DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

vyhotovená dle § 43 zák.č. 26/2000 Sb.
Č. j: 432/2011-N

Bod 1.

Touto "Dražební vyhláškou" se vyhlašuje konání dražby nedobrovolné. **Den konání dražby se stanovuje na 15. března 2012,** na adrese **BLUE ORANGE, Tupolevova 676, 199 00 Praha 9 Letňany** (www.blueorange.cz) ve Velkém konferenčním sálu v I. patře budovy. Zahájení dražby bude provedeno prohlášením licitátora *(po ukončení zápisu účastníků dražby)*, a to **v 10:30 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**

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 Mgr. Pavlína Kozová a Václava Jandová

Dlužník a vlastník předmětu dražby:
Svitlana Leonidivna Romaniv, nar. dne 05.04.1975, trvale bytem Plzeňská 409, 332 14 Chotěšov

Zástavce předmětu dražby:
Karkoš Václav, nar. dne 05.12.1964, a Karkošová Šárka, nar. dne 28.07.1964, oba bytem Pankrác 1051, 330 23 Nýřany

Bod 3.

Označení předmětu dražby:

- **Parcela č. 1869/5** o výměře 333 m2 zahrada
- **Parcela č. 1869/7** o výměře 170 m2 zastavěná plocha a nádvoří
- **Parcela č. 1869/9** o výměře 60 m2 zahrada
- **Budova Nýřany č.p. 1184** rod.dům stojící na parcele č. 1869/7

zapsané na LV č. 3443, pro k.ú. Nýřany, obec Nýřany, část obce Nýřany, okres Plzeň-sever, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj – KP Plzeň-sever.

Popis předmětu dražby:

Jedná se o dům se 2.NP a podkrovím v obci Nýřany, okres Plzeň – sever. Dům obsahuje celkem 6 bytových jednotek.

Předmětná nemovitost leží severně od Nýřan v osadě Pankrác při jeho severovýchodním okraji na pozemku mírně svažitém k jihu. Dům leží na pozemku parcelního čísla 1869/7 katastrálního území Nýřany, obec Nýřany. Přístup k domu je po zpevněné silnici III. třídy Nýřany-Doubrava. Vstup do domu je nevhodně zapuštěn pod úroveň upraveného terénu což je v rozporu se stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou. Dům má tři nadzemní podlaží - 1. nadzemní podlaží, 2. nadzemní podlaží a podkroví. 1.NP obsahuje dvě bytové jednotky, jedna je o velikosti 1+1 a druhá o velikosti 2+kk. 2. NP obsahuje tři bytové jednotky, jedna je o velikosti 2+1, druhá je o velikosti 1+kk a třetí je o velikosti 1+kk. Podkroví obsahuje jednu bytovou jednotkou velikosti 1+kk. Do třech jednotek nebyl umožněn vstup, proto není možné přesně říci, jak jsou velké. Projektová dokumentace, která byla znalcem

pořízena na Stavebním úřadu v Nýřanech, neodpovídá skutečnosti. Silnicí před domem vede z inženýrských sítí pouze vodovod a rozvod elektrické energie. Základy nejsou v pořádku, svědčí o tom konstrukční trhliny posety na vnějších i vnitřních omítkách. Trhliny dosahují tloušťky 2-3 mm a jsou převážně vodorovné. Tyto trhliny jsou důkazem porušení stability zeminy základové spáry a to vlivem neustálého zatékání odpadní vody v 1.NP a vlivem zatékané povrchové srážkové vody k domu a tedy k základové spáře. Zdivo z armaporitových tvárnic je vlivem neustálého podmáčení v úrovni podlahy 1.NP mokré. Mokré jsou v této úrovni i vnitřní omítky, které již zahájenou degradací opadávají. Stropy jsou hurdiskou, střecha je dvouplášťová, pokrytá taškami BRAMAC. Tvarem střechy je asymetrické sedlo, jižní strana střechy má spád pouhých 20°, což nevyhovuje normě ČSN 73 1901 Navrhování střech - Základní ustanovení. Podle tabulky 1 této normy je nejmenší sklon skládané krytiny z betonových tašek profilovaných drážkových 22°. Dům má dešťové žlaby, ale nemá dešťové svody. Srážková povrchová voda tak zatéká do základové spáry a degraduje základovou zeminu. Voda degraduje i vnější omítky, které začnou brzy opadávat. Byt č. 3 má svou lodžii s barokním zábradlím a barokním balkonem. Stav zábradlí balkonu je ale kritický. Zábradlí je již dožité a vyžaduje výměnu. Zdvojená dřevěná okna nejsou pravidelně ošetřena nátěrem. Podle nájemníků, do střešních oken zatéká srážková voda. Vodovod je napojen na vodovodní řád obce, odkanalizování je do žumpy na vyvážení. Žumpa ale není vyvážená a ke dni ohledání znalcem byla plná, splaškové vody tak tekly volně po podlaze 1. nadzemního podlaží. Ve WC muži je neukončené odpadní potrubí, je omotáno igelitem a propouští splaškovou vodu na podlahu. Toto potrubí má mít řádnou odbočku a má být vyvedeno jako odvětrání kanalizace až nad střechu domu. Toto není provedeno. To, že tečou splaškové vody uvnitř domu, svědčí o špatném založení splaškové kanalizace a žumpy. Žumpa je umístěna na nevhodném místě a v protispádu ke splaškové kanalizaci. Dům je situován na malém pozemku, na kterém není místo pro situování malé domovní čistírny. Stav stávající splaškové kanalizace je havarijní a dům tím pádem není vhodný pro bydlení. Dům je vytápěn kotlem na dřevo, kotelna je umístěna v 1.NP. Přístup je zvenku. Skladem pro dřevo je dřevěný přístřešek. Elektroinstalace je o velikosti 380/220 V, bytové jednotky nemají podružné elektro měření.

Výpočet podlahové plochy:
1. NP
Byt č. 1 - pokoj 27,08 m2, kuchyň 16,05 m2, koupelna a WC 8,99 m2.
Byt č. 2 - pokoj 23,04 m2, pokoj 15,24 m2, koupelna a WC 4,80 m2 a chodba 2,77m2.
Společné prostory - vstupní hala 23,86 m2, WC muži 3,07 m2, WC ženy 3,07 m2, kotelna 7,84 m2.
2. NP
Byt č. 3 - pokoj 14,85 m2, pokoj 8,97 m2, kuchyň 20,53 m2, koupelna a WC 5,67 m2, chodba 3,90 m2, lodžie 7,41 m2 a balkon 1,00 m2.
Byt č. 4 - pokoj 14,17 m2, koupelna a WC 3,80 m2.
Byt č. 5 - pokoj 10,38 m2, koupelna a WC 3,23 m2.
Společné prostory - chodba 4,40 m2, schodiště 1,90 m2.
Podkroví
Byt č. 6 - pokoj 79,54 m2, koupelna 20,58 m2.
Společné prostory - chodba 7,58 m2.

Před domem je postavena zpevněná plocha z betonové dlažby, která slouží jako stání pro osobní vozidla. Tuto plochu ohraničuje od domu opěrná zeď z betonových tvárnic. Vstup do domu je po betonových schodech. Stáří domu je 11 roků. Údržba domu není prováděna.

Popis nemovitosti je zpracován na základě Znaleckého posudku, který vypracoval soudní znalec Ing. František Klokočík.

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 váznou tato práva:

- **Zástavní právo smluvní** a) pohledávky ve výši 4.050.000,- Kč s příslušenstvím, b) budoucí pohledávky do výše 4.050.000,- Kč 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 28.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2008.

Zástavní právo, zapsané v katastru nemovitostí a váznoucí na předmětu dražby neovlivňuje hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 58, odst.1 zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění **s přechodem vlastnictví k předmětu dražby zaniká.**

Údaje v Dražební vyhlášce o předmětu dražby, zejména pak o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby váznoucích, 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 Ing. František Klokočík, Horní Hradiště 43, 331 01 Plasy, jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 24.10.2003 č.j. Spr 1111/03 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a vypracoval dne 27.12.2011 posudek s číslem 0179-019/2011 a ocenil předmět na částku v místě a čase obvyklou a to na **3.300.000,- Kč**

Bod 4.

Prohlídka předmětu dražby:
Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na tyto dva termíny:
1. termín dne 20. února 2012, ve 14:30 hod.
2. termín dne 6. března 2012, 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 1.650.000,- 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 – jméno a datum narození, právnická osoba – IČ. **Do zprávy pro příjemce uveďte den dražby.** Dokladem o složení dražební jistoty je pokladní stvrzenka 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 jakýmikoliv 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 13.01.2012 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 zmocnitele.

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 dražebníkovi.** 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 – číslo jednací dražby, 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 nepřípustná.

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 dražebníkovi 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 3.983.366,67,- Kč ke dni 15.03.2012.

Bod 10.

Jestliže nabyl 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** .

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, 10. ledna 2012

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