

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

ELEKTRONICKÉ VEŘEJNÉ DRAŽBY

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

Č. j: 077/2025-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=10328>, **den konání veřejné dražby se stanovuje na 24. března 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:

Ing. Jana Horáková,

se sídlem: Liberec 3, Měsíčná 256/2, PSČ 460 07,

ustanovená pravomocným Usnesením č.j. KSLB 54 INS 21647/2014-A-41

ze dne 13. listopadu 2015 insolvenčním správcem dlužníka:

Ivana Žilky, nar. 25.9.1972,

bytem Dolní Sedlo 88, 463 34 Hrádek nad Nisou

Vlastník:

SJ (Společné jmění manželů nebo partnerů)

Jméno a příjmení: Ivan Žilka

Bydliště: Rynoltická 88, 463 34 Hrádek nad Nisou

Datum narození: 25.9.1972

a

Jméno a příjmení: Petra Žilková, DiS.

Bydliště: Rynoltická 88, 463 34 Hrádek nad Nisou

Datum narození: 12.4.1975

Bod 3.

Označení předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství:

- **pozemek parc. č. st. 124** o výměře 445 m² zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Dolní Sedlo, č.p. 88, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 124
- **pozemek parc. č. 319/4** o výměře 662 m² zahrada
zapsané na LV č. 1282, pro k.ú. Dolní Sedlo, obec Hrádek nad Nisou, okres Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

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 samostatně stojící, podsklepený rodinný dům (dnes bytový dům) se 2.NP a provedenou vestavbou podkroví v obci Hrádek nad Nisou, okres Liberec.

Hrádek nad Nisou, ležící v malebné Žitavské pánvi na pomezí Čech, Německa a Polska v Libereckém kraji v okrese Liberec cca 15 km severozápadně od Liberce.

Areál rodinného domu č.p. 88 se nachází v samostatné části obce Dolní Sedlo v Rynoltické ulici na jižním okraji zastavěné části obce v lokalitě místní vesnické zástavby rodinných domů. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Libereckého kraje.

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 88 na pozemku st. parcela č. 124 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož je součástí a pozemkem parcela č. 319/4, která tvoří funkční celek. Areál dotvářejí a venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení, venkovní bazén či zpevněné plochy. V části obce je možnost napojení na přípojku elektro, na místní vodovod a na zemní plyn. Dům je napojen na elektrickou energii, na vlastní septik, na místní vodovod a na zemní plyn. Celková výměra pozemků činí 1107 m².

Objekt, který je v KN zaspán jako rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, dvojpodlažní obdélníkového půdorysu s provedenou novější přístavbou v zadní části a s provedenou vestavbou podkroví.

Díky svažitosti terénu je spodní podlaží v úrovni 1.PP původního objektu podlažím nadzemním (pro zjednodušení je celé toto podlaží uvažováno jako podzemní). Objekt je zděný z cihelného a tvárniceového zdiva. Krov je mansardový dřevěný vázaný s krytinou z bonského šindele.

V objektu jsou v části nebytové prostory užívané jako restaurace a prodejna s navazujícím zázemím a bytové prostory, z části užívané nájemníky k bydlení. Provozní prostory nejsou užívány, slouží příležitostně jako sklady. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na místní vodovod, na vlastní septik a na zemní plyn. Přípojka plynu nebyla, dle vyjádření spoluvlastníka nikdo provozována.

Původní část objektu :

Objekt s hlavním vstupem v úrovni ulice Rynoltická je vzhledem k hlavnímu vstupu do objektu rozdělený na:

1. PP: Sklepy a sklady podlahová plocha 81,6 m² podlaha betonová mazanina, zdivo dle sdělení klienta cihelné, omítky hrubé, stěny lokálně kryté keramickým obkladem do výše 2mb strop částečně realizovaný zavěšený podhled se zateplením minerální vatou, částečně příprava pro zavěšený podhled.

1. NP: Nebytový prostor bývalé restaurace a prodejny potravin. Podlahová plocha 83,87m² zahrnuje nečleněné prostory restaurace, skladu, prodejny potravin a nejméně 1ks místnosti, která nebyla zpřístupněná prohlídce. Podlahová krytina keramická dlažba na betonovou mazaninu, skladba podlahy mezi 1.NP a 1.PP nebyla sdělena. Omítky vápenné lokálně nesoudržné, malby bílé, strop SDK podhled. Konstrukce stropu k 2.NP dle sdělení trémová.

2. NP: Podlaží je přístupné pouze z přístavby k původnímu objektu. Podlaží zahrnuje 2x bytovou jednotku a společnou chodbu pro byty. Celková podlahová plocha podlaží 84,55 m² z toho 4,44 m² společná chodba a 2x byt z čehož byl zpřístupněný pouze byt 2+1 podlahová plocha 36,01 m². Podlahové krytiny bytu keramické dlažby, vypraskané spárování, a plovoucí podlahy v pokojích. Omítky vápenné, malby bílé, obklady keramické. Jednotka obsahovala v době prohlídky 2x kuchyňskou linku s dřezem, elektrickou varnou

deskou, a troubou a sociální zázemí s keramickým vybavením, vanu, WC, umyvadlo.
Obyvatelné podkroví: pronajatý byt nebyl zpřístupněný předpokládaná podlahová plocha bytu 64,1 m². Okna plastová, vnitřní dveře na obložkové zárubně.
Dle sdělení v celém objektu voda a odpady v plastu ÚT rozvody v mědi, radiátory deskové, elektro nové v mědi s měřením pro bytové jednotky foto rozvaděče s podružným měřením.

Přístavba k původního objektu:

Objekt s hlavním vstupem v úrovni ulice Rynoltická je vzhledem k hlavnímu vstupu rozdělený na:

1. PP: Bytová jednotka nebyla zpřístupněná k prohlídce. Podlahová plocha podlaží dle předané PD 128,8 m².

1. NP: Sociální zázemí a krytá terasa k restauraci nebyly klientem zpřístupněné k prohlídce. Podlahová plocha podlaží dle předané PD 128,8 m² z toho sociální zázemí a terasa 115,24 m², společná chodba se schodištěm do 2.NP.

2. NP: Podlaží o celkové podlahové ploše 94,24 m² zahrnuje bytovou jednotku 2+kk podlahová plocha 34,3 m² podlahové krytiny plovoucí podlahy, omítky štukové, stropy SDK, obklady a dlažby keramické. Sociální vybavení keramické vana, WC, umyvadlo. Vybavení kuchyňského koutu kuchyňská linka s dřezem, elektrickou varnou deskou a elektrickou troubou. Vnitřní dveře na obložkové zárubně. Vnitřní stěny SDK 2x samostatný pokoj nebyl zpřístupněný k prohlídce podlahová plocha 43,22 m².

Společné chodby 16,72 m² částečně dokončené, podlahové krytiny částečně keramická dlažby, částečně betonová mazanina. Omítky štukové, malby bílé.

Obyvatelné podkroví: Podlahová plocha 94,24 m² z toho společné prostory a schodiště 15,6 m² Schodiště dřevěné. Byt 3+kk podlahová plocha 78,24 m² nedokončený byt. Podlahové krytiny pouze ve 2x obyvatelném pokoji plovoucí podlahy, pokoj s jídelním koutem betonová mazanina. Omítky štukové, šikminy a vnitřní stěny SDK, malby bílé, obklady a dlažby keramické. Vnitřní dveře na obložkové zárubně.

Celková užitná plocha domu činí 730,54 m².

Pozn.:

Dům je zapsán v katastru nemovitostí jako rodinný dům, což ale není v souladu se skutečným stavem. Při místním šetření byly zjištěny tyto odlišnosti:

- zastavěná plocha objektu není řádně zakreslena v katastrální mapě, je zřejmé, že provedená přístavba objektu není zakreslena vůbec. Dle zjištění nebyla přístavba řádně zkolaudována.

- v objektu se nachází, kromě nebytových prostor i šest bytů, což je více, než předepisuje příslušná vyhláška pro objekt charakteru rodinného domu. Předmětný objekt není tudíž rodinným domem, jak je zapsáno v katastru nemovitostí, ale bytovým domem s nebytovými prostory.

Na části výměry pozemku st. parcela č. 124 - zastavěná plocha a nádvoří je stavba dvojgaráže, která není zapsána v katastru nemovitostí vůbec. Dle ústního sdělení spoluvlastníka pana Žilky, je tato stavba ve vlastnictví jiného subjektu, leží i na části sousední parcely č. 317 - ostatní plocha v k.ú. Dolní Sedlo. Stavba dvojgaráže není tudíž předmětem ocenění a dražby.

Dle ústního sdělení spoluvlastníka pana Ivana Žilky jsou tři bytové jednotky v objektu pronajímány k bydlení. Tyto prostory nebylo možno prohlédnout a ani nebyly k těmto bytům předloženy nájemní smlouvy. Podmínky případně uzavřených nájemních smluv nebylo možno ověřit.

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 1282, k.ú. Dolní Sedlo) 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 odborným posudkem znalce. Odborný posudek podal 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 20.01.2026 posudek s číslem 026/2025 a ocenil nemovitosti na částku v místě a čase obvyklou a **to na 6 800 000,- 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 6 800 000,- 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 3 400 000,- 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:

Termín prohlídky dne 13. března 2026 v 11:00 hodin

Místo prohlídky se stanovuje před objektem veřejné dražby.

Další termín dle dohody.

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 200 000,- 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: 10328 (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 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.

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 5. 2. 2026

dražebník
EURODRAŽBY.CZ a.s.

.....
Petra Maršálková
zmocněnec