

Usnesení

Soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Exekutorský úřad Praha 1, se sídlem Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2, pověřený opatřením Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 20. 4. 2023, č. j. 49 EXE 1255/2023-13, vedením exekuce podle vykonatelného usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 25. 7. 2022, č. j. 14 C 203/2021-210 ve věci

oprávněného **ČSOB Hypoteční banka, a.s. (dříve Hypoteční banka, a.s.), IČO: 13584324,**
se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5 - Radlice
proti

povinnému **Moric Radek,** [REDACTED]
110 00 Praha 1 - Josefov, právní zastoupení **Rampula Vlastimil, JUDr.,** advokát
se sídlem Karlovo náměstí 671/24, 110 00 Praha
(značka: 228689/1)

pro uspokojení peněžitého plnění oprávněného a k úhradě nákladů exekuce

rozhodl takto:

vydává

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKU

o provedení elektronické dražby nemovitých věcí

I.

Pořadové číslo dražby : **1. kolo.**

Dražba nemovitých věcí uvedených v bodě II. se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na adrese: **www.okdrazby.cz**

Zahájení elektronické dražby: dne **2.4.2026 od 11:00 hodin** (od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání).

Ukončení elektronické dražby: nejdříve dne **2.4.2026 v 11:30 hodin**. 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. Sledování elektronické dražby je veřejně přístupné.

II.

Předmětem dražby a draženy budou tyto nemovité věci:

Jednotky			Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
3260/107	byt		byt.z.	1552/74590
Vymezeno v:				
Budova	Záběhllice, č.p. 3260, byt.dům, LV 12087			
	na parcele 669/84, LV 12087			
Parcela	669/84	zastavěná plocha a nádvoří		1685m2
	669/89	orná půda		101m2
	669/90	orná půda		634m2
	669/91	orná půda		357m2
	669/95	ostatní plocha		jiná plocha 513m2
	669/96	ostatní plocha		jiná plocha 133m2

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec 554782 Praha, katastrální území 732117 Záběhllice, na listu vlastnictví č. 14472 (bytová jednotka) a na listu vlastnictví č. 12087 (bytový dům a parc. č. 669/84, 669/89, 669/90, 669/91, 669/95 a č. 669/96), se všemi součástmi.

Bytová jednotka (č. 3260/107) 5+kk se nachází v 12. NP a 13. NP, celková podlahová plocha mezonetového bytu činí 155,2 m2.

S podílem na společných částech domu se pojí právo vlastníka bytu výlučně užívat balkon (8,1 m2), balkon (5,7 m2), balkon (4,3 m2), balkon (5,7 m2), terasu (98,1 m2), střešní zahradu (120,3 m2) dále dvě parkovací stání označená PS 52 a PS 54, vše umístěné ve společných částech budovy.

Příslušenství nemovité věci: např. sklep S16 (2,6 m2).

III.

Výsledná cena dražených nemovitých věcí uvedených pod bodem II. tohoto usnesení činí: **19.706.000,00 Kč** (slovy: Devatenáctmilionůsedmsetšesttisíckorunčeských).

IV.

Nejnižší podání se stanoví ve výši 2/3 výsledné ceny dražených nemovitých věcí uvedených pod bodem II. tohoto usnesení a jejích příslušenství, práv a jiných majetkových hodnot, patřících k draženému celku a činí částku: **13.137.334,00 Kč** (slovy: Třináctmilionůjednostotřicetsedmtisíctřistatřicetčtyřikorunčeských).

V.

Výše jistoty se stanovuje v souladu s § 336e odst. 2 o.s.ř. ve výši **1.000.000,00 Kč** (slovy: Jedenmilionkorunčeských).

Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni zaplatit jistotu **nejpozději 2 dny** před

dražbou na účet tohoto úřadu, vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 12499312/0800, v.s.: 155923, s.s.: rodné číslo/IČO zájemce o dražbu.

K platbě na účet exekutora lze přihlédnout jen tehdy, bylo-li ve stanovené lhůtě zjištěno, že na jeho účet také došla. Do elektronické dražby budou připuštěni jen dražitelé, kteří takto zaplatili dražební jistotu do uvedeného termínu. Hodlá-li osoba, jíž svědčí předkupní právo toto právo uplatnit při dražbě, musí je uplatnit nejpozději ve lhůtě pěti dnů před konáním prvního dražebního jednání (v této lhůtě musí být uplatnění předkupního práva včetně důkazů doručeno soudnímu exekutorovi). Pokud nebude předkupní právo shora uvedeným způsobem uplatněno a prokázáno, nebude v případě dalšího dražebního jednání k později uplatněnému předkupnímu právu přihlíženo. Soudní exekutor ještě před zahájením vlastní dražby rozhodne usnesením, zda předkupní právo je prokázáno (toto rozhodnutí bude zveřejněno při zahájení dražby v elektronickém systému dražby). Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

VI.

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovité věci v dražbě nezaniknou:

Existence věcného břemena byla zjištěna v části C listu vlastnictví č. 14472:

- věcné břemeno (podle listiny) umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav technologického zařízení předávací stanice PS5 a právo přístupu k němu, zřízené pro společnost Pražská plynárenská a.s., Radlická 364/152, 158 00 Praha 5-Radlice, IČO: 45273600, zatěžující vlastníka jednotky č. 3260/107 na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 26.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2006, pod zn. V-34764/2006-101.

VII.

Příklep lze udělit tomu, kdo učinil nejvyšší podání a u něhož jsou splněny další podmínky stanovené zákonem. Systém elektronických dražeb neumožňuje, aby více dražitelů učinilo stejné nejvyšší podání, vyjma osoby, jíž svědčí předkupní právo, nebo výhrada zpětné koupě.

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitou věc s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty podle § 336ja odst. 1 o. s. ř. (15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu) byl-li však podán návrh předražku, nemovitou věc s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku. Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovité věci 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 nemovité věci s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen a to ke dni jeho vydání.

Nejde-li o osoby uvedené v § 336h odst. 4 o. s. ř., může každý do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudnímu exekutorovi písemně navrhnout, že vydraženou nemovitou věc chce nabýt alespoň za částku o 1/4 vyšší než bylo nejvyšší podání (předražek). Návrh musí obsahovat náležitosti podle § 42 o. s. ř. a podpis navrhovatele musí být úředně ověřen. Návrhy vede soudní exekutor odděleně a zařadí je do spisu teprve po uplynutí lhůty 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu. Navrhovatel předražku je povinen ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu předražek na účet soudního exekutora zaplatit. Není-li řádně a včas předražek zaplacen, soudní exekutor k návrhu předražku nepřihlíží.

VIII.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 267 o. s. ř.), aby jej uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva (podání vylučovací žaloby) prokázal soudnímu exekutorovi **nejpozději dva dny přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba** s upozorněním, že jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo.

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 **nejpozději dva dny přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba**, jinak takové právo zanikne příklepem, nebo v případě zemědělského pachtu koncem pachtovního roku.

IX.

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 byla nařízena exekuce, jestliže je přihlásí **nejpozději dva dny přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba**.

Přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3 o. s. ř.:

- 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.

Současně soudní exekutor upozorňuje, že k přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží.

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 o. s. ř. nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání a současně soudní exekutor upozorňuje, že k námitkám a žádosti o jednání učiněným později se nepřihlíží

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

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.

Osoby, které mají k předmětu dražby předkupní právo, nebo výhradu zpětné koupě, jsou povinny doložit soudnímu exekutorovi své právo listinami v originále nebo úředně ověřené kopii, a to nejpozději **dva dny před zahájením dražby**; jinak je nelze v dražbě uplatnit. Soudní exekutor do zahájení dražby sdělí rozhodnutí, zda je předkupní právo či výhrada zpětné koupě doloženo prostřednictvím internetové aplikace na portálu www.okdrazby.cz.

Soudní exekutor upozorňuje 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 a jestliže ji přihlásí nejpozději do zahájení dražby a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3, s poučením, že přihlášky, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, soud (soudní exekutor) odmítne.

Soudní exekutor však vzhledem ke specifickým okolnostem této exekuce prodejem nemovitých věcí, upřesňuje upozornění uvedené shora v rámci tohoto (IX.) článku dražební vyhlášky, a to v souladu se Souhlasem státního zástupce Krajského státního zastupitelství v Brně, ze dne 23.4.2025 zn. 2 KZV 27/2021-246, podle § 79e odst. 2 trestního řádu, takto:

Souhlas s dražbou je státním zástupcem udělen s tím, že peněžní prostředky získané zpeněžením shora uvedené věci smí být použity toliko k uspokojení pohledávky oprávněného, ČSOB Hypoteční banka, a.s., IČ: 135 84 324, se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5, přiznané na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 25.7.2022, č.j. 14 C 203/2021-210, a to ve výši jistiny 5.281.314,31 Kč, 197.439,73 Kč na příslušenství úvěru ke dni 8.4.2021 včetně, úrok ve výši 2,99 % ročně z 5.281.314,31 Kč od 9.4.2021 do zaplacení, úrok z prodlení ve výši 8,25 % ročně z 5.281.314,31 Kč od 9.4.2021 do zaplacení, náhradu nákladů řízení ve výši 52.813,20 Kč, dále k uspokojení další pohledávky oprávněného ve výši 300 Kč a nákladů soudního exekutora vzniklých v souvislosti s vymáháním a uspokojením shora označené pohledávky oprávněného. Státní zástupce výslovně zakazuje, aby byla zpeněžená částka použita k vyplacení jiných pohledávek. Zbývající částku, necht' soudní exekutor poukáže na účet policejního orgánu.

Z tohoto upřesněného upozornění, vycházejícího ze souhlasu státního zástupce, vzhledem k aktuálnímu stavu trestního řízení vyplývá, že aktuálně nebude možné v rámci rozvrhu uspokojit jiné pohledávky než zde uvedené. Soudní exekutor přesto upozorňuje, že i jiné případně došlé přihlášky vezme na vědomí, a pro případ, že by se do budoucna situace v trestním řízení změnila (nebylo by již souhlasu státního zástupce, nebo jiného orgánu činného v trestním řízení třeba), rozhodl by o případném uspokojení i jiných pohledávek. Aby se tak případně mohlo stát, je nutné, aby případné přihlášky byly do řízení přihlášeny řádně a včas.

X.

Cenu dosaženou vydražením je vydražitel povinen uhradit ve lhůtě a způsobem stanoveným soudním exekutorem v usnesení o příklepu.

Dražební jistota a její příslušenství se započítává vydražiteli na cenu dosaženou vydražením.

Neuhrazením ceny dosažené vydražením se dražba stává zmařenou, k přechodu vlastnického práva k předmětu dražby nedojde.

Dražební jistota složená vydražitelem včetně jejího příslušenství bude při zmaření dražby použita na náklady zmařené dražby a na náklady opakované dražby, bude-li se konat, a teprve zbývající část bude vrácena vydražiteli, který způsobil zmaření dražby. Vydražitel, který způsobil zmaření dražby, je na výzvu soudního exekutora povinen uhradit tu část nákladů dražby, kterou nepokrývá dražební jistota jím složená, a to i v případě nákladů opakované dražby konané v důsledku zmaření předchozí dražby vydražitelem.

XI.

Registrace dražitelů do systému elektronických dražeb probíhá prostřednictvím webového formuláře na adrese www.okdrazby.cz, sekce Registrace/Přihlášení.

XII.

Způsob elektronické dražby:

1. Dražby se může zúčastnit jen registrovaný ověřený uživatel portálu www.okdrazby.cz.
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 dražitel zvolí nemovitou věc, kterou chce dražit.
5. Po připsání dražební jistoty na bankovní účet exekutora a splnění podmínek účasti na dražbě dle tohoto usnesení je dražitel oprávněn v dražbě přihazovat.
6. V termínu pořádání samotné dražby se dražitel přihlásí u konkrétní dražby svým uživatelským jménem a heslem do systému, poté může přihazovat.
7. Dražitelé nemohou v dražbě činit shodná podání. Další podání tedy musí být vždy vyšší než předchozí učiněné podání, jinak k němu nebude v elektronické dražbě vůbec přihlíženo. To neplatí pro dražitele, kterým svědčí předkupní právo – v případě, že bude učiněno stejné podání dražitelem, kterému svědčí předkupní právo a nebude učiněno podání vyšší, bude udělen příklep dražiteli jemuž svědčí předkupní právo.
8. Los mezi osobami s předkupním právem, které učinily shodné podání dle § 336j odst. 1 věta druhá o.s.ř. 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 číslem bude udělen příklep.
9. 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 s uživatelským jménem dražitele, celkovou částkou a uvedeným přesným časem příhozu.
10. Po skončení dražby oznámí exekutor prostřednictvím systému elektronických dražeb osobu, která učinila nejvyšší podání v dražbě a výši nejvyššího podání.
11. Dražitelům, kterým nebyl udělen příklep se vrátí zaplacená jistota po skončení dražby. Dražební jistota se nevrací tomu dražiteli, který podal námitky proti udělení příklepu, a to až do doby, než usnesení o příklepu nabude právní moci.
12. Usnesení o příklepu se v elektronické podobě zveřejní prostřednictvím systému elektronických dražeb a doručí se osobám dle § 336k občanského soudního řádu.

Odůvodnění:

1. Soudní exekutor vydal dne 30.7.2025 dražební vyhlášku č. j. 099 EX 1559/23-71 na nemovité věci: byt č. 3260/107 s podílem 1552/74590 na budově č.p. 3260 na parcele č. 669/84, a na pozemcích 669/84, 669/89, 669/90, 669/91, 669/95, 669/96, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Záběhlice, na LV č. 14472 (bytová jednotka) a na LV č. 12087 (bytový dům a parc. č. 669/84, 669/89, 669/90, 669/91, 669/95 a č.

669/96), se všemi součástmi a příslušenství nemovité věci: sklep S16 (2,6 m2), balkon (8,1 m2), balkon (5,7 m2), balkon (4,3 m2), balkon (5,7 m2), balkon (5,7 m2), terasa (98,1 m2), střešní zahrada (120,3 m2) dále dvě parkovací stání označená PS 52 a PS 54 umístěná ve společných částech budovy, kdy dne 16.10.2025 proběhla dražba a vydražiteli byl udělen příklep na výše uvedené nemovité věci za nejvyšší podání 17.080.000,00 Kč.

2. Vydražitel podal proti usnesení o příklepu včasné odvolání a Městský soud v Praze usnesením sp. zn. 14 Co 42/2026 ze dne 18.2.2026 usnesení soudního exekutora změnil tak, že se vydražiteli na vydražené nemovité věci, a to: byt č. 3260/107 s podílem 1552/74590 na budově č.p. 3260 na parcele č. 669/84, a na pozemcích 669/84, 669/89, 669/90, 669/91, 669/95, 669/96, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Záběhllice, na LV č. 14472 (bytová jednotka) a na LV č. 12087 (bytový dům a parc. č. 669/84, 669/89, 669/90, 669/91, 669/95 a č. 669/96), se všemi součástmi a příslušenství nemovité věci: sklep S16 (2,6 m2), balkon (8,1 m2), balkon (5,7 m2), balkon (4,3 m2), balkon (5,7 m2), balkon (5,7 m2), terasa (98,1 m2), střešní zahrada (120,3 m2) dále dvě parkovací stání označená PS 52 a PS 54 umístěná ve společných částech budovy, příklep neuděluje, protože v dražební vyhlášce a v usnesení o příklepu bylo příslušenství bytu uvedeno v rozporu se zákonem. Společné prostory jako předmět převodu vlastnictví mohou být převáděny do vlastnictví jiného jen jako podíl na společných částech domu (v tomto případě podíl 1552/74590). Jednotlivé a konkrétně určené společné prostory (zde balkony, terasa, střešní zahrada a garážová stání) nelze jednotlivě a konkrétně převádět do vlastnictví, i kdyby byly určeny k užívání jen některému ze spoluvlastníků. Příslušenstvím předmětného bytu je pouze sklep.
3. Soudní exekutor proto vydal novou dražební vyhlášku o provedení elektronické dražby nemovitých věcí tak, že nemovité věci a jejich příslušenství včetně informace o právu vlastníka jednotky užívat některé části společných prostor uvedl v souladu s pokynem odvolacího soudu.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Praha dne 27.2.2026

JUDr. Ivo Luhan, v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení: Eva Vlčková, zaměstnanec pověřený soudním exekutorem.

V případě doručení tohoto dokumentu bez otisku razítka a bez podpisu, se jedná o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Účastník, kterému byl listinný stejnopis dokumentu doručen, může písemně požádat o zaslání tohoto dokumentu v el. podobě, opatřeného el. podpisem na jím uvedenou el. adresu nebo může v sídle exekutorského úřadu požádat o předání tohoto dokumentu na technický nosič dat.