

## **DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA** **ELEKTRONICKÉ NUCENÉ VEŘEJNÉ DRAŽBY**

vyhotovená dle zák.č. 250/2023 Sb.

Č. j: **045/2025-ND**

### **Bod 1.**

Touto "Dražební vyhláškou" se vyhláší konání nucené veřejné dražby elektronické. Veřejná dražba se koná elektronicky prostřednictvím dražebního systému na internetové adrese <https://www.eurodrazby.cz/seznam-nemovitosti/drazba?id=10293>.

**Den konání veřejné dražby se stanovuje na 23. října 2025.**

**Zahájení veřejné dražby bude v 15:00 hod.**

### **Bod 2.**

#### **Dražebník:**

**EURODRAŽBY.CZ a.s.**, IČ: 29135419

Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

zastoupená Petrou Maršálkovou (na základě plné moci)

tel.: **234 769 000**, e-mail: **info@eurodrazby.cz**,

**www.eurodrazby.cz**

#### **Navrhovatel:**

**CLEAR BALANCE, SE**

Podlipného 942/11, Libeň, 180 00 Praha 8

IČ: 24811718,

sp. zn. H 317 vedená u MS v Praze

#### **Vlastník předmětu dražby:**

Koščál Daniel, nar. 11.05.1995, bytem Slévárenská 608, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

#### **Dlužník:**

Koščál Daniel, nar. 11.05.1995, bytem Slévárenská 608, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

#### **Titul pro výkon rozhodnutí:**

Elektronický platební rozkaz č.j. EPR 109431/2025-8 ze dne 16.04.2025. Toto rozhodnutí nabylo právní moci a je vykonatelné.

### **Bod 3.**

#### **Označení předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství:**

- **Bytová jednotka č. 271/6** zapsaná na listu vlastnictví č. 8560, vymezená v budově Horní Předměstí, č.p. 271, zapsané na LV č. 8073, stojící na st. parcele č. 1521, zapsané na LV č. 8073.

**Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 703/10000** na společných částech bytového domu č.p. 271, zapsaného na LV č. 8073,

**a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 703/10000** na st. parcele č. 1521 o výměře 262 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 8073.

To vše v k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

**Popis předmětu dražby a jeho příslušenství:**

**Jedná se o bytovou jednotku 1+1 ve 2.NP bytového domu v obci Trutnov, okres Trutnov.**

Trutnov, ležící v severovýchodní části České republiky u paty Krkonoš, je označován jako „Brána do Krkonoš“. Předmětné nemovitosti se nacházejí na západním okraji zastavěného území města v části obce Horní Předměstí v ulici Břečtejnská. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu. Přístup po komunikaci se zpevněným povrchem.

Předmětný byt se nachází ve zděném bytovém domě s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími, se sedlovou střechou. Podkroví objektu není využito. Celkem je v domě 14 samostatných bytových jednotek. V 1. PP se nacházejí sklepy a společné prostory. V 1. až 4. NP se nacházejí byty s příslušenstvím. Stavebně-technický stav bytového domu je dobrý.

Byt se nachází ve 2. NP na mezipodestě napravo od schodiště. Dispoziční řešení bytu je 1+1. V bytě se nachází: chodba (3,28 m<sup>2</sup>), kuchyň (18,95 m<sup>2</sup>), pokoj (19,03 m<sup>2</sup>), koupelna (4,36 m<sup>2</sup>), WC (0,80 m<sup>2</sup>). K bytu dále náleží sklep (0,80 m<sup>2</sup>). Celková užitná plocha vč. příslušenství činí 47,22 m<sup>2</sup>.

V roce 2021 byla v bytě zahájena celková rekonstrukce, která není dosud dokončena. Rozestavěnost je cca 85 % (zbývá položit nášlapné vrstvy podlah, dokončit kompletaci elektroinstalace, osadit interiérové dveře a kuchyňskou linku).

Podlahy : chybí podlahové krytiny obytných místností, v ostatních místnostech je keramická dlažba

Okna: plastová s izolačním dvojsklem

Dveře : osazeny pouze vstupní

El. instalace : světelná, třífázová; není dokončena kompletace

Vytápění : lokální, plynová topidla

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : pouze k topení

Zdroj teplé vody : el. bojler

Sociální zařízení : sprchový kout, samostatné WC

Kuchyňské vybavení : chybí

Instalační jádra : zděné bytové jádro

Ostatní : není

Technický stav bytu je velmi dobrý.

**S předmětem dražby jsou spojeny tyto práva a závazky:**

- Zástavní právo smluvní - dluhy do výše 602.000,00 Kč, veškeré dluhy vzniklé do 31.10.2036 až do celkové výše 602.000,00 Kč. Oprávnění pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, Povinnost k: Jednotka: 271/6. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0696527109 ze dne 17.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2019 08:12:27. Zápis proveden dne 12.11.2019.
- Zákaz zcizení - podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva. Oprávnění pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, Povinnost k: Jednotka: 271/6. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0696527109 ze dne 17.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2019 08:12:27. Zápis proveden dne 12.11.2019.

- Zástavní právo smluvní - pohledávka ve výši 770.000,00 Kč-podmíněně pohledávky z bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru, pohledávky vzniklé z odstoupení od smlouvy o úvěru, pohledávky vzniklé ze smluvních pokut, z náhrady škod v důsledku porušení smluv, z nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smluv, a to společně do výše dvojnásobku půjčené částky, vznikající po dobu 360 měsíců ode dne 11.04.2024 dle čl. I. odst. 1. zástavní smlouvy,. Oprávnění pro: CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 24811718, Povinnost k: Jednotka: 271/6. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 101491/2024 ze dne 11.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac. Trutnov V-2566/2024-610. Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 30.07.2024.

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 101491/2024 ze dne 11.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac. Trutnov

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 101491/2024 ze dne 11.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac. Trutnov

- Zákaz zcizení a zatížení - bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, zřízeno po dobu trvání zástavního práva. Oprávnění pro: CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 24811718, Povinnost k Jednotka: 271/6. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 101491/2024 ze dne 11.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac. Trutnov V-2566/2024-610. Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 30.07.2024.
- Poznámka o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby - Povinnost k: Jednotka: 271/6. Oznámení o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby čj. - 045/2025 -ND ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2025 22:46:01. Zápis proveden dne 18.07.2025.

#### **Výčet řádně doložených přihlášených pohledávek dražebních věřitelů:**

**CLEAR BALANCE, SE, IČ: 24811718:** Výše pohledávky činí ke dni 23.10.2025 celkem 2 767 238,00 Kč. Pohledávka bude uspokojena ve výši ke dni konání veřejné dražby.

Dražební věřitelé mohou u dražebníka přihlásit stanoveným způsobem své pohledávky.

Dražební věřitel je oprávněn přihlásit u dražebníka pohledávku nejpozději do 5 pracovních dnů přede dnem zahájení nucené dražby. Je-li dražební vyhláška nucené dražby předmětu podléhajícího rychlé zkáze uveřejněna po dobu kratší než 30 dnů, je dražební věřitel oprávněn přihlásit pohledávku nejpozději do uplynutí poloviny doby,

po kterou je dražební vyhláška nucené dražby uveřejněna. Pro účely přihlášení pohledávek se za dražebního věřitele považuje také osoba odpovědná za správu domu a pozemku ve věci pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, je-li předmětem nucené dražby tato jednotka.

Dražební věřitel v přihlášce vyčíslí pohledávku včetně příslušenství ke dni konání nucené dražby a doloží její vznik, výši a zajištění právem k předmětu nucené dražby a popřípadě pořadí zástavního práva listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise; v případě pohledávky související se správou domu a pozemku osoba odpovědná za správu domu a pozemku doloží vznik a výši pohledávky listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise a dále uplatnění pohledávky u soudu žalobou podle části třetí občanského soudního řádu. Podpis dražebního věřitele na přihlášce pohledávky musí být úředně ověřen.

Nebyla-li přihlášená pohledávka řádně doložena, dražebník o této skutečnosti dražebního věřitele vyrozumí. Dražební věřitel je povinen na žádost dražebníka poskytnout potřebnou součinnost ke zjištění pravosti, výše a zajištění své pohledávky. Dražební věřitel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit dražebníkovi změny týkající se přihlášené pohledávky, ke kterým došlo po jejím přihlášení.

**Práva, zapsaná v katastru nemovitostí a váznoucí na předmětu veřejné dražby neovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby, protože v souladu s § 55 Zákona s převodem vlastnictví k předmětu veřejné dražby zanikají.**

Údaje v Dražební vyhlášce o předmětu veřejné dražby, zejména pak o popisu stavu předmětu veřejné dražby a o právech a závazcích na předmětu veřejné dražby váznoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

#### **Bod 4.**

##### **Cena předmětu veřejné dražby:**

Cena předmětu dražby byla zjištěna posudkem soudního znalce. Znalecký posudek podal soudní znalecký ústav ZUOM a.s., Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí a vypracoval dne 26.8.2025 posudek s číslem 056847/2025 a ocenil nemovitosti na částku v místě a čase obvyklou a **to na 1 950 000,- Kč.**

**Licitace bude probíhat anglickým způsobem.** Při licitaci prováděné anglickým způsobem musí být první nabídka podána alespoň ve výši vyvolávací ceny a každá další nabídka musí být vyšší alespoň o minimální příhoz. Dražebník udělí příklep účastníkovi veřejné dražby, který podal nejvyšší nabídku.

**Vyvolávací cena je 1 300 000,- Kč.**

**Minimální příhoz** byl stanoven na částku 50 000,- Kč.

V průběhu licitace může dražebník minimální příhoz snížit.

Účastníci veřejné dražby činí svá podání v celých Korunách českých.

**Lhůta pro podávání nabídek je 20 minut.**

#### **Bod 5.**

**Prohlídka** předmětu veřejné dražby byla stanovena na tyto termíny:

**1. termín dne 8. října 2025 v 11:00 hod.**

**2. termín dne 14. října 2025 v 14:00 hod.**

Místo prohlídky se stanovuje před objektem veřejné dražby.

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

#### **Bod 6.**

**Dražební jistota byla stanovena na částku 100 000,- Kč,**

připouští se úhrada pouze v penězích a v české měně. Jistota musí být uhrazena:

- a. bankovním převodem na účet dražebníka č.ú. 43-3332660287/0100 vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol: rodné číslo (v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba) nebo IČ (v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba). Specifický symbol: 10293 (ID dražby). **Do zprávy pro příjemce uveďte den veřejné dražby a jméno.** Dražební jistota je uhrazena v okamžiku připsání částky na účet dražebníka. **Podrobnosti o platbě dražební jistoty včetně QR kódu naleznete v inzerátu této nemovitosti na internetové adrese [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz). V záložce „Základní informace“ klikněte na odkaz „Platba jistoty“,**
- b. v hotovosti k rukám dražebníka na adrese Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 (po předchozí domluvě), dokladem o složení dražební jistoty je Příjmový pokladní doklad,
- c. Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem uveřejnění dražební vyhlášky a končí zahájením veřejné dražby.

Osobě, která předmět veřejné dražby nevydražila, vrátí dražebník poskytnutou dražební jistotu bez zbytečného odkladu po ukončení veřejné dražby nebo po upuštění od veřejné dražby, na účet, z kterého byla jistota hrazena. V případě úhrady v hotovosti podle dohody.

#### **Zastupování účastníka veřejné dražby:**

účastník veřejné dražby se může dát ve veřejné dražbě zastupovat zástupcem na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele.

#### **Bod 7.**

##### **Úhrada ceny dosažené vydražením**

Na cenu dosaženou vydražením se započítává dražební jistota.

Lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením je **30 dnů**.

Vydražitel uhradí cenu dosaženou vydražením v české měně (Korunách českých) bankovním převodem ve prospěch účtu dražebníka č.ú. 43-3332660287/0100 (variabilní symbol: v případě, že vydražitelem je fyzická osoba – číslo jedací veřejné dražby, právnická osoba – IČ), nebo poštovní poukázkou zaslanou na adresu a jméno dražebníka.

Vydražitel se stane vlastníkem úhradou ceny dosažené vydražením a zápisem do veřejného seznamu (Katastrální úřad). Návrh na tento zápis je možné podat až po úhradě ceny dosažené vydražením.

Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. V takovém případě vydražitel uhradí náklady veřejné dražby a odměnu dražebníka, byla-li však vydražitelem poskytnuta dražební

jistota, hradí se náklady a odměna z ní, avšak jen do výše dražební jistoty.

Veřejná dražba bude pro vydražitele provedena bezúplatně.

Předchozí vlastník odevzdá vydražiteli předmět nucené dražby, jakož i doklady, které se k předmětu nucené dražby vztahují, na základě předložení potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a prokázání totožnosti vydražitele. Je-li předmětem nucené dražby nemovitá věc, předá ji předchozí vlastník vydražiteli po zápisu změny vlastnického práva k nemovité věci v katastru nemovitostí.

#### **Bod 8.**

##### **ZPŮSOB REGISTRACE ÚČASTNÍKŮ**

Účastnit elektronické veřejné dražby se může účastnit každá fyzická i právnická osoba (zájemce), která se registruje v elektronickém dražebním systému na internetové adrese [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz) (dále jen „elektronický dražební systém [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz)“), uzavře smlouvu o Uživatelském účtu, jejíž součástí je i ověření totožnosti, k této elektronické veřejné dražbě se v elektronickém dražebním systému [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz) přihlásí, a na účet dražebníka zaplatí dražební jistotu ve výši stanovené touto dražební vyhláškou.

Základní informace a pokyny k registraci účastníků dražby v elektronickém dražebním systému [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz) jsou k dispozici na internetové adrese [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz) v sekci „VŠE O DRAŽBĚ“ v části „PRŮBĚH DRAŽBY“ podrobnosti naleznete pod odkazem „REGISTRACE“.

Po provedení úplné registrace je mu v sekci „můj účet“ vygenerována „Smlouva o uživatelském účtu a ověření totožnosti uživatele“ (dále jen SMLOUVA). K jejímu uzavření je potřeba listinu podepsat a doručit k dražebníkově. Právnická osoba dokládá svou totožnost rovněž platným, úředně ověřeným výpisem z obchodního rejstříku. Územně samosprávné celky jsou povinny dokládat rozhodnutí zastupitelstva o účasti ve veřejné dražbě v zastoupení jejich zástupcem.

Podpis na SMLOUVĚ musí být úředně ověřen. V případě právnické osoby, obce, vyššího územně samosprávného celku nebo státu musí být doklad o prokázání totožnosti podepsán osobou uvedenou v ust. § 21, 21a a 21b o.s.ř., jejíž oprávnění musí být prokázáno listinou, jež musí být úředně ověřena, nebo jejich zástupcem, jehož plná moc musí být úředně ověřena. V případě elektronického doručování musí být řádně vyplněný a podepsaný doklad o prokázání totožnosti a listiny prokazující oprávnění jej podepsat, převedeny do elektronické podoby formou autorizované konverze dokumentů.

##### **SMLOUVU s požadovanými listinami, doručí zájemce některým z těchto způsobů:**

- zasláním prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická 780/61, Praha 8 – Čimice, PSČ 181 00,
- zasláním prostřednictvím veřejné datové sítě s uznávaným elektronickým podpisem do datové schránky provozovatele elektronického dražebního systému – ID: yztnirn
- osobně v sídle provozovatele elektronického dražebního systému - společnost Eurodražby.cz a.s., Čimická 780/61, Praha 8 – Čimice, 181 00 v úředních hodinách

#### **Bod 9.**

##### **ZPŮSOB ELEKTRONICKÉ VEŘEJNÉ DRAŽBY**

Základní informace o způsobu průběhu a realizace elektronické veřejné dražby v elektronickém dražebním systému [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz) jsou k dispozici na internetové adrese uvedena pravidla el. dražby: <https://www.eurodrazby.cz/faq.jsp>

- Do elektronické veřejné dražby se zájemce musí přihlásit ještě před zahájením

elektronické veřejné dražby.

- Lhůta pro podávání nabídek je stanovena na 20 minut.
- Je-li v posledních 3 minutách před uplynutím lhůty pro podávání nabídek podána nabídka, prodlouží se lhůta pro podávání nabídek tak, že konec této lhůty nastane po 3 minutách od okamžiku podání poslední nabídky, a to i opakovaně.
- V případě, že v průběhu dražby bude zaznamenána nedostupnost internetové stránky, kde elektronická dražba probíhá, na dobu delší než jedna minuta, dražebník prodlouží lhůtu pro podávání nabídek o jednu hodinu, a to i opakovaně.
- Veřejná dražba je ukončena udělením příklepu, nebo prohlášením dražebníka, že nebyla podána žádná nabídka (případně z důvodu překážky v konání veřejné dražby). Příklepem je uzavřena kupní smlouva.

#### **Bod 10.**

##### **Povinnosti související s AML**

Dražebník i účastníci dražby jsou povinni plnit veškeré své případné povinnosti vyplývající ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML zákon“). Podrobnosti jsou uvedeny na <https://www.eurodrazby.cz/faq-slovník-pojmu.jsp>

#### **Bod 11.**

Veškerá práva a povinnosti dražebníka, účastníků dražby i dalších osob, které budou na veřejné dražbě přítomny či jejichž práva budou provedením veřejné dražby dotčena, v této „Dražební vyhlášce“ neuvedená, se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 250/2023 Sb. a zákony souvisejícími.

Tato dražební vyhláška byla sepsána v 10 stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení je určeno pro navrhovatele, dvě pro potřeby dražebníka. Zbývající stejnopisy jsou určeny jako přílohy k listinám dle zák. č. 250/2023 Sb.

V Praze, dne 10. 9. 2025

dražebník  
**EURODRAŽBY.CZ a.s.**

.....  
**Petra Maršálová**  
zmocněnec