



## U S N E S E N Í

Mgr. Martin Svoboda, soudní exekutor, se sídlem Exekutorského úřadu v Teplicích, (dále pouze soudní exekutor), ve věci dražby nemovité věci na základě Smlouvy o provedení dražby nemovitých věcí podle ust. § 76 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., v platném znění, exekuční řád (dále jen e.ř.) ze dne 22. 2. 2017 uzavřené s navrhovatelem: společností Hotel U Katovy Uličky s.r.o., se sídlem Teplice, Husitská 692/3, 415 01, IČ: 242 08 442, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 31297, v rámci další činnosti soudního exekutora podle tohoto zákona, rozhodl

t a k t o:

za přiměřeného použití ust. § 52 odst. 1, 2 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu (dále pouze e.ř.) a ust. § 336b odst. 1 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále pouze o.s.ř.) **nařizují elektronické dražební jednání**, přičemž se za tímto účelem vydává tato

## D R A Ž E B N Í V Y H L Á Š K A

### I.

**Elektronické dražební jednání se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na adrese portálu**

**[www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz).**

**Čas zahájení elektronické dražby je stanoven na den 16. 1. 2018 v 10,00 hod.** Od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit svá podání.

**Čas ukončení elektronické dražby je stanoven na den 16. 1. 2018 v 10,30 hod.** Dražba se však koná do doby, dokud dražitelé činí svá podání (podle ust. § 336i odst. 4 o.s.ř.). 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 další podání, má se za to, že dražitelé již nečiní podání a dražba končí.

Jednotlivá podání všech dražitelů a jejich výše budou bezprostředně zobrazovány na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) v rámci zobrazení informací o této dražbě.

Pořadové číslo dražebního jednání: druhé.

Prohlídka nemovitých věcí je možné uskutečnit po předchozí domluvě. V případě zájmu kontaktuje Exekutorský úřad Teplice.

## II.

**Předmětem dražby jsou tyto nemovité věci:**

- pozemek p. č. 423 o výměře 366 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 78, rodinný dům,

- pozemek p. č. 424 o výměře 363 m<sup>2</sup> – zahrada,

- pozemek p. č. 425 o výměře 13 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,

**zapsané na listu vlastnictví č. 849, pro k.ú. a obec Kadaň, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.**

### Stavba Kadaň č.p. 78

Jedná se o dům se dvěma podzemními podlažími, dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, vnitřní v řadové zástavbě. Dům má půdorys ve tvaru písmene U s tím, že největší a zřejmě nejstarší část je situována do centrálního náměstí, zadní část zhruba čtvercového půdorysu je ve dvoře a obě jsou propojeny jakýmsi krčkem. Dům je zděný, s částečně sedlovou, částečně valbovou a pultovou střechou, opatřenou taškovou krytinou, včetně klempířských konstrukcí z pozinkovaného plechu, s fasádou štukovou do náměstí složitou, dvorní hladkou.

Provedení jednotlivých podlaží:

Obvodové stěny zděné v tl. do 45 až 120 cm, stropy v PP a 1.NP převážně klenbové, ostatní poloplané s rovným podhledem a zateplený podhled krovu, vnitřní úpravy povrchů štukovou omítkou hladkou, částečný keramický obklad, částečně kamenný obklad, podlahy plovoucí, kryté PVC a kobercem a z keramické nebo kamenné dlažby, schody kamenné převážně s kobercem. Jsou osazena dřevěná okna s izolačními dvojskly, dřevěná EURO okna a střešní okna, dveře náplňové nebo dýhované do obložkových zárubní. Proveden rozvod světelné a motorové elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu a kanalizace. Vytápění ústřední (předpoklad z plynové kotelny v 1.NP dvorní části – tato část nebyla v době místního šetření přístupná), ohřev teplé vody v bojlerech, osazeno standardní vybavení restaurace s kuchyní i pokojů k ubytování.

Výčet místností:

2.PP - část do náměstí - prostory upravených sklepů.

1.PP - část do náměstí - prostory upravených sklepů ve dvou výškových úrovních

- dvorní část pivní sklep.

1.NP - část do náměstí - vstupní chodba, vlevo restaurace, schodiště, komora, vpravo restaurace, mytí

nádobí, kuchyň, do dvora přístavek s kompresorem  
- propojovací část - chodba, WC pro ženy a pro muže  
- dvorní část – předpoklad restaurace s výstupem na terasu, kotelna (tato část nebyla v době místního  
šetření přístupná, jedná se o předpokládanou dispozici)  
2.NP - část do náměstí - chodba a schodiště, komora, 2 samostatné koupelny s WC, apartmán (předsíň,  
obývací pokoj s kuchyní, koupelna s WC, šatna)  
- propojovací část a dvorní část - chodba, apartmán (předsíň, 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, komora s bojlerem)  
Podkroví - část do náměstí - 3 pokoje (vždy předsíň, pokoj, koupelna s WC), chodba, úklid a bojler  
- propojovací část a dvorní část - dvě samostatné místnosti

#### Charakter stavby:

Dům je zapsán na LV jako rodinný dům, ale byl užíván jako hotel.

#### Stáří a opotřebení:

Podle provedení (tloušťka zdiva v 1.NP části do ulice, klenuté stropy i v 1.NP, 2 podzemní podlaží) usuzují na stáří více než 150 roků, další části byly dostavěny zřejmě později, do současné podoby byl objekt uveden před cca 8 roky, provoz byl však ukončen. Objekt je převážně ve velmi dobrém stavu, i když se začínají projevovat některé nedostatky, plynoucí ze stáří, nedokonalého izolování apod. (zejména v 1.NP a u dvorní části i směrem do náměstí začínající opadávání fasády), prakticky v nepoužitelném stavu je část příslušenství (nutná oprava terasy a zpevněných ploch dvora).

#### Věž

Zděná věž na pozemku parc.č. 425. Užívána jako sklad v 1.NP a jako altánek ve 2.NP s přístupem z ochozu nad opěrnou zdí.

#### Ostatní stavby:

Další příslušenství tvoří kromě vedlejší stavby - věže na pozemku parc.č. 425 venkovní úpravy – ochoz - opěrná zeď s vyvýšeným chodníkem a venkovním schodištěm, zpevněné plochy terasy s opěrnou zdí a chodníku a jeden vzrostlý ořešák. Část příslušenství, která byla užívána k hotelu je na pozemku jiného vlastníka (parc.č. 426) - část terasy, přístřešek, část opěrné zdi s chodníkem a další věž.

#### Pozemky:

Pozemek zastavěný domem a pozemek přilehlého dvora a zahrady ve funkčním celku. Pozemky jsou svažité směrem na východ, přístup je z náměstí, možnost napojení na všechny inženýrské sítě, na pozemku zahrady je jeden vzrostlý ořešák.

#### Movité věci:

Spolu s nemovíými věcmi dosavadní vlastník převede do vlastnictví vydražitele veškeré movité věci nacházející se v budově č. p. 78 coby vybavení (kuchyně, restaurace, pokojů, resp. bytů).

Dokumentaci k nemovité věci včetně znaleckého posudku si lze prostudovat na Exekutorském úřadě v Teplicích vždy v úřední dny (pondělí a středa od 9.00 – 12.00 a od 13.00 – 15.00 hodin). Dražební vyhláška je spolu s dokumentací zveřejněna na internetových stránkách <http://www.portaldrazeb.cz>, <http://exekutorskyurad.cz> v sekci Dražby nemovitostí a na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz).

### III.

Výsledná cena dražených nemovitých věcí včetně mobiliáře stanovená Smlouvou o provedení dražby nemovitých věcí je 7 900 000,00 Kč (slovy: „Sedm milionů devět set tisíc korun českých“).

### IV.

Nejnižší podání činí: **7 500 000,00 Kč** (slovy: „Sedm milionů pět set tisíc korun českých“). Tato cena je osvobozena od daně z přidané hodnoty.

### V.

Výši jistoty soudní exekutor stanoví v částce 500 000,00 Kč (slovy: „Pět set tisíc korun českých“).

V souladu s ust. § 336e odst. 2 věta druhá o.s.ř. lze jistotu zaplatit platbou na účet exekutora, vedeného u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu 2108571306/2700, variabilní symbol 9000000117, specifický symbol bude zájemci o koupi dražených nemovitých věcí sdělen poté, co se zájemce stane registrovaným dražitelem na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) a prokáže svou totožnost způsobem uvedeným v čl. VI. této vyhlášky. Vydražiteli se na nejvyšší podání započte složená jistota. Dražitelům, kterým nebude udělen příklep, se vrátí zaplacená jistota po skončení dražebního jednání na bankovní účet, který pro tyto účely písemně sdělí. K platbě na účet soudního exekutora lze přihlídnout jen tehdy, bylo – li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že na tento účet byla připsána.

### VI.

Jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která:

- je Registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz),
- prokáže svou totožnost,
- k této dražbě se na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) přihlásí.

Registrovaným dražitelem se stane každá osoba (fyzická i právnická), která se jako dražitel registruje na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz), a to buď změnou již dříve provedené základní registrace na „Registraci 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 portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz)“ (dále jen „Doklad o prokázání totožnosti“), jehož formulář je umístěn na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) v

sekcí „Můj účet“ nebo v informačním banneru detailu této dražby na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.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 nebo musí být doklad o prokázání totožnosti v elektronické verzi podepsán kvalifikovaným podpisovým certifikátem. 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 jejích zástupcem, jehož plná moc musí být úředně ověřena. Řádně vyplněný a podepsaný Doklad o prokázání totožnosti a listiny prokazující oprávnění jej podepsat, musí být doručeny soudnímu exekutorovi některým z níže uvedených způsobů a v případě, že původně písemné dokumenty budou doručovány elektronicky, musí být 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 šesti měsíců.

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

- a) uložením na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz) v sekci „Můj účet“,
- b) zasláním prostřednictvím veřejné datové sítě, a to buď na adresu elektronické podatelny exekutorského úřadu: [info@exekutorskyurad.cz](mailto:info@exekutorskyurad.cz) nebo do datové schránky soudního exekutora – ID: 96jg82e,
- c) zasláním v písemné formě držitelem poštovní licence,
- d) osobně v sídle soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice, Husitská 692/3, 415 01 Teplice (v tomto případě není nutné úřední ověření podpisu na Dokladu o ověření totožnosti, za předpokladu, že Registrovaný dražitel podepíše Doklad o ověření totožnosti před soudním exekutorem a prokáže se mu platným úředním průkazem).

Dražiteli, který nedisponuje technickým vybavením pro registraci a následnou dražbu, soudní exekutor umožní po předchozí písemné žádosti přístup k technickému vybavení v sídle úřadu. Písemná žádost o přístup musí být do sídla úřadu doručena nejpozději 24 hod. před stanoveným okamžikem dražby.

## VII.

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovitých věcí v dražbě nezaniknou, nebyla zjištěna.

## VIII.

Příklep bude udělen tomu, kdo učiní nejvyšší podání. Učiní-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soud příklep tomu dražiteli, kterému svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě. Není-li příklep takto udělen, udělí jej dražiteli, který podání učinil jako první.

Částka dosaženého nejvyššího podání je osvobozena od daně z přidané hodnoty.

Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovité věci s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí 15 denní lhůty ode dne zveřejnění usnesení o udělení příklepu k podávání návrhů na předražek v souladu s ustanovením § 336ja odst. 1 o.s.ř. Byl-li však podán takový návrh, nemovité věci 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 udělení příklepu. Předražitel se stává vlastníkem nemovitých věcí s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání.

## IX.

Soudní exekutor upozorňuje dražitele, že se připouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražených nemovitých věcech.

Dražitel, který má v úmyslu doplatit nejvyšší podání úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražených nemovitých věcech, musí tuto skutečnost sdělit soudnímu exekutorovi písemně nejpozději před zahájením dražebního jednání.

Soudní exekutor uloží vydražiteli, aby do 2 měsíců od nabytí právní moci usnesení o příklepu předložil smlouvu podle ust. § 336l odst. 4 o.s.ř. nebo aby v této lhůtě doplatil nejvyšší podání.

Soudní exekutor zřídí zástavní právo na vydražené nemovité věci ve prospěch věřitele ze smlouvy o úvěru, jestliže vydražitel předloží soudnímu exekutorovi smlouvu o úvěru, ve které:

- a) úvěr bude účelově vázán jen pro zaplacení nejvyššího podání,
- b) úvěr bude vyplacen soudnímu exekutorovi, a to ve lhůtě nejpozději 2 měsíců po uplynutí lhůty podle § 336j odst. 3 písm. b) o.s.ř.,
- c) úvěr byl poskytnut věřitelem, který může na území České republiky vykonávat činnost podle zákona o bankách.

Soudní exekutor zástavní právo zruší, uplyne-li lhůta pro doplacení nejvyššího podání marně. Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné a doručuje se jen vydražiteli.

## X.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 52 e.ř. ve spojení s § 267 o.s.ř.), aby je uplatnil u soudu, a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání u soudního exekutora, jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo.

## XI.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má k nemovitým věcem 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.

## XII.

Soudní exekutor upozorňuje, že věřitelé navrhovatele se mohou domáhat uspokojení svých vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení prvního dražebního jednání. Přihláška musí obsahovat tyto náležitosti:

- a) výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíhož uspokojení se věřitel povinného domáhá,
- b) vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby,
- c) údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří,
- d) skutečnosti významné pro pořadí pohledávky.

K přihlášce musí být připojeny listiny prokazující, že jde o vymahatelnou pohledávku nebo o pohledávku zajištěnou zástavním právem, ledaže tyto skutečnosti vyplývají z obsahu spisu. Opožděné nebo neúplné přihlášky budou odmítnuty. Věřitel je povinen bezodkladně oznámit soudu změny týkající se přihlášky, ke kterým došlo po jejím doručení soudu. Při neoznámení věřitel odpovídá za škodu tím způsobenou.

Soudní exekutor upozorňuje navrhovatele a věřitele navrhovatele, 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 o přihlášených pohledávkách, nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání (§ 69 e.ř. ve spojení s § 336p odst. 1 o.s.ř.); k námitkám a žádosti o jednání učiněným později nebude přihlíženo.

### XIII.

Soudní exekutor upozorňuje osoby, které mají k nemovitým věcem předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, že je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé. 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 zanikají. Hodlá-li někdo uplatnit při dražbě své předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, musí je prokázat nejpozději před zahájením dražebního jednání. Soudní exekutor ještě před zahájením vlastní dražby rozhodne usnesením, zda je předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě prokázáno. Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné (336e odst. 3 o.s.ř.).

### XIV.

Soudní exekutor upozorňuje na to, že dražené pozemky nejsou zatíženy právem stavby.

### XV.

Usnesení o příklepu se v elektronické podobě zveřejní v systému elektronické dražby, na elektronické úřední desce soudního exekutora a doručí se osobám za přiměřeného použití dle § 336k o.s.ř. (vzhledem k charakteru dražby není odvolání proti usnesení o udělení příklepu, popř. proti usnesení o předražku, přípustné). Ve zveřejněném usnesení o příklepu

se neuvádějí údaje, podle nichž je možno identifikovat vydražitele. Osoby, jenž nejsou vyloučeny z dražby (§336h odst.4 o.s.ř.), mohou ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o udělení příklepu soudnímu exekutorovi písemně navrhnout, že vydražené nemovité věci chtějí nabýt alespoň za částku o jednu čtvrtinu vyšší, než bylo učiněno nejvyšší podání. Podaný návrh musí obsahovat náležitosti podle § 42 o.s.ř. a podpis navrhovatele musí být úředně ověřen. Navržený předražek musí být ve stejné lhůtě i zaplacen.

#### XVI.

Soudní exekutor upozorňuje, že daň z nabytí nemovitých věcí hradí vydražitel. Základem pro určení výše daně je částka nejvyššího podání.

P o u č e n í: Proti tomuto rozhodnutí (dražební vyhláše) není odvolání přípustné.

V Teplicích dne 27. 11. 2017

Mgr. Martin Svoboda  
soudní exekutor

Rozdělovník:

- Hotel U Katovy Uličky s.r.o., se sídlem Teplice, Husitská 692/3, 415 01, IČ: 242 08 442 (zástupci)
- Finanční úřad pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Teplicích, se sídlem Dlouhá 143/42, 415 01 Teplice (na vědomí) (DS)
- Finanční úřad pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Kadani, se sídlem Mírové náměstí 86, 432 01 Kadaň (na vědomí) (DS)
- Magistrát Města Teplice, se sídlem náměstí Svobody 2, 415 01 Teplice (na vědomí) (DS)
- Městský úřad Kadaň, se sídlem Mírové náměstí 1, 432 01 Kadaň (na vědomí, k vyvěšení na úřední desku) (DS)
- Okresní správa sociálního zabezpečení Teplice, se sídlem Přítkovská 1576/44, 415 02 Teplice (na vědomí) (DS)
- Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, KP pro Ústecký kraj, ÚP Teplice, se sídlem 28. října 23, 415 01 Teplice (na vědomí) (DS)
- Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, se sídlem Školní 5335, 430 11 Chomutov (na vědomí) (DS)

- vyvěsit na elektronické úřední desce Exekutorského úřadu Teplice
  - zveřejnit na portálu <http://www.exdrazby.cz> (Dražební portál)
  - zveřejnit na portálu <http://www.portaldrazeb.cz> (Centrální evidence exekucí)
  - zveřejnit na portálu <http://www.exekutorskyurad.cz> (v sekcích Dražby nemovitostí a Úřední deska)
-