

JIŽ OD ROKU 1990 JSME VAŠÍ JISTOTOU VE SVĚTĚ REALIT

Horský apartmán 55,7 m² Jednotka 211/2 + výlučné užívání části pozemku

Krušné hory - Boží Dar



Dražební vyhláška pro nucenou dražbu elektronickou
(dle zákona č. 250/2023 Sb. a vyhlášky č. 247/2024 Sb.)
číslo: I4/ND/25

I.

Dražebník:

GAVLAS, spol. s r.o.

zapsaná u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 26019,
se sídlem Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1, IČ: 60472049
tel: 221 666 666, fax: 221 666 333, e-mail: drazba@gavlas.cz

Navrhovatel:

Investown Technologies s.r.o.

IČO: 086 67 144

sídlo: Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 322874

Vlastník předmětu nucené dražby: General Property XVII s.r.o., IČO: 140 41 537, se sídlem Dubová 248/1, Bohatice, 360 04 Karlovy Vary.

Titul pro výkon rozhodnutí: notářský zápis notářky JUDr. Ladislavy Šebánkové čj. N 446/2024 a NZ 491/2024 sepsaný dne 8.4.2024 o uznání dluhu a souhlasu dlužníka s přímou vykonatelností.

II.

Předmět nucené dražby:

jednotka č. 211/2 vymezená podle občanského zákoníku (byt), jednotka je vymezena v: pozemku parc.č. St. 357/1, součástí je stavba: Boží Dar, č.p. 211, s vlastnictvím jednotky je spojen podíl o velikosti 557/2160 na společných částech nemovitosti - pozemcích parc.č. St. 357/1 a parc.č. 454/31, vše v katastrálním území Boží Dar, obec Boží Dar, včetně všech součástí a příslušenství (dále také jen předmět dražby).

Adresa: Boží Dar 211, 362 62 Boží Dar.

III.

Místo, datum a čas konání nucené dražby:

Dražba se koná elektronicky prostřednictvím elektronického dražebního systému na internetové adrese
www.ElektronickeDrazby.cz

Zahájení dražby: 19. 02. 2026 v 18:00 hod.

Ukončení dražby: 20. 02. 2026 ve 12:00 hod.

Je-li v posledních 3 minutách před ukončením dražby učiněno kterýmkoliv dražitelem podání, posouvá se čas pro příjem dalších podání o 3 minuty od okamžiku posledního podání, a to i opakovaně. O čase zbývajícím do konce ukončení dražby jsou dražitelé informováni na webové stránce s detailem dražby.

IV.

Vyvolávací cena: 6.040.665,- Kč

Způsob licitace: anglický způsob licitace

V.

Obvyklá cena předmětu nucené dražby: 8.054.220,- Kč

Ocenění předmětu nucené dražby bylo stanoveno znaleckým posudkem č. 6190-69/2025.

VI.

Datum, místo a čas konání prohlídky předmětu nucené dražby:

dne 9.2.2026 ve 13:00 hod. na adrese předmětu dražby

Sraz zájemců o prohlídku je před domem na adrese: Boží Dar 211, 362 62 Boží Dar.

Pokud vlastník nebo osoba, která má předmět dražby v držení nebo nájmu, neumožní řádnou prohlídku předmětu dražby, bude prohlídka provedena v rámci možností.

VII.

Poloha předmětu nucené dražby:

Předmět dražby je situován v domě u silnice procházející obcí, v širším centru, v SZ části, v zástavbě stávající objektů bydlení, rekreace a penzionů, apartmánových domů, v roztroušené zástavbě podobných domů, u veř.komunikace a přístup je po zpevněné komunikaci.

Obec Boží Dar - obec s historickým významem a hlavně nejvýše položeném městu v ČR, významné středisko zimních sportů, s dobrou občanskou vybaveností, se správním centrem, nutnou zdravotnickou péčí, s nabídkou kulturního a max.sportovního vyžití v zimních (lyže) i letních (kolo, turistika) měsících. Z pohledu předmětu dražby a z hlediska poptávky po nemovitostech podobného

druhu se jedná o lokalitu velmi dobrou a žádanou, neatraktivnější v Krušných Horách. Nemovitost se jeví z hlediska polohy, lokality bez negativních účinků.

Celkově se dá konstatovat, že předmět dražby se nalézá ve výhodně položené části obce, nedaleko centra, přesto v obytné a klidné zóně, s příznivými docházkovými vzdálenostmi k lyžařským vlekům a zastávce skibusu, se základním obč. vybavením, s kompletním vybavením vč.úřadů a bank v nedalekém Ostrově dostupným link.autobusovými spoji, s částečně pohodlným přístupem, příjezdem a parkováním v letních měsících. V okolí proběhla výstavba nových skiareálů – Plešivec, modernizace a rozšíření stávajících – Klínovec, Neklid, Boží Dar, Fichtelberg, dále dostupnost a blízkost státních hranic s Německem.

VIII.

Popis předmětu nucené dražby a jeho příslušenství a stavu, v němž se předmět nucené dražby nachází:

Předmět dražby se nachází ve 2. NP zděného, přízemního, nepodsklepeného domu s podkrovím a sedlovou střechou, na rovném terénu.

V domě (vchod č.p. 211) jsou 3 samostatné bytové prostory (apartmány).

Dům postaven v letech 2006-2007, v roce 2022-2023 kompletně zrekonstruován za použití moderních materiálů a technologií, údržba výborná.

Dle Prohlášení vlastníka je celková plocha předmětu dražby 55,7 m². S jednotkou č. 211/2 je spjaté právo výlučného užívání části pozemku parc.č. 454/31 – parkovací stání, která je označeno v příloze Prohlášení vlastníka jako část „E“. Dále je s jednotkou č. 211/2 spjaté právo výlučného užívání části pozemku parc.č. 454/31 (společně s jednotkou č. 211/3) – předzahrádka, která je označeno v příloze Prohlášení vlastníka jako část „B“.

Dispozice:

Výpočet podlahových ploch jednotky		
Název	Podlahová plocha	Započítaná plocha
předsíň	4,73 m ²	4,73 m ²
ložnice	12,21 m ²	12,21 m ²
obývací pokoj s kk	33,53 m ²	33,53 m ²
koupelna	5,19 m ²	5,19 m ²
technická místnost pro byty 1, 2, 3	2,00 m ²	
Celková podlahová plocha	57,66 m²	55,66 m²

Inženýrské sítě v místě – kanalizace, elektro, voda, plyn.

Pozemky parc.č. St. 357/1 a parc.č. 454/31 o celkové výměře 515 m² (dle LV ke dni 8.1.2026) jsou rovinaté.

Práva s předmětem nucené dražby spojená a závady na něm vážnoucí, které ovlivňují hodnotu předmětu nucené dražby:

Věcné břemeno ve prospěch předmětu dražby:

Věcné břemeno cesty v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 923-18/2021, oprávnění pro pozemek parc.č. St. 357/1 a parc.č. 454/31, povinnost k pozemku parc.č. 454/51, zapsané v katastru nemovitostí pod V-6428/2022-403.

Zástavní práva:

Na předmětu dražby je v katastru nemovitostí zapsáno pod V-1879/2024-403 zástavní právo navrhovatele dražby a s ním související zápisy. Toto zástavní právo a všechna ostatní zástavní práva zapsaná v katastru nemovitostí a vážnoucí na předmětu nucené dražby **neovlivňují hodnotu předmětu nucené dražby**, protože v souladu s § 55, odst. 1 zákona č. 250/2023 Sb. v platném znění **převodem vlastnického práva k předmětu nucené dražby zanikají**.

Popis předmětu dražby a popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, je převzat z výše uvedeného znaleckého posudku a z Prohlášení vlastníka ze dne 1.9.2022.

Dražebník upozorňuje, že údaje uvedené v dražební vyhlášce, zejména pak o předmětu dražby, o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby vážnoucích a s ním spojených jsou uvedeny pouze podle dostupných informací, navrhovatel za nesprávnost takových údajů neodpovídá a navrhovatel rovněž neodpovídá za případné vady předmětu dražby. Vydávatel nemá práva z vadného plnění.

IX.

Dražební jistota: 300.000,- Kč.

Lhůta a způsob poskytnutí dražební jistoty:

1) Bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti na zvláštní bankovní účet dražebníka

Dražební jistotu může složit ověřený uživatel portálu www.ElektronickeDrazby.cz od zveřejnění dražební vyhlášky v Centrální evidenci dražeb do zahájení dražby. Dražební jistota je složena až připsáním na účet dražebníka. Účet pro složení dražební jistoty je:

Jako **variabilní symbol** se uvede variabilní symbol, který ověřený uživatel portálu www.ElektronickeDrazby.cz obdrží e-mailem při přihlašování (zápisu) do elektronické dražby,

specifický symbol: v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek.

Dražební jistota může být rovněž složena v EUR na účet úschovy 1387694426/2700 vedený v EUR u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (IBAN: CZ152700000001387694426, SWIFT/BIC: BACXCZPP, název příjemce – GAVLAS, spol. s r.o.) a to ve výši 11.574 EUR, variabilní a specifický symbol je stejný jako u skládání dražební jistoty v CZK a bude uveden na příkazu k úhradě v poli „Zpráva pro příjemce“. Vydražiteli bude dražební jistota složená v EUR převedena na CZK kurzem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., devizy nákup platném v následujícím pracovním dnu po vydražení.

V případě zahraniční platby (na jakýkoliv z výše uvedených účtů) vyjma SEPA platby jdou všechny poplatky na složení i vrácení dražební jistoty k tíži účastníka dražby a budou započteny proti dražební jistotě.

Chybné uvedení variabilního nebo specifického symbolu nezakládá povinnost dražebníka nepřipustit složitele do dražby, pokud se dá odesílatel platby a účel platby identifikovat jiným způsobem.

Doklad o složení dražební jistoty není po dražiteli vyžadován, jako doklad slouží výpis z účtu dražebníka.

Dražitelům, kteří se nestanou vydražiteli, bude složená dražební jistota vrácena bez zbytečného odkladu po skončení dražby na účet, ze kterého byla dražební jistota poslána, v případě složení dražební jistoty vkladem hotovosti na účet dražebníka na pobočce banky bude vrácena na účet, který je uveden v registračním formuláři, pokud tam uveden není, tak poštovní poukázkou na náklady dražitele.

X.

Minimální příhoz: 30.000,- Kč

XI.

Způsob registrace účastníků dražby (dražitelů):

Registrace občana ČR, osoby s trvalým pobytem na území ČR a právnické osoby se sídlem na území ČR

Uživatel se registruje na portálu elektronických dražeb www.ElektronickeDrazby.cz. V registračním formuláři si zvolí své uživatelské jméno a heslo, vyplní podle pokynů tam uvedených své identifikační údaje, seznámí se a vysloví souhlas s Dražebním řádem portálu ElektronickeDrazby.cz a stiskem tlačítka registraci potvrdí. Na emailovou adresu uvedenou v registraci je mu zaslán v pdf formátu vyplněný registrační formulář. Na tomto registračním formuláři:

- doplní číslo občanského průkazu nebo pasu, doplní datum a místo, **nechá úředně ověřit svůj podpis a**
- osobně doručí nebo odešle poštou (nejlépe doporučenou) na adresu GAVLAS, spol. s r. o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1,
- nebo nechá na Czech pointu provést tzv. autorizovanou konverzi z listinné do elektronické podoby, a tu nechá uložit rovnou do datové schránky GAVLAS, číslo d.s.: xph35a6, anebo autorizovanou konverzi pošle emailem na adresu registrace@gavlas.cz.
- jiným způsobem předem dohodnutým s dražebníkem

Po obdržení a kontrole údajů bude uživatel informován e-mailem na adresu uvedenou v registračním formuláři o přidělení statutu **ověřený uživatel**.

Registraci lze provést po předchozí dohodě rovněž osobně v sídle dražebníka.

(Pozn.: Ověřený uživatel se může přihlašovat (zapisovat) do všech dražeb na portále ElektronickeDrazby.cz, aniž by se musel znovu registrovat.)

Registrace cizince a právnické osoby se sídlem mimo ČR

Cizinec a právnická osoba se sídlem mimo území ČR předem kontaktují dražebníka emailem na adrese registrace@gavlas.cz. Tento cizinec či právnická osoba se sídlem mimo ČR poté podle pokynů dražebníka vyplní registrační formuláře na www.ElektronickeDrazby.cz

XII.

Zápis do dražby:

Lhůta pro přihlášení do dražby začíná zveřejněním dražební vyhlášky v Centrální evidenci dražeb (zpravidla třicet dnů před zahájením dražby) a končí okamžikem zahájení dražby.

Ověřený uživatel (způsobem dle předchozího článku) se přihlásí na portál ElektronickeDrazby.cz, označí ze seznamu dražbu, které se hodlá zúčastnit, potvrdí souhlas, že jeho registrační údaje jsou stále pravdivé, a potvrdí čestné prohlášení, že není osobou vyloučenou z této dražby dle § 12 a § 43 zák. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách.

Na email uvedený při registraci obdrží variabilní symbol, který uvede do příkazu k úhradě či pokladní složenky. Jako specifický symbol uvede rodné číslo (u fyzické osoby) (v případě osoby bez rodného čísla datum narození ve tvaru rmmdd) anebo IČ (u právnické osoby), popř. použije další způsoby složení dražební jistoty uvedené v čl. IX.

Je-li dražební jistota připsána na účet dražebníka do 16 hod. pracovního dne a splní-li dražitel ostatní podmínky pro zápis do dražby, zapíše dražebník dražitele do dražby bez zbytečného odkladu, nejpozději však během následujícího pracovního dne po složení dražební jistoty. Je-li připsána dražební jistota později, prodlužuje se lhůta pro zapsání do dražby na 2 pracovní dny. Zprávu o tom, že je dražitel zapsán do dražby a je oprávněn činit podání, je zaslána dražiteli na emailovou adresu, uvedenou v registraci.

Je-li dražební jistota složena do zahájení dražby a jsou-li splněny ostatní podmínky pro zápis do dražby, zapíše dražebník dražitele do dražby vždy.

XIII.

Způsob elektronické dražby:

Elektronická dražba proběhne anglickým způsobem, tj. první nabídka musí být 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. Dražitelé mohou činit podání v dražbě od okamžiku zahájení dražby. Dražitelé jsou svými podáními vázáni, učiněné podání nelze vzít zpět. Dražitelé nemohou činit stejné podání. Následující podání musí být vždy alespoň o minimální příhoz vyšší než předchozí učiněné podání, v opačném případě k němu nebude v dražbě přihlíženo. To se nevztahuje na dražitele, kteří mají k dražené nemovitosti předkupní právo. V případě, že je ve stejný okamžik učiněno podání dvěma či více dražiteli, přihlíží se k podání, které bylo nejdříve přeneseno prostřednictvím sítě elektronických komunikací do elektronického dražebního systému a tímto systémem zaznamenáno.

Dražba se koná, dokud dražitelé činí podání, nejméně však do okamžiku stanoveného v dražební vyhlášce jako čas ukončení dražby. Lhůta pro podávání nabídek začíná v okamžiku zahájení dražby a končí okamžikem ukončení dražby stanoveným v čl. III této dražební vyhlášky. Je-li v posledních 3 minutách před ukončením dražby učiněno kterýmkoliv dražitelem podání, posouvá se čas pro příjem dalších podání o 3 minuty od okamžiku posledního podání, a to i opakovaně. Uplynou-li od posledního podání 3 minuty, aniž by bylo učiněno další podání, příjem podání je zastaven. Poté udělí dražebník příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání, čímž je elektronická dražba skončena. Na detailu dražby se zobrazí informace o udělení příklepu, výše ceny dosažené vydražením a ID vydražitele. Zároveň je vydražiteli i ostatním dražitelům zaslán email s oznámením této skutečnosti.

V průběhu elektronické dražby provádí dražebník kontrolu dostupnosti adresy ve veřejné datové síti, kde elektronická dražba probíhá, prostřednictvím k tomu zřízené služby. V případě, že na základě sledování dostupnosti adresy ve veřejné datové síti bude prokazatelně doloženo omezení přístupu k elektronickému dražebnímu systému v délce přesahující 1 minutu, je dražebník povinen prodloužit dobu, během které lze činit podání, minimálně o 1 hodinu. O této skutečnosti je dražebník povinen bez zbytečného odkladu informovat každého účastníka dražby na jeho adresu elektronické pošty.

Odhlášení z dražby: Dražitel, který se rozhodne v dražbě nepokračovat a nechce čekat až na ukončení dražby, může tak učinit pomocí tlačítka Odhlásit se z dražby. Tím projeví neodvolatelně vůli dále v dražbě nepokračovat a zároveň dává dražebníkovi pokyn k odeslání dražební jistoty. Odhlásit se z dražby nelze, pokud v okamžiku odhlášení dražiteli svědčí nejvyšší podání.

Elektronická dražba bude provedena dle zákona č. 250/2023 Sb. o veřejných dražbách, vyhlášky č. 247/2024 Sb., o technických a bezpečnostních požadavcích na elektronické dražební systémy, a dle Dražebního řádu internetového portálu www.ElektronickeDrazby.cz.

S veškerými pravidly postupu při elektronické dražbě se lze bezplatně seznámit na webové stránce: <https://www.elektronickedrazby.cz/pages/drazebni-rad>.

XIV.

Úhrada ceny dosažené vydražením:

Vydražitel je povinen uhradit dražebníkovi zbývající část ceny dosažené vydražením po odečtení dražební jistoty bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti v české měně na zvláštní účet dražebníka č. 5819074/2700 vedený u **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.** do 60 dnů ode dne ukončení nucené dražby.

Jako **variabilní symbol** uvede v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek.

Jako **specifický symbol** uvede: 2112.

Bude-li banka poskytující úvěr vydražiteli na úhradu ceny dosažené vydražením požadovat, aby účet pro úhradu ceny dosažené vydražením byl vedený u ní, může vydražitel dražebníka včas požádat o založení takového účtu dražebníka (veškeré náklady s tím spojené nese vydražitel), avšak nárok na zřízení tohoto účtu vydražitel nemá a případným nezřízením účtu není nijak dotčena povinnost vydražitele uvedená v první větě tohoto článku.

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením (vyjma peněžité dražební jistoty, která se započítává cenu dosaženou vydražením) nebo platební kartou nebo šekem a platba směnkou je nepřipustná.

Jestliže vydražitel neuhradí cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, má se za to, že v souladu s ust. § 26 odst. 3 zákona č. 250/2023 Sb. od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil, tj. vydražitel nenabývá vlastnictví předmětu nucené dražby a dražební jistota jím složená se použije na náklady nucené dražby a odměnu dražebníka.

Dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně, tj. od vydražitele není v případě vydražení a zaplacení vydražené ceny za prodej předmětu dražby vybírána žádná odměna. Vydražitel hradí náklady dražebníkovi spojené s předáním a převzetím předmětu nucené dražby.

XV.

Upozornění pro osoby, které mají k předmětu dražby předkupní právo:

Má-li předkupník předkupní právo k předmětu nucené dražby, může je uplatnit pouze jako její účastník. Dražebník je povinen oznámit předkupníkovi, o němž se dozvěděl, konání veřejné dražby.

Předkupník, který je účastníkem veřejné dražby, může podat nabídku ve stejné výši, které dosahuje již podaná nabídka jiného účastníka veřejné dražby. Podá-li předkupník nabídku ve stejné výši jako účastník veřejné dražby, kterému by jinak měl být udělen příklep, udělí se příklep předkupníkovi. Podá-li stejnou nabídku více předkupníků, rozhodne se losem, komu z nich se příklep udělí. Převodem vlastnického práva k předmětu veřejné dražby věcné předkupní právo nezaniká.

XVI.

Upozornění pro dražební věřitele k přihlášení pohledávek:

Dražební věřitel je oprávněn přihlásit u dražebníka pohledávku nejpozději do 5 pracovních dnů přede dnem zahájení nucené dražby.

Pro účely přihlášení pohledávek se za dražebního věřitele považuje také osoba odpovědná za správu domu a pozemku ve věci pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, je-li předmětem nucené dražby tato jednotka.

Dražební věřitel v přihlášce vyčíslí pohledávku včetně příslušenství ke dni konání nucené dražby a doloží její vznik, výši a zajištění právem k předmětu nucené dražby a popřípadě pořadí zástavního práva listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise; v případě pohledávky související se správou domu a pozemku osoba odpovědná za správu domu a pozemku doloží vznik a výši pohledávky listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise a dále uplatnění pohledávky u soudu žalobou podle části třetí občanského soudního řádu. Podpis dražebního věřitele na přihlášce pohledávky musí být úředně ověřen.

Nebyla-li přihlášená pohledávka řádně doložena, dražebník o této skutečnosti dražebního věřitele vyrozumí. Dražební věřitel je povinen na žádost dražebníka poskytnout potřebnou součinnost ke zjištění pravosti, výše a zajištění své pohledávky.

Dražební věřitel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit dražebníkovi změny týkající se přihlášené pohledávky, ke kterým došlo po jejím přihlášení.

Přihlášené pohledávky:

Investown Technologies s.r.o., IČO: 086 67 144, Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice, ve výši 46 604 656,44- Kč ke dni 20.2.2026.

XVII.

Podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli:

Předmět dražby bude vydražiteli předán bývalým vlastníkem za přítomnosti dražebníka do 30 dnů ode dne zápisu vlastnického práva vydražitele k předmětu dražby do katastru nemovitostí po předložení potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a doložení totožnosti vydražitele. Při předání bude sepsán předávací protokol, který podepíší dražebník, bývalý vlastník a vydražitel. V tomto případě veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Náklady činí částku ve výši 4.000,- Kč včetně DPH a přesáhne-li doba předávání 2 hod., je dražebník oprávněn účtovat vydražiteli k výše uvedené částce 960,- Kč včetně DPH za každou další započatou hodinu každého pracovníka. Vydražitel je povinen tyto náklady uhradit dražebníkovi v hotovosti či na účet nejpozději při předání předmětu dražby.

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z navrhovatele na vydražitele dnem předání předmětu dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu dražby, nese nebezpečí vydražitel.

XVIII.

Způsob určení vydražitele v případě podle § 20, odst. 6 zák. č. 250/2023 Sb. o veřejných dražbách

Elektronický dražební systém na portálu www.ElektronickeDrazbycz neumožňuje, aby více dražitelů učinilo stejné nejvyšší podání vyjma osoby, které svědčí předkupní právo.

Písemnosti musí být vyhotoveny v českém jazyce, jinak se k nim nepřihlíží. Tím není dotčeno právo předložit písemnost v jiném než českém jazyce spolu s úředním překladem písemnosti do českého jazyka

V Praze dne 15.1.2026

GAVLAS, spol. s r. o.