



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2025-000370

o konání elektronické veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 250/2023 Sb., o
veřejných dražbách v platném znění

č. j. D25016

I. OZNAČENÍ OSOB

1.1. Dražebník: **BONA ELECTA s.r.o.**
IČO 27792609, se sídlem Poštovní 1794/17, 70200, Ostrava
Zastupující osoba: Vlastimil Štrbavý
Kontaktní osoba: Alena Hefková, tel. 734836618, hefkova@bonaelecta.cz

1.2. Navrhovatel: **LEGAL INS v.o.s.**
IČO 19863152, se sídlem K Nemocnici 168/18, 74101, Nový Jičín
Insolvenční správce

1.3. Vlastník: **KZ STAVBA s.r.o.**
IČO 27252710, se sídlem Soběšínská 239, 19016, Praha

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://www.drazby-exekutori.cz/>

- Zahájení dražby: 18. 7. 2025 09:00
- Ukončení dražby: 18. 7. 2025 09:30

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Rozestavěná budova bez č.p./č.ev s pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy“, je soubor věcí:

- **Pozemek parc. č. 1728/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m²**, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 5001 pro katastrální území Újezd nad Lesy, obec Praha (Hlavní město Praha), spadající pod Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
Součástí pozemku je stavba: **Budova, rozestavěná budova v části obce Újezd nad Lesy, využívána jako rozestavěné jednotky.**
- **Budova, budova s rozestavěnými jednotkami v části obce Praha, využívána jako rozestavěné jednotky**, která je zapsána na listu vlastnictví č. 5002 pro katastrální území Újezd nad Lesy, obec Praha (Hlavní město Praha), spadající pod Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
Stavba stojí na pozemku parc. č. 1728/5.
- **Pozemek parc. č. 1728/4, zahrada o výměře 453 m²**, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 4442 pro katastrální území Újezd nad Lesy, obec Praha (Hlavní město Praha), spadající pod Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- **Pozemek parc. č. 1208/68, ostatní plocha o výměře 13 m²**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Jirny, obec Jirny (Praha-východ), spadající pod Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Rozestavěná budova bez č.p./č.e. s pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy

Jedná se o soubor třech rozestavěných bytových jednotek, které jsou takto vedeny v KN a ke dni ocenění jsou v rozestavěném stavu. Stavební povolení bylo vydáno v roce 2010, kdy započala výstavba, která od roku 2016 nepokračuje a je v současném rozestavěném stavu. Fyzicky se jedná o tři bytové jednotky v rodinném domě, se kterými možno uvažovat jako se třemi řadovými domy. RD je rozdělen pravidelně, má tři samostatné vstupy - do každé jednotky jeden vstup z 1.NP a každá jednotka je vymezena v 1.NP a podkroví. RD je postaven na betonové základové desce, je zděný s monolitickými betonovými stropy, střecha polovalbová s bet. krytinou, schodiště betonové, okna plastová. Vstupní dveře jsou plastové. Dále dle projektové dokumentace by se jednalo o dostavbu v současných standardech (např, obložkové dveře, vinylové podlahy s ker. dlažbou, štukové omítky, vytápění ÚT s TČ vč. ohřevu TUV atd..).

Objekt je připojen na el. energii, obecní vodovod. Odpady nejsou ke dni ocenění připojeny. Nabízí se možnost vybudování vlastní žumpy na vyvážení. Připojení na kanalizaci, která se v místě nachází, je dle sdělení problematické (tuto informaci nelze ověřit).

Stavba je dle projektu stavěna s garážemi v 1.NP. Na místním šetření bylo zjištěno, že byla výstavba změněna a místo garáží se bude nacházet v 1.NP část bytové jednotky. Objekt byl oceněn dle skutečného provedení.

Pozemek v k.ú. Jirny

Jedná se o pozemek o velikosti 13 m², který je vedený v KN jako ostatní plocha a je využíván jako parkovací stání. Pozemek má zpevněnou plochu ze zámkové betonové dlažby.

3.3. Popis práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm váznoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby

Veškerá zajišťovací práva, zapsaná v katastru nemovitostí a váznoucí na předmětu veřejné dražby neovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby, protože tyto v souladu s ustan. zákona č. 250/2023 Sb. zákona o veřejných dražbách a insolvenčního zákona č. 182/2006 Sb. v platném znění s přechodem vlastnictví k předmětu veřejné dražby zanikají. Výpis z příslušného listu vlastnictví je dostupný na vyžádání u dražebníka.

Po přechodu vlastnických práv na vydražitele vystaví insolvenční správce vydražiteli Potvrzení o zániku zástavních práv, které následně vydražitel spolu s Návrhem na vklad výmazem práva podá na příslušný katastr nemovitostí. Poplatek katastrálního úřadu za provedení výmazu zástavních práv nese kupující. Na základě podaného návrhu budou zástavní práva z evidence katastru nemovitostí vymazána.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Podrobný popis nemovitostí a jejich stavu je uveden v posudku znalce, který je ke stažení na webu dražebníka anebo přílohou této vyhlášky. Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu dražby, zejména popis jeho stavu, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

Předmět dražby není užíván jeho vlastníky - insolvenčními dlužníky. K předmětu dražby není uzavřená nájemní smlouva, dle informací známých Navrhovateli dražby.

Dle ust. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, nemusí být v případě dražby splněna povinnost zajistit průkaz energetické náročnosti budovy.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **12 000 000 Kč**
- Obvyklá cena: **20 760 000 Kč**

Cena předmětů veřejné dražby byla zjištěna znaleckými posudky vyhotovenými ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. Hodnota nemovitostí v k.ú. Újezd nad Lesy byla oceněna Znaleckým posudkem č. 005973/2025 ze dne 21.01.2025 na částku: 20.520.000,- Kč (slovy: dvacet miliónů pět set dvacet tisíc korun českých). Hodnota nemovitosti v k.ú. Jirny byla oceněna Znaleckým posudkem č. 019510/2025 ze dne 03.03.2025 na částku: 240.000,- Kč (slovy: dvě stě čtyřicet tisíc korun českých).

- Minimální příhoz: **50 000 Kč**

3.6. Účel veřejné dražby, úhrada ceny dosažené vydražením a jiné ujednání

Účelem veřejné dražby je **uzavření kupní smlouvy**.

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 60 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Vydražitel je povinen uhradit cenu dosaženou vydražením ve lhůtě: 60 dnů od skončení dražby na bankovní účet dražebníka č.ú. 3435960389/0800, vedený u České spořitelny, a.s. Jako variabilní symbol bude uvedeno:

- IČO u právnických osob
- rodné číslo u osob fyzických
- datum narození u fyzických osob, pokud jim nebylo rodné číslo přiděleno

Jako specifický symbol se uvede číslo dražby bez písmene „D“, tj. 25016.

Neuhrazení ceny vydražitelem

Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. Byla-li příklepem uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, platí zároveň, že odstoupil i od kupní smlouvy. 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. Dražebník oznámí, že cena dosažená vydražením nebyla uhrazena, do 5 pracovních dnů od marného uplynutí lhůty pro úhradu ceny dosažené vydražením stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška. Dražební jistota se započítá na úhradu nákladů veřejné dražby nebo odměny dražebníka. Vydražitel, který způsobil zmaření elektronické dražby, je povinen na výzvu dražebníka uhradit tu část nákladů elektronické dražby, kterou nepokrývá dražební jistota jím složená. Nabytí vlastnického práva. Vydražitel se stane vlastníkem úhradou ceny dosažené vydražením stanoveným způsobem ve stanovené lhůtě osobě, které se cena hradí. Nabývá-li se vlastnické právo k předmětu veřejné dražby zápisem do veřejného seznamu, stane se vydražitel vlastníkem zápisem do takového seznamu. Návrh na tento zápis je možné podat až po úhradě ceny dosažené vydražením. Nastane-li v době od uzavření smlouvy příklepem do nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby vydražitelem skutečnost, která nebyla způsobena vydražitelem a brání převodu vlastnického práva k předmětu veřejné dražby, má vydražitel právo od smlouvy uzavřené příklepem odstoupit. Tím nejsou dotčena ustanovení o následné nemožnosti plnění podle občanského zákoníku. Odstoupí-li vydražitel od smlouvy uzavřené příklepem podle odstavce 3, má právo navrácení dražební jistoty a ceny dosažené vydražením bez zbytečného odkladu; náklady dražby a odměnu dražebníka uhradí v takovém případě navrhovatel, není-li ve smlouvě o provedení veřejné dražby ujednáno jinak.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 500 000 Kč.

Dražební jistota musí být uhrazena nejpozději do šestnácté hodiny pracovního dne bezprostředně předcházejícího dni konání dražby, a to bankovním převodem nebo vkladem na účet dražebníka č.ú. 3435960389/0800, vedený u České spořitelny, a.s. Jako variabilní symbol bude uvedeno:

- IČO u právnických osob
- rodné číslo u osob fyzických
- datum narození u fyzických osob, pokud jim nebylo rodné číslo přiděleno

Jako specifický symbol se uvede číslo dražby bez písmene „D“, tj. 25016.

K platbě na účet dražebníka bude přihlédnuto, jen bude-li hodnověrným způsobem před zahájením dražebního jednání doloženo, že platba na účet dražebníka také došla.

Tato skutečnost se může dokládat zejména následujícími doklady: bankou vystavený výpis z bankovního účtu účastníka dražby potvrzující, že z něj byla odepsána částka odpovídající výši dražební jistoty ve prospěch příslušného účtu dražebníka, bankou vystavený pokladní doklad potvrzující, že částka odpovídající výši dražební jistoty byla složena na příslušný účet dražebníka.

Dražební jistotu nelze uhradit šekem ani platební kartou.

Pokud by složení dražební jistoty nebylo provedeno způsobem vylučujícím jakékoliv pochybnosti, či s dostatečným předstihem před zahájením dražby, vystavuje se zájemce o účast v dražbě riziku, že nebude k dražbě připuštěn. K odstranění tohoto rizika by měl zájemce o účast v dražbě způsob a jemu odpovídající nejzazší termín složení dražební jistoty s dražebníkem v dostatečném předstihu konzultovat.

Složená dražební jistota je účastníkům, kteří se nestanou vydražitelem, vrácena neprodleně po skončení dražby stejným způsobem, jakým byla složena.

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **2. 7. 2025 13:00**
Prohlídka se bude konat na adrese **Hulická 508, 19016, Praha**
(50.07710259782186 14.66261551038074)
- **7. 7. 2025 11:00**
Prohlídka se bude konat na adrese **Hulická 508, 19016, Praha**
(50.07710259782186 14.66261551038074)

Pokud vlastník nebo osoba, která má předmět dražby v držení nebo nájmu, neumožní řádnou prohlídku předmětu dražby, bude prohlídka provedena v rámci možností obhlídkou z veřejně přístupných komunikací a ploch, a dále také nahlédnutím do dokumentace k předmětu dražby, znaleckého posudku, listu vlastnictví a katastrálních map.

Vzhledem k povaze objektu je pohyb účastníků možný pouze ve skupině, v doprovodu pověřené osoby, stejně tak je nutno na prohlídku přizpůsobit vhodný oděv a obuv. Dražebník před zahájením prohlídky předmětu dražby požadovat prokázání totožnosti účastníků.

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

Dražba je prováděna anglickým způsobem licitace, 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. Příklep bude udělen účastníkovi veřejné dražby, který podal nejvyšší nabídku.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Registrace účastníků dražby

Dražby se může účastnit pouze ten, kdo zaplatil dražební jistotu a je Účastníkem dražby probíhající na portálu www.drazby-exekutori.cz, kde prokáže svoji totožnost.

Účastníkem dražby může být vždy stát, a to i tehdy, kdyby jiná osoba byla z dražby vyloučena.

Účastníky dražby nesmějí být osoby, které nemohou nabývat vlastnictví a práv k předmětům dražby, osoby, na jejichž majetek byl prohlášen konkurs, nebo insolvenční návrh na majetek takové osoby byl zamítnut proto, že její majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, a to po dobu 3 let od právní moci takového rozhodnutí; nikdo nesmí dražit za ně.

Účastníky dražby nesmějí být osoby, u nichž by v důsledku nabytí vlastnictví předmětu dražby mohlo dojít k vyloučení, omezení nebo narušení hospodářské soutěže; nikdo nesmí dražit za ně.

Účastníky dražby nesmějí být osoby, které nesložily dražební jistotu, je-li požadována, a v opakované dražbě ani vydražitel, který způsobil zmaření předchozí dražby téhož předmětu dražby u téhož dražebníka; nikdo nesmí dražit za ně. Dražit v dražbě, jejíž kontrolou jsou pověřeni, nesmějí ani zaměstnanci příslušného živnostenského úřadu a kontrolou dražby pověřeni zaměstnanci Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“); nikdo nesmí dražit za ně.

Účastníky dražby nesmějí být dražebník organizující a provádějící tuto dražbu, osoba, jež je jeho statutárním orgánem nebo členem jeho statutárního nebo jiného orgánu, jeho zaměstnanec, licitátor, který na této dražbě činí úkony dražebníka, a dále ani správce konkursní podstaty, likvidátor, nucený správce, dočasný správce nebo osoba vykonávající správu pro řešení krize podle zákona upravujícího ozdravné postupy a řešení krize na finančním trhu, jsou-li navrhovateli této dražby; nikdo nesmí dražit za ně.

Účastníkem dražby též nesmí být osoba, která je ve vztahu k některé z osob uvedených v předchozím odstavci osobou blízkou, společníkem, osobou ovládanou nebo osobou, která s ní tvoří koncern; nikdo nesmí dražit za ně. K dražbě musí být dražitel přihlášen nejpozději do jejího zahájení.

Účastníkem dražby se může stát každá fyzická nebo právnická osoba, která provede základní registraci na dražebním portálu www.drazby-exekutori.cz a prokáže svoji totožnost odesláním registračního formuláře umístěného www.drazby-exekutori.cz/registrace způsobem tam uvedeným provozovateli dražebního portálu. Účastník je povinen vyplnit v registračním formuláři všechny povinné údaje, jinak mu nebude umožněno registraci dokončit. Účastník je povinen v registračním formuláři uvést pravdivé a aktuální informace, jinak odpovídá za škodu, kterou neuvedením pravdivých informací způsobí. V případě, že po provedení registrace dojde k jakékoli změně v údajích uvedených v registračním formuláři, je účastník povinen toto oznámit provozovateli dražebního portálu. Provozovatel dražebního portálu zajistí, aby byl registrační formulář v elektronické podobě uložen v uživatelském účtu účastníka a přístupný všem uživatelům k jejichž dražbám se účastník přihlásí. Účastník je povinen si při registraci zvolit uživatelské jméno, pod kterým se bude elektronických dražeb účastnit pod statutem účastníka či dražitele. Uživatel je povinen zdržet se užívání jakýchkoliv hanlivých, urážlivých či vulgárních označení, v opačném případě je administrátor oprávněn podle svého uvážení buď registraci uživatele a jeho účet bez náhrady zrušit anebo změnit jeho uživatelské jméno.

Pro fyzickou osobu, která má v úmyslu se dražby účastnit jako dražitel a draženou věc nabýt do svého

výlučného vlastnictví, platí, že je povinna vyplnit registrační formulář označený „FYZICKÁ OSOBA“ a tento opatřit svým podpisem s úředním ověřením a doručit jedním z níže uvedených způsobů provozovateli dražebního portálu.

Pro fyzické osoby, které mají v úmyslu se dražby účastnit jako společní dražitelé a nabýt draženou věc do podílového spoluvlastnictví, jsou povinni vyplnit registrační formulář označený „SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL“ v němž uvedou zejména, v jakém poměru jim má být udělen příklep a který ze společných dražitelů je oprávněn i jménem ostatních dražitelů činit podání a tento všichni opatřit svými úředně ověřenými podpisy a doručit jedním z níže uvedených způsobů provozovateli dražebního portálu.

Pro fyzické osoby, které mají v úmyslu se dražby účastnit jako společní dražitelé - manželé a draženou věc nabýt do společného jmění manželů, jsou povinni vyplnit registrační formulář označený „SPOLEČNÉ JMĚNÍ MANŽELŮ“, v němž uvedou, který z manželů bude jménem manželů činit podání a tento oba opatřit svým úředně ověřeným podpisem a doručit provozovateli dražebního portálu.

Pro právnickou osobu, která má v úmyslu se dražby účastnit a draženou věc nabýt do svého výlučného vlastnictví, platí, že je povinna prostřednictvím svého statutárního zástupce nebo jiné osoby, která je oprávněna za právnickou osobou jednat, vyplnit formulář označený „PRÁVNICKÁ OSOBA“, v němž osoba, která formulář vyplňuje, označí, z jakého titulu vyplývá její oprávnění jednat za právnickou osobou a tento opatřit svým úředně ověřeným podpisem a spolu s ověřeným aktuálním výpisem z obchodního rejstříku doručit jedním z níže uvedených způsobů provozovateli dražebního portálu.

Pro právnickou osobu, která má v úmyslu se dražby účastnit jako společný dražitel s jiným dražitelem, platí přiměřeně předchozí ustanovení.

Pro účastníka, který má v úmyslu se zúčastnit dražby a svědčí mu předkupní právo k dražené nemovitosti, je povinen tuto skutečnost prokázat způsobem stanoveným níže. Za prokázání předkupního práva, nelze-li tuto skutečnost zjistit ze spisu soudního exekutora, se považuje zejména doručení aktuálního výpisu listu vlastnictví, či originálu nebo úředně ověřené kopie smlouvy, z níž předkupní právo vyplývá.

Odeslání registračního formuláře

Účastník, aby se mohl účastnit dražby, doručí vyplněný registrační formulář provozovateli dražebního portálu jedním z následujících způsobů:

a) Registrační formulář vytiskne, vlastnoručně podepíše, nechá svůj podpis na formuláři úředně ověřit a nechá listinu převést autorizovanou konverzí do elektronické podoby. V této podobě ho doručí provozovateli dražebního portálu na jeho emailovou adresu spravce@e-aukce.com.

b) Registrační formulář převede do formátu .pdf, dokument opatří svým zaručeným elektronickým podpisem a v této formě ho doručí, je-li to možné, provozovateli dražebního portálu do jeho datové schránky:dbdfdti.

c) Registrační formulář osobně podepíše před uživatelem, jehož dražby má v úmyslu se účastnit a současně mu prokáže svoji totožnost platným osobním dokladem. Protokol předá uživateli, který ho doručí do datové schránky provozovatele portálu převedený autorizovanou konverzí do elektronické podoby.

Vyplněný registrační formulář musí být doručen provozovateli dražebního portálu nejpozději před zahájením dražby.

Způsob informování o postupu při dražbě a odkaz na internetové stránky, na kterých je tento postup

zveřejněn: Způsob dražby, způsob registrace dražitelů i veřejnosti a postup při dražbě je zveřejněn na internetové adrese: http://www.drazby-exekutori.cz/napoveda.aspx

Zahájení dražby:

Elektronická dražba bude zahájena dne **18.7.2025 v 9:00 hod.** (od této chvíle mohou dražitelé činit podání).

Ukončení dražby:

Elektronická dražba bude skončena nejdříve dne **18.7.2025 v 9:30 hod.** Dražba se však koná, dokud dražitelé činí podání (§336i odst. 4 o.s.ř.); Bude-li v posledních pěti minutách před stanoveným okamžikem ukončení dražby učiněno podání, posunuje se okamžik skončení dražby na okamžik po uplynutí pěti minut od posledního učiněného podání, nebude-li učiněno další podání. V takovém případě se okamžik skončení dražby opět posunuje o pět minut, dokud dražitelé činí podání.

Podání se považuje za učiněné pouze v případě, že bylo systémem elektronických dražeb dražiteli zpětně potvrzeno – podání se objeví on-line v seznamu přijatých podání.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<http://www.drazby-exekutori.cz/napoveda.aspx>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Vydražitel se stane vlastníkem úhradou ceny dosažené vydražením stanoveným způsobem ve stanovené lhůtě. Nabývá-li se vlastnické právo k předmětu veřejné dražby zápisem do veřejného seznamu, stane se vydražitel vlastníkem zápisem do takového seznamu. Návrh na tento zápis je možné podat až po úhradě ceny dosažené vydražením. Byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, vyhotoví dražebník písemné,

Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem

“ poté, co mu byla doložena úhrada ceny dosažené vydražením. Je-li předmětem veřejné dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, osoby a věci musejí být v potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem označeny údaji podle katastrálního zákona a podpis dražebníka musí být úředně ověřen. Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. Nabytí-li vydražitel vlastnictví předmětu dražby, je dražebník povinen potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem předat bez zbytečného odkladu vydražiteli, k fyzickému předání předmětu dražby nedochází.

Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem bude odesláno poštou na adresu vydražitele.

VI. OSTATNÍ INFORMACE

PŘÍLOHY

Znalecký posudek RD Praha 21, Újezd nad Lesy, Soběšínská, výst. p.č. 1728_5, ZP(OC)

Znalecký posudek Pozemek Jirny p.č. 1208_68, ZP (OC)

VII. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
Znalecký posudek RD Praha 21, Újezd nad Lesy, Soběšínská, výst. p.č. 1728_5, ZP, Znalecký p.pdf	Předmět dražby

Dne 30. 5. 2025

Dražebník

.....
Vlastimil Štrbavý
BONA ELECTA s.r.o.