

# DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

vyhotovená dle § 43 zák.č. 26/2000 Sb.  
Č. j: 498/2010-N

## Bod 1.

Touto "Dražební vyhláškou" se vyhlašuje konání dražby nedobrovolné. **Den konání dražby se stanovuje na 21. února 2011**, na adrese **BLUE ORANGE, Tupolevova 676, 199 00 Praha 9 Letňany** ([www.blueorange.cz](http://www.blueorange.cz)) ve Velkém konferenčním sálu v I. patře budovy. Zahájení dražby bude provedeno prohlášením licitátora (*po ukončení zápisu účastníků dražby*), a to **ve 12:00 hod.**

## Bod 2.

### Dražebník:

**EURODRAŽBY.CZ a.s.** , IČ: 25023217

U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8

zastoupená Michaelou Paurovou (na základě plné moci)

tel. : 800 900 490, fax : 234 769 009

e-mail: info@eurodrazby.cz

**[www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz)**

### Navrhovatel:

**Česká spořitelna, a.s.**

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČ: 45244782

zapsaná do OR v Praze, oddíl B, vložka 1171

v zastoupení Jana Charvátová a Václava Jandová

### Dlužník:

Le Quang Coi, nar. 28.2.1967, trvale bytem Hvězdoslavovo nám. 432/3, 350 02 Cheb

### Zástavce a vlastník předmětu dražby:

Le Quang Coi, nar. 28.2.1967 a Le Thi Van Anh, nar. dne 22.01.1988, oba trvale bytem Hvězdoslavovo nám. 432/3, 350 02 Cheb

## Bod 3.

### Označení předmětu dražby:

- **St. parcela č. 681/1** o výměře 469 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří
- **Budova Cheb č.p. 432** bydlení stojící na st. parcele č. 681/1

nemovitosti jsou zapsané na LV č. 4487, pro k.ú. Cheb, obec Cheb, část obce Cheb, okres Cheb, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj – KP Cheb.

### Popis předmětu dražby:

**Jedná se o podsklepený bytový dům s 5. NP v obci Cheb, okres Cheb.**

Město Cheb je významným městem regionu ( bývalé okresní město ) a má 34873 obyvatel. Nejbližší správní centrum je Karlovy Vary, od kterého je nemovitost vzdálena cca 45.00 km. V místě je městská hromadná doprava (autobus), nejbližší stanice je cca 150 m. Nejbližší železniční stanice je v místě. Budova se nachází na okraji centrální části města ( Hvězdoslavovo náměstí ). Okolní zástavbu tvoří bytové domy netypové, sportovní zařízení ( krytý zimní stadion ) a objekty občanské vybavenosti. Dům je situován jako řadový koncový původní řadové uliční zástavby. Z pohledu nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, protože se nachází na okraji centra města s docházkovou vzdáleností do jakékoliv části města, s dobrou dostupností veškerých služeb a obchodů. Je velmi dobrá dostupnost školy, bazénu, parku – 200 m.

V budově se nachází 8 bytů, část jich je pronajata s neregulovaným nájemným a zbylé jsou obývány rodinnými příslušníky. Byty jsou o dispozičních skladbách: 1+1 , 1+2 , 1+3. Byty jsou atypické, se standardním vybavením a provedením. Budova nemá památkovou ochranu. V budově jsou 4 nebytové prostory, dva nebytové prostory jsou v 1.NP a jsou využívány jako bar a herny s automaty, dva nebytové prostory ( rekolaudovány ) nejsou v současné době využívány, jsou v 1.PP. Objekt je situován jako řadový koncový, je plně podsklepený, zděný s čtyřmi nadzemními podlažními a obytným podkrovím s mansardovou střechou. Obsahuje byty s příslušenstvím 2-5.NP a v 1.NP nebytové provozní prostory. Objekt je napojen na veř. rozvody elektro, vody, kanalizace a plynu a je přístupný z přilehlé místní zpevněné komunikace. Dům byl postaven na základě odborného odhadu v letech 1900- 1910 , k hodnocené nemovitosti nebyla doložena žádná právní ani projektová dokumentace, ale dle výpovědi současného vlastníka a na základě odborného odhadu proběhla na objektu částečná rekonstrukce oprava a vestavba podkrovního bytu a to v rozmezí let 1995 - 2009: nová plastová okna v celém domě, nová fasáda, rozvody vody, kanalizace a elektřiny, nové hygienické zařízení v jednotlivých bytech a nebytových prostorách, nová krytina střechy včetně klempířských konstrukcí. V 1.NP byly zřízeny dva nebytové prostory ( bar s hernou ), v podzemním podlaží též dvě herny, které nejsou v současné době využívány. Při místním šetření byly zpřístupněny tři byty, všechny byty měly vlastní sociální vybavení a UT vytápění, zbylé byty dle vyjádření vlastníka nemovitosti jsou shodného vybavení a provedení. Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do řadu, plyn, elektro, telefon.

#### **Technický popis budovy:**

Základy jsou betonové prokládané kamenem s porušenými izolacemi proti zemní vlhkosti. Krov je mansardový, střešní krytina je živičný šindel. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, obvodové stěny jsou z cihelného zdiva v tl. do 90 cm. Vnější úprava povrchů je omítka vápenná hladká, stropy jsou klenbové, dřevěné trámové s podhledy. Schodiště je kamenné, vnitřní úprava stěn je vápenná omítka štuková. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dřevěné výkladce ( 1.NP), střešní okna VELUX. Dveře jsou lakované ocelová zárubeň, dýhované ocelová zárubeň – 1.NP, v jednotlivých bytech dveře rámové náplňové, částečně i dvoukřídlé osazené do dřevěných zárubní. Podlahy obytných místností jsou prkenné s PVC a textilními krytinami, podlahy nebytových místností jsou keramická dlažba, betonová mazanina. Vytápění je etážové s kotlem na plyn. Elektro je světelný a motorový rozvod. Je proveden rozvod vody studené a teplé, kanalizace a plynu. Zdrojem teplé vody jsou kotle etážového vytápění. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňské linky s běžnými sporáky, vybavení koupelny běžné sprchové kouty a umyvadla. V bytě v podkroví je plastová vana, umyvadlo. Vybavení WC - combi WC v jednotlivých bytech, dále pak v nebytových prostorách.

#### **Výčet bytů:**

3 x byt 1+1 I. kat. (47,5 m<sup>2</sup>) ve 2., 3. a 4.NP  
3 x byt 1+2 I. kat. (69,5 m<sup>2</sup>) ve 2., 3. a 4.NP  
byt 1+1 I. kat. (28 m<sup>2</sup>) v 5.NP  
byt 2+kk I. kat. (89,2 m<sup>2</sup>) v 5.NP

#### **Výčet nebytových prostorů:**

Nebytový prostor herny s WC (45,5 m<sup>2</sup>) - 1. NP  
Nebytový prostor herny s WC (63,7 m<sup>2</sup>) - 1. NP  
Nebytové prostory – sklady 127 m<sup>2</sup> – 1. PP

#### **Technický stav :**

Prohlídkou byly zjištěny následující závady : Koupelny ve všech bytech s výjimkou dvou bytů v podkroví jsou velmi malé, místy zde byla zjištěna přítomnost plísní, dále v jednotlivých bytech jsou původní dřevěné podlahy a dveře, prvky jsou již naprosto dožilé. Kuchyňské linky jsou též na pokraji své životnosti. Dále byly zjištěny místy vlhké omítky v podzemním podlaží včetně přítomnosti plísní. Je patrné, že rekonstrukce jednotlivých bytů byly provedeny svépomocně, v ne příliš dobré kvalitě. Prvky dlouhodobé životnosti bez viditelných závad .

Souhrnná velikost pozemku je 469 m<sup>2</sup>. Souhrnná velikost užitné plochy - bytové činí 468,20 m<sup>2</sup>.

pozn.: Vlastník nemovitosti při místním šetření sdělil, že herny v 1.NP provozuje sám, byty v jednotlivých podlažích jsou částečně obsazeny nájemníky bez regulovaného nájemného, nájemní smlouvy nebyly doloženy.

Popis nemovitosti je zpracován na základě Znaleckého posudku, který vypracoval soudní znalec Eva Chmelíková.

**Podrobnější informace získáte u společnosti EURODRAŽBY.CZ a.s., www.eurodrazby.cz tel.: 800 900 490 fax: 234 769 009, e-mail: info@eurodrazby.cz, případně při prohlídkách.**

**Na předmětu dražby vážnou tato práva:**

- **Zástavní právo smluvní**, a) pohledávky ve výši 2 651 652 Kč s příslušenstvím, b) budoucí pohledávky do výše 2 651 652 Kč s příslušenstvím vzniklé do 28.2.2033, pro Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.1.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.2.2008.
- **Zástavní právo smluvní**, a) pohledávky ve výši 2 651 652 Kč s příslušenstvím, b) budoucí pohledávky do výše 2 651 652 Kč s příslušenstvím vzniklé do 28.2.2033, pro Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.1.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.2.2008.
- **Zástavní právo smluvní**, a) pohledávky ve výši 1 250 000 Kč s příslušenstvím, b) budoucí pohledávky do výše 1 250 000 Kč s příslušenstvím vzniklé do 30.11.2033, pro Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.6.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.6.2008.
- **Zástavní právo smluvní**, pohledávka ve výši 1 996 696 Kč s příslušenstvím pro Tran Sy Ngoc, Selbská 1408/16, Aš, 352 01 Aš 1, RČ/IČO: 641117/2592. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 1.9.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 2.9.2008.

**Zástavní práva**, zapsaná v katastru nemovitostí a vážnoucích na předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 58, odst.1 zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění **s přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají.**

Údaje v Dražební vyhlášce o předmětu dražby, zejména pak o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby vážnoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací. Navrhovatel za nesprávnost takových údajů neodpovídá.

**Cena předmětu dražby:**

Cena předmětu dražby byla zjištěna posudkem soudního znalce. Znalecký posudek podal soudní znalec Eva Chmelíková, Na Hradčanech 2336/1, 350 02 Cheb, jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1994, č.j. Spr. 1561/94, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace odhady nemovitostí a vypracoval dne 30.11.2010 posudek s číslem 2407/2010 a ocenil předmět na částku v místě a čase obvyklou a to na **8.000.000,- Kč**

**Bod 4.**

**Prohlídka předmětu dražby:**

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na tyto dva termíny:

**1. termín dne 1. února 2011, ve 14:00 hod.**

**2. termín dne 8. února 2011, v 11:00 hod.**

Místo prohlídky se stanovuje před objektem dražby.

Pokud vlastník nebo osoba, která má předmět dražby v držení nebo nájmu, neumožní řádnou prohlídku předmětu dražby, bude prohlídka provedena v rámci možností.

**Bod 5.**

**Nejnižší podání činí 4.000.000,- Kč**

Minimální příhoz byl stanoven na částku 50.000,- Kč.

Účastníci dražby činí svá podání v Korunách českých.

**Bod 6.**

**Dražební jistota byla stanovena na částku 100.000,- Kč** a musí být uhrazena:

- a) bankovním převodem na účet dražebníka č.ú. 43-3332660287/0100 vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol : v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo, právnická osoba – IČ. **Do zprávy pro příjemce uveďte den dražby.** 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,
- b) v hotovosti v místě a v den konání dražby před jejím zahájením.
- c) v hotovosti k rukám dražebníka na adrese U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8 (po předchozí domluvě),
- d) formou bankovní záruky za zaplacení dražební jistoty. Účastník dražby je povinen ve lhůtě pro složení dražební jistoty předat dražebníkovi originál záruční listiny. Záruční listina musí obsahovat prohlášení banky, že uspokojí bez výhrad a námitek věřitele (dražebníka) do výše 100.000,- Kč, jestliže dražebník písemně oznámí bance, že dlužník (vydražitel) zmařil dražbu. Záruční listina nesmí obsahovat žádná ujednání, která by jakýmkoliv způsobem omezila dražebníka uplatnit svá práva jakýmkoliv podmínkami, ani nesmí obsahovat žádná ujednání, která by ukládala dražebníkovi jakékoliv povinnosti, vyjma povinnosti oznámit bance zmaření dražby dlužníkem, jako jsou předchozí výzvy apod., ani nesmí obsahovat ujednání, které by umožňovalo bance vznést jakékoliv námitky či výhrady, vyjma námitky, že oznámení o zmaření dražby bylo učiněno až po platnosti bankovní záruky. Bankovní záruka musí být platná minimálně 30 dnů po skončení nejzazší lhůty pro úhradu kupní ceny. Dražebník bude v záruční listině označen následovně : EURODRAŽBY.CZ a.s. , U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8, IČ: 25023217. Bankovní záruka musí být vystavena bankou, která má oprávnění od ČNB působit na území ČR a musí být vystavena v českém nebo slovenském jazyce.

**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, případně na účet, který účastník uvedl v listině "Zapsání účastníků do dražby", a to do třech pracovních dnů ode dne konání dražby. V případě bankovní záruky vrátí dražebník záruční listiny a to bez zbytečného odkladu. Nebyla-li dražební jistota složena na účet, vrátí dražebník účastníkovi dražby, který předmět dražby nevydražil, složenou dražební jistotu bez zbytečného odkladu po skončení dražby.

Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem 23.12.2010 a končí zahájením dražby.

**Účastník dražby** je povinen doložit při zápisu do dražby svou totožnost, doložit složení dražební jistoty a **doložit své čestné prohlášení**, že není osobou, vyloučenou 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 zmocnítele.

### **Bod 7.**

Dražební jistota a její příslušenství se započítá vydražiteli na cenu dosaženou vydražením. **Zbývající část ceny dosažené vydražením je vydražitel povinen do 10 dnů od skončení dražby uhradit dražebníkovvi.** Vydražitel může provést úhradu ceny dosažené vydražením bankovním převodem ve prospěch účtu dražebníka č.ú. 43-3332660287/0100 (variabilní symbol: v případě, že vydražitelem je fyzická osoba – rodné číslo, právnická osoba – IČ), nebo poštovní poukázkou.

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 je nepřipustná.

**Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením v termínu splatnosti, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu.** V opačném případě je dražba zmařena a dražební jistota složená vydražitelem včetně jejího příslušenství se použije na náklady zmařené dražby. Koná-li se opakovaná dražba, zúčtuje se zbývající část dražební jistoty 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 8.**

Osoby, které mají k předmětu dražby předkupní právo, jsou povinny doložit dražebníkovvi své právo listinami v originále nebo úředně ověřené kopii, a to do zahájení dražby. Jinak je nelze v dražbě uplatnit.

Dražební věřitelé mohou u dražebníka přihlásit své pohledávky v souladu s ustan. § 45 zák. č. 26/2000 Sb., čímž není dotčeno ustan. § 57 zák. č. 26/2000 Sb.

### **Bod 9.**

**Přihlášené pohledávky dražebních věřitelů:**  
**Česká spořitelna, a.s.** ve výši 2.919.965,59,- Kč ke dni 21.2.2011.

### **Bod 10.**

Jestliže nabyt vydražitel vlastnictví k předmětu dražby, dle § 53 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. Předání předmětu dražby proběhne nejpozději do jednoho měsíce od data úhrady ceny dosažené vydražením. **Bývalý vlastník je povinen po předložení potvrzení o vlastnictví a doložení totožnosti vydražitele bez zbytečného odkladu předat vydražiteli předmět dražby.** O předání předmětu dražby bude sepsán "Protokol o 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. Ceník úkonů spojených s předáním je uveden na [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz) .

**V případě, že vydražitel složil dražební jistotu na účet (podrobnosti v Bodu 6.), dražebník mu z nákladů na předání předmětu dražby poskytne slevu ve výši 30% z ceny bez DPH.**

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z jejího 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 11.**

Veškerá práva a povinnosti dražebníka, účastníků dražby i dalších osob, které budou na dražbě přítomny či jejichž práva budou provedením dražby dotčena, v této "Dražební vyhlášce" neuvedená, se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 26/2000 Sb. a zákony souvisejícími.

Tato dražební vyhláška byla sepsána ve 20 stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení je určeno pro navrhovatele, dvě pro potřeby dražebníka a po jednom vyhotovení zašle dražebník v zákonem stanovených lhůtách osobám uvedeným v § 43 odst. 5 zák. č. 26/2000 Sb.

V Praze, 20. prosince 2010

dražebník  
**EURODRAŽBY.CZ a.s.**

EURODRAŽBY.CZ a.s.  
U Pískovny 890/1  
182 00 Praha 8  
tel.: 800 900 490  
IČ: 25023217



.....  
**Michaela Paurová**  
zmocněnec