



Exekutorský úřad Nový Jičín
Mgr. David Bolom, soudní exekutor
se sídlem Dobrovského 1, 741 01 Nový Jičín



evidonán u EKČR pod ev. č. 205, IČ: 05276128, DIČ: CZ 8507075753, bankovní spojení: 276109058/0300
tel.: +420 774 757 938, web: www.exekutornji.cz, e-mail: podatelna@exekutornji.cz, datová schránka: svazex4k

Č.j.: 205 EX 410/24 - 23

Dražební vyhláška
(prodej zástavy)

Soudní exekutor Mgr. David Bolom, Exekutorský úřad Nový Jičín, pověřený provedením exekuce na základě listiny, kterou vydal Okresní soud v Chomutově č.j.26 EXE 11370/2024-15 ze dne 17.10.2024, a kterou tento soud nařídil exekuci dle pravomocného a vykonatelného rozhodnutí: usnesení č.j. 16 C 109/2024-55 ze dne 23.08.2024 vydaného Okresním soudem v Chomutově, k uspokojení pohledávky ve prospěch oprávněného:

AHMADOVA s.r.o., IČO 28419553, se sídlem Vršovická 1525/1a, 101 00 Praha, právně zast.: **Mgr. Jaroslav Fuksa, advokátní kancelář** se sídlem 1. máje 283/15, 767 01 Kroměříž

proti povinnému:

Ludmila Slavíková, nar. 04.11.1950, bytem Václava Havla č.p. 1076, 432 01 Kadaň

v souladu s ust. § 52 odst. 1) a § 69 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen "EŘ"), ve spojení s ust. § 338a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "OSŘ") ve věci exekuce proti povinnému na návrh oprávněného rozhodl takto:

I.

První dražební jednání se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na adrese portálu:

www.exdrazby.cz

Čas zahájení elektronické dražby je stanoven na den: **08.04.2025 v 10:00:00 hod.** Od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání.

Čas ukončení elektronické dražby je stanoven na den: **08.04.2025 v 11:00:00 hod.** Dražba se však koná, dokud dražitelé činní podání dle ust. § 336i odst. 4) OSŘ. 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 učinění 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 podání další, má se za to, že dražitelé již nečiní podání a dražba končí.

II.

Předmětem dražby jsou následující nemovité věci, resp. zástava:

nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 9246, pro obec Chomutov a katastrální území Chomutov I, a to:

Jednotky				Podíl na	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku	
4058/301	jiný nebytový prostor		byt.z.	1180/25466	
Vymezeno v:					
Budova	Chomutov, č.p. 4058, byt.dům, LV 6605				
	na parcele	2416/1, LV 6605			
Parcela	2416/1	zastavěná plocha a nádvoří		330m2	

včetně všech součástí a příslušenství

Shora uvedené nemovité věci tvoří jeden funkční celek a budou draženy s příslušenstvím a součástmi jako jeden celek, jak jsou tyto popsány ve znaleckém posudku znalce XP invest, s.r.o. ze dne 28.01.2025, pod č.j. 096902/2024, jehož předmětem bylo ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství cenou obvyklou

Popis bytového domu:

Nebytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 11 nadzemních podlaží. Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří pravděpodobně živičná svařovaná lepenka nebo PVC a klempířské prvky jsou pozinkované, svody vnitřní. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště. Objekt byl postaven odhadem v 70. letech 20. století.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Bytový dům je po celkové starší revitalizaci s průběžnou údržbou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis nebytové jednotky

Jednotka je v osobním vlastnictví. Nebytová jednotka je využívána jako obchodní prostor s dílnou (oční optika). Jednotka se nachází v 1. podlaží.

Nebytový prostor

Ostatní prostory	Místnost	41,05 m ²
Ostatní prostory	Místnost	11,21 m ²
Ostatní prostory	Místnost	24,70 m ²
Ostatní prostory	Místnost	14,66 m ²
Koupelna, WC	WC	1,15 m ²
Ostatní prostory	Chodba	1,05 m ²
Ostatní prostory	Šatna	5,00 m ²
Ostatní prostory	Komora	1,10 m ²
Ostatní prostory	Místnost	25,50 m ²
Podlahová plocha		125,42 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		125,42 m ²

Součástí jednotky nejsou movité věci a vybavení prodejny a dílny (regály, stoly, křesla, pohovky apod.). Součástí jsou naopak veškeré věci, které jsou pevně s jednotkou spojeny (vnitřní příčky, dveře, WC, umyvadlo, sanita, keramické obklady, vnitřní rozvody a rozvody topení, radiátory apod.).

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Do jednotky je zavedena elektrina o napětí 230 V. Celý objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad, vybavení: bez vad, podlahy: bez vad, okna: bez vad.

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý s průběžnou údržbou.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

III.

Jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která je registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portále www.exdražby.cz, prokáže svou totožnost, k této dražbě se na portále www.exdražby.cz přihlásí, a na účet soudního exekutora zaplatí dražební jistotu ve výši stanovené tímto usnesením ve výroku VI.. Registrovaným dražitelem se stane každá osoba, která se jako dražitel registruje na portál www.exdražby.cz a to buď změnou již dříve provedené základní registrace na "Registrace dražitele" v sekci "Můj účet", nebo se rovnou jako dražitel registruje v sekci "Registrace". Registrovaný dražitel prokáže svou totožnost "Dokladem o prokázání totožnosti registrovaného dražitele pro dražby probíhající na portále www.exdražby.cz" (dále jen "Doklad o prokázání totožnosti"), jehož formulář je umístěn na portále www.exdražby.cz 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, obce, vyššího územně samosprávného celku nebo státu musí být Doklad o prokázání totožnosti podepsán osobou uvedenou v ust. § 21, § 21a a § 21b OSŘ, 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. Autorizovanou konverzi dokumentů je možno provést prostřednictvím služeb, které poskytuje Česká pošta, a. s.

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

- a) uložení na portálu www.exdrazby.cz v sekci "Můj účet"
- b) zasláním prostřednictvím veřejné datové sítě, a to buď na adresu elektronické podatelny exekutorského úřadu podatelna@exekutoruj.cz, anebo do datové schránky soudního exekutora - ID: **syazx4k**
- c) zasláním vyplněného registračního formuláře držitelem poštovní licence
- d) osobně v sídle soudního exekutora **Dobrovského 35/1, 741 01 Nový Jičín**, a to každé pondělí od 09:00 do 11:00 hod.

IV.

Výsledná cena dražených nemovitých věcí a jejich příslušenství činí 1.960.000,- Kč.

V.

Nejnižší podání se stanovuje ve výši **dvou třetin** výsledné ceny dražených nemovitých věcí a jejich příslušenství tj. ve výši:

1.306.667,- Kč.

Výše příhozu minimálně 5.000,- Kč.

VI.

Výše jistoty se stanovuje ve výši **100.000,- Kč**. Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni po potvrzení prokázání totožnosti zaplatit jistotu. Platbu provedou na účet úschov soudního exekutora č. ú. 276109058/0300 vedeného u Československé obchodní banky a.s., variabilní symbol 41024, jako specifický symbol rodné číslo bez znaku lomítka nebo IČO. Dále je nutné uvést do zprávy pro příjemce termín „jistota“. K platbě na účet bude přihlíženo jen tehdy, bude-li před zahájením dražby zjištěno, že na shora označený účet exekutora byla skutečně připsána.

VII.

Závady, které prodejem nemovitých věcí v dražbě nezaniknou, kterými jsou věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva (dle ust. § 336a odst. 1 písm. d) OSŘ): věcné břemeno dodavatelů energií – v tomto případě se jedná o umístění a strpění zařízení pro rozvod tepla a TUV včetně strpění přístupu za účelem oprav, ve prospěch T e p l o Chomutov s.r.o., na základě smlouvy ze dne 25.06.1998.

VIII.

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitou věc s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty podle ust. § 336j odst. 1 OSŘ (po uplynutí lhůty k podání návrhu na předražek); byl-li takový návrh podán, nemovitou věc s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku. Vydražitel se stává vlastníkem vydražených nemovitých věcí s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu (§336l odst. 1 a 2 OSŘ). 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.

Vydražitel je povinen v zákonné lhůtě podat příznání k dani z nabytí nemovitých věcí.

IX.

Po nabytí právní moci usnesení o příklepu (usnesení o předražku) a doplacení nejvyššího podání (předražku) následuje zápis do katastru nemovitostí.

K zaplacení nejvyššího podání se určuje lhůta **14 dnů**, která počne běžet právní mocí usnesení o příklepu. Nejvyšší podání je třeba zaplatit na účet soudního exekutora číslo **276109058/0300**, vedeného u Československé obchodní banky a.s., **variabilní symbol 41024**, specifický symbol rodné číslo bez znaku lomítka nebo IČO.

Nebude-li nejvyšší podání zaplaceno včas, bude nařízena opětovná elektronická dražba, s vyloučením toho vydražitele, který své nejvyšší podání v minulosti nezaplatil a následně bude postupováno v souladu s ust. § 336m odst. 2) a § 336n OSŘ.

X.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o dražební prodej zástavy dle ust. § 338a OSŘ, neužijí se tak ustanovení § 336f OSŘ, ledaže by věřitel přihlásil pohledávku zajištěnou prodávanou zástavou.

Zástavní věřitel je povinen předložit nejpozději do zahájení dražebního jednání zástavní smlouvu k zajištění přihlášené pohledávky a specifikovat, že je pohledávka zajištěna prodávanou zástavou. Pokud soudnímu exekutorovi nebude

doručena přihláška do okamžiku zahájení dražby, včetně všech nezbytných listin (zástavní smlouva v originále či ověřené kopii, včetně dokladu o jejím zápisu do katastru nemovitostí) a dojde k udělení příklepu, zanikne zástavní právo k dražené nemovité věci bez náhrady. Zástavní věřitel je povinen svou pohledávku vyčíslit.

Dále upozorňujeme osobu odpovědnou za správu domu a pozemku, jde-li o prodej jednotky v domě, že se může domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí OSŘ a jestliže ji přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3 OSŘ, kdy tato musí být zajištěna zástavním právem k prodávané zástavě. V případě, že přihlášky, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, budou odmítnuty.

Osoba odpovědná za správu domu a pozemku předloží soudnímu exekutorovi bez zbytečného odkladu stejnopis rozhodnutí, jímž bylo řízení o zaplacení pohledávky související se správou domu a pozemku přihlášené podle předchozího odstavce pravomocně skončeno, opatřený potvrzením o jeho vykonatelnosti.

XI.

Upozorňujeme oprávněného, další přihlášené věřitele, kteří mají pohledávku zajištěnou zástavním právem k prodávané zástavě a povinného, že mohou popřít přihlášené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení dle ust. § 336p odst. 1) OSŘ, nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání, a dále se tyto osoby poučují, že k námitkám a žádostem o konání rozvrhového jednání, učiněným později se nepřihlíží.

XII.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má právo nepřipouštějící dražbu dle usn. § 267 OSŘ, aby jej uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal soudnímu exekutorovi nejpozději před zahájením dražebního jednání, s tím, že soudní exekutor upozorňuje, že jinak k takovému právu nebude při provedení exekuce přihlíženo.

Dále soudní exekutor vyzývá každého, kdo má k nemovité věci nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v dražební vyhlášce, 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.

XIII.

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, které udělením příklepu nezaniká. Hodlá-li osoba, již svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě, toto právo uplatnit při dražbě, musí tak učinit nejpozději ve lhůtě shodné pro uhrazení dražební jistoty. V této lhůtě musí být uplatnění předkupního práva či výhrada zpětné koupě doručeno soudnímu exekutorovi, a to včetně úředně ověřených listin toto právo prokazujících. Soudní exekutor ještě před zahájením vlastní dražby rozhodne, zda předkupní právo či výhrada zpětné koupě byla prokázána. Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné. Toto usnesení bude zveřejněno v systému elektronické dražby na portálu www.exdrazby.cz.

XIV.

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

Dle ust. § 336o odst. 3) OSŘ učinilo-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soudní exekutor příklep nejprve tomu dražiteli, kterému svědčí předkupní právo. Není-li příklep takto udělen, udělí jej soudní exekutor dražiteli, který podání učinil jako první. Ustanovení § 336j odst. 1) věty druhé OSŘ se v tomto případě neužije.

XV.

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

XVI.

Usnesení o příklepu se v elektronické podobě do 24 hodin od skončení dražby zveřejní v systému elektronické dražby na portálu www.exdrazby.cz a následně bude doručeno osobám dle ustanovení §336k odst. 1 o. s. ř..

XVII.

Ukládá se obecnímu úřadu a katastrálnímu úřadu, v jejichž obvodu je dražená nemovitá věc a dále obecním úřadům příslušným dle místa bydliště, místa podnikání nebo sídla povinného, exekučnímu soudu, Městskému úřadu Nový Jičín a Okresnímu soudu v Novém Jičíně, aby toto usnesení nebo jeho podstatný obsah uveřejnili na úřední desce.

XVIII.

Ukládá se finančnímu úřadu, u kterého je povinný registrován k DPH, aby do termínu dražby sdělil, zda, jakým způsobem a kdy lze provést odvod DPH z předmětu dražby a aby tento svůj nárok přihlásil do rozvrhu výtěžku. Neučiní-li tak, v návrhu rozvrhu výtěžku nebude tato položka zohledněna.

XIX.

Možnost odpočtu DPH při pořízení nemovité věci nebyla prokázána.

Poučení:

Proti dražební vyhlášce není odvolání přípustné (§ 336c odst. 5 o.s.ř.).

V Novém Jičíně dne 27.02.2025

Otisk úředního razítka exekutora

Mgr. David Bolom, soudní exekutor
Exekutorský úřad Nový Jičín

Doručuje se: 1. Spis 2. AHMADOVA s.r.o. k rukám práv. zást.: Mgr. Jaroslav Fuksa, advokátní kancelář 3. Ludmila Slavíková 4. Jan Slavík (manžel povinné)

Ostatní (s doručenkou):

1/ K vyvěšení na úřední desce (§ 336c odst. 3 a 4 OSŘ, přiměřeně s ohledem na odlišnou působnost EŘ a OSŘ): Okresní soud v Chomutově (Exekuční soud, Okresní soud dle místa nemovité věci), Městský úřad v Kadani (obecní úřad povinného), Magistrát města Chomutov (obecní úřad dle polohy nemovité věci, obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu je nemovitá věc), Městský úřad v Novém Jičíně (obecní úřad dle místa konání dražby), KP Chomutov (Katastrální úřad dle polohy nemovité věci)

2/ Na vědomí (kvůli umožnění uplatnění pohledávky do rozvrhu výtěžku): Územní pracoviště v Kadani (Finanční úřad dle bydliště povinného), Územní pracoviště v Chomutově (finanční úřad dle polohy nemovité věci), OSSZ Chomutov (OSSZ dle nemovité věci), Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, Vojenská zdravotní pojišťovna ČR, Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, Oborová zdravotní pojišťovna bank, poj. a stav., Zdravotní pojišťovna Ministerstva vnitra ČR, Revírní bratrská pokladna, Zaměstnanecká pojišťovna ŠKODA

3/ Informace k vyvěšení a zveřejnění: úřední deska exekutora, správce WWW