

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

ELEKTRONICKÉ VEŘEJNÉ DRAŽBY

vyhotovená dle § 13 zák.č. 250/2023 Sb.

Č. j: **076/2025-VD**

Bod 1.

Touto "Dražební vyhláškou" se vyhláší konání veřejné dražby elektronické. Veřejná dražba se koná elektronicky prostřednictvím dražebního systému na internetové adrese <https://www.eurodrazby.cz/seznam-nemovitosti/drazba?id=10326>, **den konání veřejné dražby se stanovuje na 6. ledna 2026.** Zahájení veřejné dražby bude v **14:00 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:

Javůrek & Materna v.o.s.,
se sídlem: Hradec Králové, Čechova 1100/20, PSČ 500 02,
ustanovená pravomocným Usnesením č.j. KSPH 69 INS 1241/2025-A-8
ze dne 3. února 2025 insolvenčním správcem dlužníka:
Martina Neumannová, nar. 05. 05. 1974,
bytem Družstevní 129, 273 05 Svinařov

Vlastník:

Jméno a příjmení: Martina Neumannová
Bydliště: Družstevní 129, 273 05 Svinařov
Datum narození: 05. 05. 1974

Bod 3.

Označení předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství:

- **pozemek parc. č. 199** o výměře 248 m² zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Svinařov, č.p. 129, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 199
- **pozemek parc. č. 585/1** o výměře 95 m² zahrada
- **pozemek parc. č. 585/2** o výměře 21 m² zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: 585/2
zapsané na LV č. 196, pro k.ú. Svinařov u Kladna, obec Svinařov, okres Kladno,
u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

Předmět dražby zpeněžuje insolvenční správce na základě pokynu zajištěného věřitele. Nemovitosti jsou prodávány, jak stojí a leží.

Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství:

Jedná se o řadový rodinný dům s 1.NP v obci Svinařov, okres Kladno.

Předmětné nemovitosti se nacházejí v obci Svinařov, katastrálním území Svinařov u Kladna v Družstevní ulici. Přístup k nemovitostem je po zpevněné komunikaci místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizace, elektrický proud a plynovodní řad. Všechny tyto sítě jsou na pozemek a do RD zavedeny.

Rodinný dům čp. 129

Rodinný dům byl postavený v roce 1924 a od této doby je užíván. V roce 2020 byl částečně modernizován. Je postavený na základových pasech s izolacemi proti zemní vlhkosti. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné z plných cihel na tl. do 45 cm. Přistaveno zádveří a tato strana je částečně izolována polystyrenem. Stropní konstrukce nad suterénem klenbové, nad přízemím stropy trámové se záklopem a podbitím. V obytných místnostech provedeny podhledy ze sádkokartonu. Zastřešení je provedeno sedlovým dřevěným krovem pokrytým taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky břizolitové, zateplená část pouze pod perlínkou s lepidlem. Vnitřní omítky vápenné štukové doplněné keramickými obklady v sociálním zařízení. Okna osazena v kombinaci dřevěných původních a plastových oken v menším rozsahu. Dveře osazeny do ocelových zárubní hladké a prosklené. Podlahové konstrukce ve sklepě betonové v přízemí v kombinaci vinylového PVC, keramických dlažeb, betonu a koberce. Schody do suterénu cihelné a betonové do půdního prostoru dřevěné s podstupnicemi a nástupnicemi. Rozvody elektřiny v běžném rozsahu 230/400 V, hromosvod je na objektu vybudován. Rozvody vody a kanalizace předělány na plastové, rozvody vytápění v CU potrubí s kotlem na plyn a ohřevem TUV. Radiátory plechové Korado. Zařizovací předměty v kuchyni, WC a lázni standardního provedení.

Dispozice rodinného domu jsou 2+1. V domě se nachází: suterén - schodiště a sklep; přízemí - zádveří, vstupní chodba, komora, WC, lázeň, schody na půdu, ložnice, obývací pokoj a kuchyň.

Zastavěná plocha RD činí celkem 105,22 m².

Garáž

Garáž vybudovaná kolem roku 1970 a od této doby užívaná, postavená na základových pasech, zděná na tl. do 30 cm. Podlaha z betonové mazaniny, stropní konstrukce z I nosičů a stropních desek hurdis. Zastřešení je provedeno mírně pultovým krovem pokrytým plechovou krytinou. Klempířské prvky provedeny z pozinkovaného plechu. Vrata osazena dvoukřídlová, dveře osazeny. Stavba obsahuje jedno stání. Zastavěná plocha činí 23,40 m².

Kolny - příslušenství

Kolny jsou postaveny na základových pasech bez podsklepení a podkrovní. Obvodové konstrukce jsou zděné, podlahové plochy z betonové mazaniny. Zastřešení je provedeno pultovými dřevěnými krovky, pokrytými asfaltovým šindelem a taškovou krytinou. Okna osazena částečně plastová, částečně dřevěná a dveře jsou dřevěné. Do objektu je zaveden elektrický proud. Objekty sloužily jako chlívky a sklady nářadí, v současné době jako dílnička a sklady. Zastavěná plocha objektů činí celkem 40,50 m².

Pozemky

Stavební pozemek č. parc. 199 zastavěný stavbou rodinného domu, stavební pozemek č. parc. 585/2 zastavěný stavbou garáže a zahrada č. parc. 585/1 v obci Svinařov, katastrální

území Svinařov u Kladna. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace místního významu. Pozemky jsou mírně svažité a společně tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou o celkové výměře 364 m².

Popis stavu předmětu veřejné dražby:

Podrobný popis stavu předmětu dražby je uveden v odhadu ceny, který je ke stažení na webu dražebníka.

Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu dražby, zejména popis jeho stavu, práv a závazků na předmětu dražby vážnoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

Dle ust. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, nemusí být v případě dražby splněna povinnost zajistit průkaz energetické náročnosti budovy.

Práva, zapsaná v katastru nemovitostí a vážnoucích na předmětu veřejné dražby (na LV číslo 196, k.ú. Svinařov u Kladna) neovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby, protože v souladu s insolvenčním zákonem č. 182/2006 Sb. v platném znění s převodem vlastnictví k předmětu veřejné dražby zanikají.

Podrobnější informace získáte u společnosti EURODRAŽBY.CZ a.s., www.eurodrazby.cz tel.: 234 769 000, e-mail: info@eurodrazby.cz, případně při prohlídkách.

Bod 4.

Cena předmětu veřejné dražby:

Cena předmětu dražby byla zjištěna znaleckým posudkem znalce. Znalecký posudek podal znalecký ústav Martin Buchar, Buzulucká 526, 500 03 Hradec Králové 3, IČ: 12979821, jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. a vypracoval dne 22.3.2025 posudek s číslem 025556/2025 a ocenil nemovitosti na částku v místě a čase obvyklou a **to na 4 263 000,- 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 4 260 000,- Kč.

Nedojde-li k učinění nabídky, dražebník je ve smyslu ustanovení § 20 odst. 5 zákona o veřejných dražbách oprávněn v této dražbě postupně snižovat vyvolávací cenu.

Snížení vyvolávací ceny je možné až na částku 2 132 000,- 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 | 2. prosince 2025 v 10:30 hodin |
| 2. termín dne | 18. prosince 2025 v 10:30 hodin |

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 150 000,- 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: 10326 (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. 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.

Účelem veřejné dražby je uzavření kupní smlouvy. Kupní smlouvou se rozumí listiny vztahující se k dražbě (Dražební vyhláška a následující listiny).

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 jednacích 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.

Podmínkou odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli ze strany bývalého vlastníka je předložení potvrzení o vlastnictví v souladu s § 24, ods. 2 Zákona, a doložení totožnosti vydražitele.

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 (dále jen „elektronický dražební systém 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 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 jsou k dispozici na internetové adrese www.eurodrazby.cz v sekci „VŠE O DRAŽBĚ“ v části „PRŮBĚH DRAŽBY“ podrobnosti naleznete pod odkazem „REGISTRACE“.

Registrovat se může zájemce v elektronickém dražebním systému www.eurodrazby.cz. 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 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 17. 11. 2025

dražebník
EURODRAŽBY.CZ a.s.

.....
Petra Maršálková
zmocněnec