.p. 159, rod. dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **2230**

**Popis předmětu dražby elektronické**

Předmětem dražby je rodinný dům s pozemky a příslušenstvím v ulici Prokopova č.p. 159 ve městě Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ.

Dům se nachází v historické části města v blízkosti Jánského náměstí. Kostelec nad Černými lesy leží 30 km východně od Prahy. Městem vedou dvě příměstské autobusové linky z Prahy. Územím obce prochází silnice I/2 v úseku Říčany – Kostelec nad Černými lesy – Kutná Hora a silnice II/108 v úseku Stříbrná Skalice – Kostelec nad Černými lesy – Přistoupim a silnice III. třídy. Ve městě neexistuje žádný těžší průmysl. Historické jádro města bylo pro své architektonické kvality prohlášeno Ministerstvem kultury ČR městskou památkovou zónou.

Znalci nebyla nemovitost zpřístupněna. Jedná se o rodinný dům, který se nachází na rohu ulic Tucherazská a Prokopova. Dům je jednopodlažní s podkrovím a minimálním podsklepením. Dům má obdélníkový tvar, základy jsou smíšené, zdivo cihelné, střecha je sedlová s krytinou z keramické tašky. Okapy jsou z pozinkovaného plechu.

Nemovitost pochází z 20. let minulého století a v průběhu užívání prošla modernizací. Okna jsou plastová, některá jsou dřevěná, tak jako vstupní dveře. Dům je napojený na všechny inženýrské sítě – veřejný vodovod, kanalizace, vodovodní řad a elektřinu. Voda je ohřívána v bojleru s využitím energie ze solárních panelů. Vytápění je přes elektrický kotel a krbová kamna. V domě jsou

radiátory. Podlahy jsou v obytných místnostech dřevěné, v ostatních prostorách je dlažba. Část domu je stavebně napojena na vedlejší nemovitosti. Nejedná se tedy o samostatně stojící dům. Dům má malý pozemek. Nezastavěná část pozemku je o velikosti 46 m<sup>2</sup> a tvoří dvorek domu pod oplocením. Dispozice domu: 1. NP – zádveří, kuchyně s jídelnou, koupelna s WC, obývací pokoj, ložnice a schodiště do podkroví. V podkroví je sklad a technická místnost.

Bližší informace k předmětu dražby jsou obsaženy ve znaleckém posudku na webových stránkách dražebníka a na [www.rajaukci.cz](http://www.rajaukci.cz).

S předmětem dražby jsou spojena omezení vlastnického práva, tak jak jsou vedena na listu vlastnictví č. 418 pro katastrální území Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, a to jmenovitě (stav na LV ke dni 02.03.2023):

#### Oddíl C

Zástavní právo smluvní ke spoluvlast. podílu id. 1/2 nemovitosti – Oprávnění pro: Artesa, spořitelni družstvo, Škrétova 490/12, 120 00 Praha 2, IČO: 25778722. Povinnost k: Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, 100 00 Praha 10, IČO: 11753340, Parcela: 2230.

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva ke spoluvlast. podílu id. 1/2 nemovitosti – Oprávnění pro: Artesa, spořitelni družstvo, Škrétova 490/12, 120 00 Praha 2, IČO: 25778722. Povinnost k: Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, 100 00 Praha 10, IČO: 11753340, Parcela: 2230.

Zástavní právo smluvní ke spoluvlast. podílu id. 1/2 nemovitosti – Oprávnění pro: Artesa, spořitelni družstvo, Škrétova 490/12, 120 00 Praha 2, IČO: 25778722. Povinnost k: Parcela: 2230.

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva ke spoluvlast. podílu id. 1/2 nemovitosti – Oprávnění pro: Artesa, spořitelni družstvo, Škrétova 490/12, 120 00 Praha 2, IČO: 25778722. Povinnost k: Parcela: 2230.

Údaje o předmětu dražby uvedené v dražební vyhlášce, zejména pak o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby vázoucích, 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 aktualizovaným znaleckým posudkem, který vyhotovil soudní znalec Ing. Galina Ožanová, pod číslem 28/2023 znaleckého deníku, ze dne 28.03.2023, a to na částku 5.600.000,- Kč.

### **8. Dražební jistota**

Dražební jistota byla stanovena na částku **250.000,- 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 and Slovakia, a.s., kde variabilní symbol je u právnické osoby IČO nebo u fyzické osoby datum narození ve formátu ddmrrrrr (den, měsíc a rok narození), speciifický symbol 9072023,
- b) poštovní poukázkou na výše uvedený účet nebo složením hotovosti na výše uvedený účet,
- c) v hotovosti k rukám dražebníka v jeho sídle po předchozí telefonické dohodě na tel. čísle 739 110 177, nejpozději však do 16.00 hod v pracovní den, který předchází dni konání dobrovolné dražby elektronické,
- d) ve formě bankovní záruky.

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 250.000,- 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., IČO: 49245031, sídlem Radlická 1170/61, 150 00 Praha 5, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 20645. 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@reximreality.cz](mailto:jan.kriz@reximreality.cz) nebo do datové schránky dražebníka, ID schránky: f2ixi36.

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 úhrady 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 tito účastníci vyzvednou záruční listiny na stejném místě, kde probíhal zápis účastníků dražby.

### 9. Podmínky účasti a průběh elektronické dražby

Elektronická dražba je upravena příslušnými ustanoveními zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, a touto Dražební vyhláškou.

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.

V případě zájmu o účast v elektronické dražbě se musí zájemce před samotným zahájením elektronické dražby 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 vámi uvedený email při registraci je odeslána zpráva s instrukcemi pro autorizaci vašeho účtu. Po autorizaci a přihlášení na rajaukci.cz nadále postupujte podle instrukcí na obrazovce. Klikněte 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, přezkontrolujte správnost vyplněných údajů, a poté klikněte na tlačítko **Uložit změny**, tím bude registrace dokončena. Poté, má registrovaný zájemce možnost účasti výběru ze všech připravovaných elektronických dražeb na **rajaukci.cz**. Po zvoleném výběru je odeslána žádost k účasti. Po splnění všech registračních podmínek dojde k aktivaci účastníka v elektronické dražbě. O této skutečnosti dražebník vyrozumí účastníka emailem.

Zájemci o účast v elektronické dražbě jsou povinni doložit svou totožnost, popřípadě své oprávnění jednat za účastníka dražby. Zájemce vyplní formulář „Registrace a čestné prohlášení účastníka dražby“. Formuláře jsou ke stažení v přílohách u příslušné karty dražby. 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 elektronické dražbě doručí s úředně ověřeným podpisem dražebníkovi s ostatními povinnými dokumenty k dražbě na adresu REXIM REALITY 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@reximreality.cz](mailto:jan.kriz@reximreality.cz) nebo do datové schránky dražebníka, ID schránky: f2ixi36.

Právnická osoba doloží aktuální výpis z obchodního rejstříku (originál či ověřená kopie), v případě jiných právnických osob aktuální doklad o registraci v příslušném registru či rejstříku (originál či ověřená kopie), z něhož bude zjevné, 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 zjevné, 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.

Účastníci dražby – fyzické osoby – jsou povinni též vyplnit příslušný formulář. Podpis na formuláři čestného prohlášení musí být úředně ověřen. 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. Podpisy na příslušných formulářích čestných prohlášení (SJM, společné vlastnictví) musí být úředně ověřeny

- 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.

- Účastník dražby, který splnil všechny své povinnosti, zejména pak, že řádně a včas uhradil dražební jistotu, obdrží od dražebníka potvrzení o zapsání do elektronické dražby emailem.

Dražba bude provedena elektronicky na internetové adrese: **www.rajaukci.cz**

Pokud v posledních 5 minutách před ukončením dražby nikdo z dražitelů neučiní podání, je dražba ukončena v čase ukončení dražby. Pokud někdo z dražitelů učiní podání v posledních 5 minutách před ukončením dražby, čas ukončení dražby se posunuje o 5 minut. V okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývají 3 minuty, je účastníkům dražby zobrazena výzva "Poprvé pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)". V

okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývají 2 minuty, je účastníkům dražby zobrazena výzva "Podruhé pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)". V okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývá 1 minuta, je účastníkům dražby zobrazeno prohlášení "Neučiní-li někdo z přítomných účastníků dražby podání vyšší, než bylo podání naposled učiněné účastníkem dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání), udělím mu příklep". V okamžiku, kdy uplyne doba, během které lze činit podání, je účastníkům dražby zobrazena výzva "Potřetí pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)" a přijímání dalších podání je zastaveno.

V čase ukončení dražby se odešle všem dražitelům elektronická datová zpráva o ukončení dražby a současně se zveřejní v dražební síni hláška o udělení příklepu dražiteli s nejvyšším podáním. Vydražiteli je zaslána elektronická datová zpráva o udělení příklepu.

#### 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 45 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 and Slovakia, a.s., případně v hotovosti. Variabilní symbol je pro právnickou osobu IČO nebo pro fyzickou osobu datum narození ve formátu ddmrrrr (den, měsíc a rok narození), popř. cizozemci dražebníkem přidělený variabilní symbol. Specifický symbol je 9072023.

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 úhradu nákladů dražby. Úhrada nákladů zmařené dražby bude čerpána ze složené dražební jistoty, případně bude dražebníkem požadováno plnění od banky poskytující bankovní záruku.

#### 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 sepíše 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 představují účelně vynaložené náklady (dopravné, čas strávený předáním, apod.). 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 ..... 2023

Praha, dne ..... 2023

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

.....  
 Fatum manus s.r.o.  
 Mgr. Jan Suchomel, jednatel  
 Navrhovatel