

Dražebník: soudní exekutor JUDr. Milošlav Zwiefelhofer, Exekutorský úřad Praha 3, se sídlem Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín, dle smlouvy o provedení dražby a na návrh navrhovatelů Mgr. Václava Kuchaře, dat. nar.: 8.5.1968 a Mgr. Ivany Kuchařové, dat. nar. 29.9.1981, oba bytem Celsiova 255/6, Petrovice, 109 00 Praha 10, v souladu s ust. § 76 odst. 2 EŘ za přiměřeného použití ust. § 336b a násl. OSŘ

v y d á v á t u t o :

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKU

I.
Nařizuje se elektronická dražba, která se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na internetu na adrese portálu: www.exdražby.cz.

Čas zahájení elektronické dražby: dne 24.08.2022 v 10:00 hod.

Čas ukončení elektronické dražby: dne 24.08.2022 v 11:00 hod.

Dražba se však koná i po této době, pokud dražitelé činí podání. Bude-li v posledních pěti minutách před stanoveným okamžikem ukončení dražby učiněno podání, má se za to, že dražitelé stále činí podání a okamžik ukončení dražby se posouvá o pět minut od okamžiku posledního podání. Budou-li poté činěna další podání, postup dle předcházející věty se opakuje. Uplyne-li od posledního učiněného podání pět minut, aniž by bylo učiněno další podání, elektronická dražba se tím končí. Podání je bráno za učiněné pouze v případě, že bylo systémem elektronických dražeb dražiteli zpětně potvrzeno.

Prohlídka nemovité věci není organizována.

II.
Předmětem dražby jsou tyto nemovité věci ve vlastnictví navrhovatelů:

podíl 19/48, SJM (Mgr. Václav Kuchař, dat. nar. 8.5.1968 a Mgr. Ivana Kuchařová, dat. nar. 29.9.1981)

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha	Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730891 Libeň	List vlastnictví: 1630
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2836	639	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území	
Součástí je stavba: Libeň, č.p. 1055, byt.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.č.: 2836					

Príslušenství tvoří: oplocení, dílna s garáží a nádvorní zděný sklad.

Popis: Jedná se o řadový, vnitřní bytový dům zděné konstrukce, který je do výšky 1. NP tvořen železobetonem, nacházející se na adrese: náměstí Dr. Václava Holého 1055/14, 180 00 Praha 8 – Libeň. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech a je z roku 1926. Budova má celkem 6 nadzemních podlaží, včetně volného půdního prostoru, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou komerční a společné prostory. V domě je celkem 9 bytů. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Krov je dřevěný. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek zn. Bramac. Na střeše jsou žlaby se svody, komín a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou osazeny a jsou z pozinkovaného plechu. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do domu jsou bílkové. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Fasáda budovy není zateplená, obsahuje řadu architektonických prvků.

V suterénu bytového domu se nachází komerční a společné prostory. V 1. NP bytového domu je obchodní prostor, příjezd do dvora a byt č. 1 o ploše cca 42 m². Ve 2. NP jsou dva byty o dispozici 2+1 o ploše cca 75 a 72 m². Ve 3. NP jsou dva byty o dispozici 3+1 a 1+1 o ploše 96 a 54 m². Ve 4. NP jsou dva byty o dispozici 3+1 a 1+1 o ploše cca 99 a 52 m². V 5. NP jsou dva byty o dispozici 2+1 o ploše cca 73,5 a 76 m². V podkroví se nachází volný půdní prostor a jedna místnost. Byty jsou převážně v původním stavu. Ve dvorní části bytového domu se nachází zděná dílna s garáží a zděný nádvorní sklad s plechovými vraty. Prostory jsou využívány pro komerční účely (cykloservis).

Celková užitná plocha bytových prostor je 639,5 m².

Celková užitná plocha komerčních prostor skládajících se z dílny se sklady ve dvorním traktu (70 m²), obvodu v 1. NP bytového domu (65 m²), zděného nádvorního skladu s plechovými vraty (80 m²) a suterénu. Navrhovatelé prohlašují, že lze také využít suterénní prostory (dílny/sklady) o celkové ploše 124 m². Vzhledem k této skutečnosti započítá znalec v jeho posudku plochu velikosti 50 %. Celková započtená plocha za komerční prostory je 277 m². Užitné plochy prostor v bytovém domě byly dle vyjádření soudního znalce převzaty z přehledu nájmu poskytnutých majoritním spoluvlastníkem a části projektové dokumentace.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Vytápění v bytech je pomocí lokálních plynových přímotopů WAW nebo ústřední pomocí kotle na plyn. Obřev teplé vody je bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Stavební pozemek parc. č. 2836 je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 639 m². Stavební pozemek je zastavěn z části

stavbou bytového domu a vedlejších staveb. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy ze zámkové dlažby pro parkování osobních vozidel a dále přízemní zděná garáž s dílnou. Na pozemku je také zděný nádvorní sklad.

Pozemek je rovinatý, udržovaný a je oplocený. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, dílna s garáží a nádvorní zděný sklad.

Jednotlivé prostory nejsou vymezeny v katastru nemovitostí samostatně na základě prohlášení vlastníka.

Dle vyjádření navrhovatelů jsou v bytovém domě v současné době pronajaty kompletně obytné prostory a také většina komerčních prostor vyjma části suterénu a půdy. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu určitou za tržních podmínek nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele. Prostory jsou pronajímány na dobu určitou 1 roku, až na 4 byty, které jsou v pronájmu na dobu neurčitou. Z vyjádření navrhovatelů jako minoritních vlastníků vyplývá, že z podílu 19/48 je před zdaněním výnos cca 620.000,- Kč (za rok 2021). Konkrétní nájemní smlouvy dražebníkově doloženy nebyly.

Zájemci o dražbu mohou požádat o bližší informace ke předmětu dražby prostřednictvím e-mailu: podatelna@eupha3.cz nebo telefonicky na čísle: 212 341 341, a to min 5 dnů před stanoveným termínem dobrovolné dražby; tato žádost bude vždy postoupena navrhovatelům ke vyřízení, kdy dražebník nenese odpovědnost za to, zda se navrhovatelé touto žádostí budou zabývat.

III.

Pořadové číslo dražebního jednání: první [pozn. dražebníka: vzhledem k uzavřené smlouvě o provedení dražby není dražebník oprávněn nařídít opakovanou dražbu v případě, skončí-li první dražební jednání bezvýsledně. Zájemci o dražbu tak mohou předmět dražby získat pouze v rámci prvního (a tedy jediného) dražebního jednání].

IV.

Výsledná cena dražených věcí uvedených pod bodem II. této dražební vyhlášky byla stanovena znaleckým posudkem č. ZP-22890 soudního znalce Znaleckou společností s.r.o., se sídlem Palackého 15/715, 110 00 Praha 1, IČ 29042054, ze dne 22.6.2022 částkou ve výši **32.350.000,- Kč**.

V.

Nejnižší podání se stanoví ve výši 2/3 výsledné ceny dražených nemovitých věcí uvedených pod bodem II. této dražební vyhlášky a činí částku

21.566.667,- Kč.

Minimální příhoz se stanovuje v částce 100.000,- Kč.

VI.

Výše jistoty se určuje v částce **500.000,- Kč**. Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni zaplatit jistotu před dražbou v hotovosti do pokladny soudního exekutora nebo na účet soudního exekutora, vedený u Československé obchodní banky, a.s., číslo účtu: 236706237/0300, v.s. 220109, s.s. rodné číslo bez lomítka nebo IČ zájemce o koupi.

K platbě na účet soudního exekutora lze přihlídnout jen tehdy, bylo-li před zahájením dražby zjištěno, že na jeho účet také došla.

VII.

Registrace dražitelů: jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která:

- je Registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portálu www.exdrazby.cz,
- prokáže svou totožnost,
- k této dražbě se na portálu www.exdrazby.cz přihlásí a
- zaplatí dražební jistotu ve výši, která je stanovena touto vyhláškou.

Registrovaným dražitelem se stane každá fyzická nebo právnická osoba, která se jako dražitel registruje na portálu www.exdrazby.cz, a to buď změnou již dříve provedené základní registrace na „Registrace dražitele“ v sekci „Můj účet“, nebo se jako nový dražitel registruje v sekci „Registrace“.

Registrovaný dražitel prokáže svou totožnost „Dokladem o prokázání totožnosti registrovaného dražitele pro dražby probíhající na portálu www.exdrazby.cz“ (dále jen „Doklad o prokázání totožnosti“), jehož formulář je umístěn na portálu www.exdrazby.cz v sekci „Můj účet“ nebo na stránce u této dražby na portálu www.exdrazby.cz umístěného v sekci „Moje dražby“ poté, co se k této dražbě přihlásí kliknutím na tlačítko „Přihlásit se k dražbě“.

Podpis Registrovaného dražitele na Dokladu o prokázání totožnosti musí být úředně ověřen. V případě právnické osoby nebo státu musí být Doklad o prokázání totožnosti podepsán fyzickou osobou uvedenou v § 21 až 21b OSŘ a oprávnění musí být doloženo úředně ověřenou listinou.

Je-li Registrovaný dražitel zastoupen na základě plné moci, musí být jeho podpis úředně ověřen. Doklady učiněné v elektronické podobě musí být opatřeny zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Z obsahu takové listiny musí být u fyzické osoby uvedeno alespoň jméno, příjmení, datum narození a bydliště, u právnických osob firma a identifikační číslo, nejsou-li tyto skutečnosti patrné z obsahu podpisu.

V případě doručování písemností v listinné podobě prostřednictvím veřejné datové sítě musí být řádně vyplněný a podepsaný Doklad o prokázání totožnosti a listiny prokazující oprávnění jej podepsat, převedeny do elektronické podoby formou autorizované konverze dokumentů. Doklad o prokázání totožnosti nesmí být ode dne jeho vyplnění Registrovaným dražitelem ke dni konání této dražby starší dvanácti měsíců.

Doklad o prokázání totožnosti s listinami prokazujícími oprávnění jej podepsat, doručí Registrovaný dražitel soudnímu exekutorovi některým z těchto způsobů:

- a) uložením na portálu www.exdrazby.cz v sekci "Můj účet,"
- b) zasláním na adresu elektronické podatelny exekutorského úřadu: podatelna@eupha3.cz,
- c) odesláním do datové schránky soudního exekutora – IDDS: q3fpa3p,
- d) zasláním vyplněného registračního formuláře držitelem poštovní licence nebo zasláním jiným způsobem,
- e) osobně v sídle Exekutorského úřadu Praha 3 na adrese Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 – Zličín.

VIII.

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovitých věcí v dražbě nezaniknou: veškerá nájemní práva, která existují ve vztahu k bytovému domu jako celku (*pozn. dražebníka: konkrétní nájemní smlouvy dražebníkovy doloženy nebyly, viz „Popis předmětu dražby“ uvedený pod bodem II. této dražební vyhlášky*).

IX.

Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovité věci s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty k podávání návrhů na předražek. Byl-li však podán takový návrh, nemovitou věc s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražitelovi doručeno usnesení o předražku. Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovité věci s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu. Předražitel se stává vlastníkem nemovité věci s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání.

X.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má k nemovité věci nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno pod bodem VIII. tohoto usnesení, nejde-li o nájemce bytu, výměnkáře, je-li součástí výměnku právo bydlení nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo soudnímu exekutorovi oznámil a doložil ho listinami, jinak takové právo zanikne příklepem nebo v případě zemědělského pachtu koncem pachtovního roku.

XI.

Soudní exekutor upozorňuje dražitele, že se nepřipouští, aby nejvyšší podání bylo dopláceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovité věci.

XII.

Soudní exekutor upozorňuje osoby, které mají k nemovité věci předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, že ho mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě zanikají, nejde-li o předkupní právo stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby, předkupní právo vlastníka stavby k pozemku a vlastníka pozemku ke stavbě nebo zákonné předkupní právo, která udělením příklepu nezanikají.

Hodlá-li někdo uplatnit při dražbě své předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, musí je prokázat listinami, doručenými soudnímu exekutorovi v některé z forem předepsaných touto vyhláškou pro Doklad o prokázání totožnosti (čl. VII. vyhlášky) nejpozději v termínu uvedeném v tomto článku. Soudní exekutor ještě před zahájením dražby rozhodne, zda jsou předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě prokázány. Toto usnesení se zveřejní v systému elektronické dražby na portálu www.exdrazby.cz.

XIII.

Po skončení dražby bude v systému elektronických dražeb na portálu www.exdrazby.cz zveřejněna osoba, která učinila nejvyšší podání a výše nejvyššího podání.

V Praze dne 12.07.2022

Úřední otisk razítka

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení:
Veronika Mašková
pověřená soudním exekutorem

Poučení: K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis vyhotovený za součinnosti poštovních služeb doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.