

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

vyhotovená dle § 43 zák.č. 26/2000 Sb.
Č. j: 335/2013-N

Bod 1.

Touto "Dražební vyhláškou" se vyhlašuje konání dražby nedobrovolné. **Den konání dražby se stanovuje na 31. října 2013** na adrese **Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 Čimice**. Zahájení dražby bude provedeno prohlášením licitátora (po ukončení zápisu účastníků dražby), a to v **11:20 hod.**

Bod 2.

Dražebník:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217
U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8
zastoupená Michaela Paurová (na základě plné moci)
tel.: 800 900 490, fax: 234 769 009
e-mail: info@eurodrazby.cz
www.eurodrazby.cz

Navrhovatel:

Credoma a.s., IČ: 27196062
se sídlem Praha 8, Karolinská 661/4, PSČ 186 00,
zapsaná u MS v Praze, oddíl B, vložka 11747
v zastoupení **Ing. Luboš Haken**, Head of Collections and Recovery a **Blanka Pittauerová**,
Servicing Specialist (na základě plné moci)

Dlužník, zástavce a vlastník předmětu dražby:

Zdeněk Ferenc, nar. dne 16.2.1971 a Jana Ferencová, nar. dne 30.6.1972, oba trvale bytem
5. května 243, 373 11 Ledenice

Bod 3.

Označení předmětu dražby:

- **St. parcela č. 272** o výměře 255 m², zastavěná plocha a nádvoří
- **Budova Ledenice č.p. 243** bydlení stojící na st. parcele č. 272

zapsané na LV č. 365 pro k.ú. Ledenice, obec Ledenice, část obce Ledenice, okres České Budějovice, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice.

Popis předmětu dražby:

Jedná se o koncový řadový rodinný dům s 1.NP a vejmkem v obci Ledenice, okres České Budějovice.

Objekt rodinného domu č.p. 243 stojící na st. parcele č. 272 – zastavěná plocha a nádvoří se nachází v části obce Ledenice v katastrálním území a v obci Ledenice v lokalitě nedaleko náměstí v zástavbě převážně objektů pro bydlení (starší rodinné domy). Celý areál, který je užíván vlastníkem k bydlení tvoří koncový řadový objekt rodinného domu č.p. 243, objekt vejminku bez č.p., který byl ke svému účelu přestavěn z bývalého skladu a pozemek st. parcela č. 272 – zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna na části své výměry předmětnými stavbami. Mezi objektem rodinného domu a vejmkem je menší dvorek. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, na veřejný vodovod, kanalizaci i na zemní plyn. Příjezd k domu je možný po místní zpevněné komunikaci. Vlastní vstup na pozemek je umožněn přes sousední pozemek parcelu č. 272, který je ve vlastnictví privátního subjektu. Vstup je umožňován na základě tolerance a ústní dohody mezi vlastníky, ale není právně zajištěn - možné riziko do budoucna. Původní stáří domu je, dle odborného názoru znalce, cca 50 – 60 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků

krátkodobé životnosti jsou původní. V průběhu životnosti byly provedeny částečné rekonstrukce a opravy, poslední postupná rekonstrukce v posledních 10 letech. Technický stav objektu odpovídá svému stáří a nahodile prováděné běžné údržbě a je celkově průměrný.

Rodinný dům

Objekt rodinného domu je koncový řadový, nepodsklepený, jednopodlažní přibližně čtvercového půdorysu s menší přístavbou v zadní části objektu u západní fasády a s možností vestavby podkroví. V objektu je jedna bytová jednotka vel. 3+1. Dům je zděný z tvárnice zdiva, základy tvoří základové pasy s izolací proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce je zděná z tvárnice a cihel, vnější povrchy obvodových stěn jsou omítky vápenocementové. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou, na přístavbě je vlnitý eternit, stropy jsou s rovným podhledem, oplechování je z pozinkovaného plechu, bleskosvod se nevyskytuje. Vnitřní úpravu stěn tvoří štukové omítky, na podlaze jsou keramické dlažby, PVC, plovoucí laminátová, cementový potěr, schodiště se nevyskytuje. Okna jsou plastová zdvojená, dveře jsou hladké plné i prosklené, el. instalace je 220 V/380 V, pojistné automaty. Obklady jsou keramické běžné, vytápění je etážové s radiátory a s kotlem na zemní plyn, zdrojem teplé vody je kombinovaný kotel na zemní plyn. Sanitární zařízení tvoří koupelna s vanou, umyvadlem a splachovacím záchodem, kuchyňské vybavení tvoří linka s dřezem a sporákem.

Dispozice domu: zádveří, kuchyně s kuchyňskou linkou, 3x pokoj, koupelna, WC, sklad.

Vejmínek

Objekt vejmínku je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní přibližně čtvercového půdorysu s přistavěným zádveřím u východní fasády bez možnosti vestavby podkroví. V objektu je jedna bytová jednotka vel. 1+1. Vejminek je přes sousední objekt rodinného domu napojen na přívod elektrické energie, na vodovod i na kanalizaci. Bytová jednotka v objektu vznikla přestavbou z původní vedlejší stavby hospodářského příslušenství. Je zděný z tvárnice zdiva, základy tvoří základové pasy pravděpodobně bez izolace, stropy tvoří omítnutý podhled na sbíjeném vazníku, krov je dřevěný sbíjený s eternitovou vlnitou deskou. Vnější povrchy obvodových stěn jsou z vápenocementové omítky, stropy jsou s rovným podhledem, střecha je plochá, oplechování je z pozinkovaného plechu, bleskosvod se nevyskytuje. Vnitřní úpravu stěn tvoří štukové omítky, podlahy jsou z keramické dlažby, PVC, cementového potěru, schodiště se nevyskytuje, okna jsou plastová zdvojená, dveře jsou hladké plné i prosklené. El. instalace je 220 V, pojistné automaty, obklady jsou keramické běžné, vytápění je etážové s radiátory a s kotlem na zemní plyn, který je umístěn v sousedním objektu rodinného domu. Jsou provedeny rozvody studené i teplé vody, sanitární zařízení tvoří koupelna s umyvadlem, sprchovým koutem a splachovacím záchodem, zdrojem teplé vody je el. bojler, kuchyňské vybavení tvoří linka s dřezem a sporákem. Technický stav objektu je celkově průměrný.

Dispozice vejmínku: zádveří, kuchyně, ložnice, koupelna.

Venkovní úpravy

Znalci se nepodařilo zdokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu RD č.p. 243. Z ohledání nemovitosti se jedná se zejména o přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy a vrata.

Pozemek

St. parcela č. 103 - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna předmětnými stavbami objektu rodinného domu a vejmínku, má výměru 255 m².

Popis nemovitosti je zpracován na základě Znaleckého posudku, který vypracoval soudní znalec Ing. Michal Sirový.

**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** - pohledávka ve výši 1.104.252,- Kč s příslušenstvím pro Credoma a.s., Karolinská 661/4, Karlín, PSČ 186 00, Praha 8, IČO: 27196062. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.07.2008. Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 04.05.2010.

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. Michal Sirový, Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí a vypracoval dne 05.08.2013 posudek s číslem 2263-108/13 a stanovil cenu v čase a místě obvyklou a to na **1.250.000,- Kč.**

Bod 4.

Prohlídka předmětu dražby:

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na tyto termíny:

1. termín dne **8. října 2013, ve 13:30 hod.**
2. termín dne **24. října 2013, v 11:30 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 630.000,- 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 – datum narození, právnická osoba – IČ. **Do zprávy pro příjemce uveďte den dražby a jméno.** 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 Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice (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 04.09.2013 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 jednacích dražby, právnická osoba – IČ), nebo poštovní poukázkou. Je-li cena dosažená vydražením vyšší než 5.000.000,- Kč, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením do 30 dnů od skončení dražby.

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 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:
Credoma a.s. ve výši **1.107.917,31 Kč** ke dni 13.06.2013.

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, dne 27. srpna 2013

dražebník
EURODRAŽBY.CZ a.s.

.....
Michaela Paurová
zmocněnec