



značka oprávněného: **877088501**

Naše č.j.:
203 Ex 14310/21-69
Spojeno se spisem
203 Ex 14758/21

USNESENÍ

Soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, se sídlem Exekutorského úřadu Přerov, Komenského 38, pověřený provedením exekuce na základě pověření, které vydal Okresní soud v Českých Budějovicích dne 28.5.2021, č.j. 20EXE984/2021-15, kterým byla nařízena exekuce podle pravomocných a vykonatelných rozhodnutí: usnesení ze dne 4.8.2020, č.j. 15C148/2020 - 59 vydal Okresní soud v Českých Budějovicích, usnesení ze dne 24.3.2021, č.j. 19Co382/2021-133 vydal Krajský soud v Českých Budějovicích k uspokojení pohledávky oprávněného: ČSOB Stavební spořitelna, a.s. (dříve Českomoravská stavební spořitelna, a.s.), Radlická 333/150, 15000 Praha 5-Radlice, IČO 49241397, zast. Mgr. Peter Olejář, advokát, U Pergamenky 1522/2, 17000 Praha, IČO 02480573, proti povinnému: Jana Šauerová, Pod Lomečkem 359, 37371 Adamov, nar. 24.9.1974, v částce 1 625 498,89 Kč s příslušenstvím, jakož i nákladů exekuce, jejichž výše se určuje zvláštním rozhodnutím, vydává tuto

Dražební vyhlášku o provedení elektronické dražby nemovité věci

I.

Dražební jednání se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na adrese:

www.okdrazby.cz

Sledování elektronické dražby je veřejně přístupné.

Zahájení elektronické dražby: dne 26.10.2022 v 13:00 hod (od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání).

Ukončení elektronické dražby: nejdříve dne 26.10.2022 v 14:00 hod. Dražba se však koná, dokud dražitelé činí podání (§ 336i odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (dále jen „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 (§ 336 odst. 2 písm. c) o.s.ř.).

II.

Předmětem dražby jsou následující nemovitosti povinného a jejich příslušenství:

LV 350

KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice
Okres: České Budějovice
Obec: Adamov
Kod k.ú.: 600032 Adamov u Českých Budějovic

Podíl: 1/1

Pozemky:

Parcela	Výměra m ²	Druh pozemku
246/21	122	zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Adamov, č.p. 359, rod.dům, která není součástí pozemku a není předmětem této dražby.

246/11	779	trvalý travní porost
--------	-----	----------------------

Shora uvedené nemovitosti tvoří jeden funkční celek a budou draženy s příslušenstvím a součástmi jako jeden komplex.



0998.0595360835

Na pozemku p.č. 246/11 jsou níže uvedené stavebnětechnické prvky zbudované na tomto pozemku, které jsou součástí pozemku:

- oplocení - drátěné popastované pletivo na ocelových sloupcích
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- kamenná podezdívka
- betonové sloupky
- betonová dlažba
- štěrkový chodník
- kamenná opěrná zídka
- gabion
- opěrná zídka z betonových tvarovek

Na parcele p.č. 246/11 se nachází toto příslušenství pozemku, které je předmětem dražby spolu s pozemkem:

III.

Pořadové číslo dražebního jednání: **1. kolo**

IV.

Výsledná cena dražených nemovitostí a jejich příslušenství činí částku 2.470.000,- Kč.

V.

Nejnižší podání se stanoví ve výši dvou třetin výsledné ceny dražených nemovitostí a jejich příslušenství, tedy na částku **1.646.667,- Kč**.

VI.

Výše jistoty se stanovuje na částku 420.000,- Kč. Zájemci o koupi dražených nemovitostí jsou povinni zaplatit jistotu na účet exekutora nebo v hotovosti do pokladny exekutora, nepřesahuje-li částku stanovenou jako nejvyšší možnou pro platbu v hotovosti podle zvláštního právního předpisu. Jistotu lze uhradit před na účet 244793959/0300 vedený u ČSOB, a.s., variabilní symbol 1101431021, jako specifický symbol použije zájemce rodné číslo nebo IČO dražitele. K jistotě zaplacené tímto způsobem lze přihlédnout jen tehdy, bude-li do zahájení dražby zjištěno, že došla na účet soudního exekutora. Do elektronické dražby budou připuštěni jen dražitelé, kteří zaplatí dražební jistotu.

VII.

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou: Zákonné předkupní právo vlastníka stavby: rodinný dům č.p. 359, kód k.ú. 600032 Adamov u Českých Budějovic, LV 489 k parcele p.č. 246/21, kód k.ú. 600032 Adamov u Českých Budějovic, LV 350.

VIII.

Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovitosti s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty k podávání návrhů na předražek. Byl-li však podán takový návrh, nemovitost s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku. Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu. Předražitel se stává vlastníkem nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání.

IX.

Exekutor vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 267 o.s.ř.), aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, a upozorňuje, že jinak k jeho právu nebude při provedení výkonu rozhodnutí přihlíženo.

X.

Termín prokázání podání vylučovací žaloby je stanoven na 7 dní před konáním dražebního jednání..

XI.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má k nemovitosti nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno ve výroku VII. této dražební vyhlášky, nejde-li o nájemce bytu, výměnkáře, je-li součástí výměnky 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.

XII.

Soudní exekutor upozorňuje oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele povinného, že se mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byl nařízen výkon rozhodnutí, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3 OSŘ. K přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží (§ 336f o.s.ř.).

XIII.

Soudní exekutor upozorňuje oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele 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 podle § 336p odst. 1 OSŘ, nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání. K námitkám a žádosti o jednání učiněným později se nepřihlíží.

XIV.

Soudní exekutor upozorňuje dražitele, že se nepřipouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovitosti.

XV.

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, která udělením příklepu nezanikají.

Předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě musí být prokázány nejpozději před zahájením dražby.

XVI.

Způsob elektronické dražby (§ 336o odst. 2 písm. b) o.s.ř.):

1. Dražby se může zúčastnit jen registrovaný ověřený uživatel portálu www.okdrazby.cz .

Totožnost dražitelů a dalších účastníků dražby lze ověřit jen přihláškou k účasti na dražbě (registrační formulář systému www.okdrazby.cz) podepsanou

- a) před soudním exekutorem nebo jeho zaměstnancem v sídle exekutorského úřadu po prokázání totožnosti platným dokladem totožnosti
 - b) úředně ověřeným podpisem
 - c) zaručeným elektronickým podpisem dražitele nebo účastníka dražby. Prosté zaslání datovou schránkou bez elektronického podpisu na přihlášce účastníka není dostačující.
2. Povinný se nesmí účastnit dražby jako dražitel. Povinný se po předchozí registraci může jako ověřený uživatel portálu www.okdrazby.cz účastnit dražby v postavení povinného a přísluší mu právo podat námitky proti udělení příklepu.
 3. Dražiteli nebo povinnému, který nesplňuje technické podmínky pro registraci a následnou dražbu, exekutor umožní na předchozí písemné vyžádání v sídle úřadu přístup k technickému vybavení.
 4. Na portálu www.okdrazby.cz v sekci připravované dražby si ověřený uživatel zvolí nemovitost, kterou chce dražit. Do dražby se ověřený uživatel portálu musí přihlásit jako dražitel ještě před zahájením dražby.
 5. Z administrativních důvodů doporučujeme přihlášení k dražbě již současně s odesláním dražební jistoty. Již v tento okamžik musí dražitel zvolit, zda bude dražit jako prostý dražitel nebo dražitel s předkupním právem, aby bylo možné jeho předkupní právo před dražbou ověřit a povolit. Postup pro přihlášení je patrný z **dražebního manuálu v sekci „Jak dražit“ na portálu www.okdrazby.cz.** Po zahájení dražby není možné přistoupení dalších dražitelů, kteří se do zahájení dražby nepřihlásili!
 6. Po připsání dražební jistoty na bankovní účet exekutora a splnění podmínek účasti na dražbě dle dražební vyhlášky je dražitel oprávněn v dražbě přihazovat.

7. V termínu pořádání samotné dražby již přihlášený dražitel u konkrétní dražby pod svým uživatelským jménem a heslem může od okamžiku zahájení dražby přihazovat.
8. Učinilo-li současně více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soud příklep nejprve tomu dražiteli, kterému svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě. Dorovnávat na podání jiných dražitelů smí jen osoba s předkupním právem nebo v jejíž prospěch byla zřízena výhrada zpětné koupě. Není-li příklep takto udělen, udělí jej dražiteli, který podání učinil jako první. Ustanovení § 336j odst. 1 věty druhé se nepoužije.
9. Způsob určení vydražitele v případě podle § 336j odst. 1 věta druhá o.s.ř.: Při shodě podání bude vydražitel určen losem. Los mezi osobami s předkupním právem, které učinily shodné podání se činí elektronickým losem z čísel 1 až 99 na základě kliknutí uživatele ihned po ukončení elektronické dražby nejdéle ve lhůtě 5 minut. Dražiteli s vyšším vylosovaným číslem bude udělen příklep.
10. Příhozy se činí tak, že do příslušného okénka dražitel vypíše částku příhozu (musí být stejná či vyšší než stanovený minimální příhoz určený dražebníkem, jinak se podání s částkou menší než minimální příhoz nezobrazí a má se za to, že nebylo učiněno), klikem na tlačítko přihodit je podání učiněno a zobrazí se jako nejvyšší podání spolu uživatelským jménem dražitele, celkovou částkou a uvedeným přesným časem příhozu.
11. Příklep lze udělit tomu, kdo učinil nejvyšší podání a u něhož jsou splněny další podmínky stanovené zákonem(§336j odst. 1 věta první o.s.ř.)
12. Po skončení dražby oznámí exekutor prostřednictvím systému elektronických dražeb osobu, která učinila nejvyšší podání v dražbě a výši nejvyššího podání.
13. Dražitelům, kterým nebyl udělen příklep se vrátí zaplacená jistota po skončení dražby.
14. Usnesení o příklepu se v elektronické podobě zveřejní prostřednictvím systému elektronických dražeb a doručí se osobám dle § 336k občanského soudního řádu (§ 336o odst. 2 písm. e) o.s.ř.)
15. Termín, do kterého vydražitel musí sdělit, zda bude nejvyšší podání platit úvěrem se zřízením zástavního práva k vydražené nemovitosti: doplacení úvěrem se zřízením zástavního práva (§ 336l odst. 4 o.s.ř.) v této dražbě se nepřipouští.

Odůvodnění dražební vyhlášky:

Podle § 505 o.z., součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

Podle § 506 odst. 1 o.z., součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen stavba) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

V dané věci s ohledem na to, že povinná je výlučným vlastníkem parcel p.č. 246/11 a 246/21, avšak pouze podílovým spoluvlastníkem domu č.p. 359, není tento součástí pozemku, ale samostatnou věcí. Proto je třeba zvlášť posoudit, co je příslušenstvím domu, byť by se to nacházelo na přilehlých pozemcích.

Podle § 509 o.z., inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Inženýrské sítě zavedené do pozemků p.č. 246/11 a 246/21 vedoucí do domu p.č. 359 tak jsou příslušenstvím domu, nejsou předmětem dražby pozemků, ale budou v id. ½ spoluvlastnickém podílu předmětem dražby domu.

Podle § 510 odst. 1 o.z., příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

Podle § 511 o.z., jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Podle § 512 o.z., je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

Podle § 3055 odst. 1 o.z., stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí i o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří vlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. U domu je příslušenstvím např. sklad dřeva, studny, septiky, oplocení nebo-li vše, co je funkčně spjato s nemovitostí. Protože stavba č.p. 359 rod. Dům není součástí pozemku p.č. 246/21, je za příslušenství stavby označit stavební prvky, které se sice nacházejí na pozemku p.č. 246/11, avšak funkčně jsou určeny k užívání s domem, když účelem jejich výstavby bylo funkční využití právě s novostavbou tohoto domu.

Nemovitosti, které mají plní doplňkovou funkci hlavní nemovitosti, mají stejného vlastníka a jsou trvale užívány ke společnému hospodářskému účelu, jsou příslušenstvím hlavní věci. (NS 28 Cdo 133/2001).

Věci mající povahu příslušenství věci hlavní jsou samostatnými věcmi. Proto lze jejich vlastnictví převádět bez současného převodu vlastnictví k věci hlavní, a to bez ohledu na hospodářskou neúčelnost takového rozdělení vlastnictví. (3 Cdon 1248/96)

Na pozemku p.č. 246/11 jsou níže uvedené stavebnětechnické prvky zbudované na tomto pozemku, které nemají schopnost samostatné právní existence a být předmětem právních vztahů, neboť právní nakládání s nimi, je neekonomické, jejich demontáž je vůči nim likvidační a není možné je smysluplně právně převádět ani s nimi fyzicky nakládat bez jejich znehodnocení. Jsou proto součástí pozemku:

- oplocení - drátěné popastované pletivo na ocelových sloupcích
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- kamenná podezdívka
- betonové sloupky
- betonová dlažba
- štěrkový chodník
- kamenná opěrná zídka
- gabion
- opěrná zídka z betonových tvarovek

Pokud jde o další prvky zbudované na pozemku p.č. 246/11 a níže uvedené, pak ty je třeba označit za příslušenství domu, které je předmětem dražby domu v rámci jiné exekuce, ne už předmětem dražby pozemků. Níže uvedené věci je třeba v právním smyslu považovat za samostatné věci, které je možné právně převádět, případně demontovat a využít jinde, proto jsou příslušenstvím domu č.p. 359, který není předmětem této dražby. Proto ani toto příslušenství není předmětem této dražby.

- vsakovací jámka
- venkovní bazén
- přípojky inženýrských sítí v pozemku 246/11 a 246/21

Další stavební prvky níže uvedené tvoří součást domu č.p. 359, a to i přesto, že se nacházejí se na pozemku p.č. 246/11. Mají tak režim stavby na cizím pozemku, avšak jako součást domu č.p. 359 nemají samostatnou funkční ani právní existenci:

- venkovní terasa přiléhající k domu
- venkovní schody s betonovou a kamennou dlažbou vedoucí na terasu domu
- betonové schody s keramickou dlažbou

Protože jde o stavebně technické prvky bezprostředně přistavené k domu vybetonované, které nelze bez jejich zničení od domu oddělit, jedná se o součást domu.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

V Přerově dne 23.8.2022

Mgr. Karel Pásek, exekutorský kandidát
pověřen JUDr. Lukášem Jíchou, soudním exekutorem

Dražební vyhláška se doručuje:

1x oprávněný

1x povinný

1x manžel povinného
1x osoby s předkupním právem, věcným právem, nájemním právem
1x osoby, které přihlásily vymahatelné pohledávky
1x osoby, které přihlásily pohledávky zajištěné zástavním právem
1x finanční úřad, v jehož obvodu má povinný své bydliště (sídlo)
1x obecní úřad, v jehož obvodu má povinný své bydliště (sídlo)
1x finanční úřad, v jehož obvodu je nemovitost
1x obecní úřad, v jehož obvodu je nemovitost (žádáme o vyvěšení vyhlášky na úřední desku, popř. vyhlášku nebo její podstatný obsah zveřejnit způsobem v místě obvyklým)
1x orgán OSSZ
1x zdravotní pojišťovna
1x katastrální úřad
1x obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu je nemovitost
1x vyvěšení na úřední desce soudního exekutora