

## EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OLOMOUC

Soudní exekutor Mgr. Svatopluk Šůstek

Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc | tel.: 730895831 | e-mail: [podatelna@exekuceolomouc.cz](mailto:podatelna@exekuceolomouc.cz) | IDDS: pyz4snu

V Olomouci dne 13.04.2026

Vyhotovil: Mgr. Svatopluk Šůstek

Č.j. 185EX 387/25-43

Exekuční soud: **Obvodní soud pro Prahu 4, vedeno pod č.j. 67 EXE 776/2025-12**

## Usnesení o nařízení prvního dražebního jednání – elektronická dražba (dražební vyhláška)

Jako soudní exekutor v rámci exekuce k provedení vykonatelného exekučního titulu: notářský zápis, který vydal Semanik Viktor - notář pod č.j. NZ 2267/2024, N 2338/2024 dne 01.07.2024, vedené ve prospěch oprávněného:

**Venerati group s.r.o.**, IČO 06000193, se sídlem Vyšehradská 1349/2, 128 00 Praha,

proti povinnému:

**Vasyl Telepchuk,**

jsem rozhodl takto:

### I.

Elektronická dražba nemovitých věcí uvedených v článku II. se koná dne **27.05.2026**,

Zahájení elektronické dražby proběhne v **10:00** hodin (od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit příhozy).

Dražba bude ukončena ve **11:00:00** hodin. Dražba se však se 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 činy další příhozy, 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. Podání je bráno za učiněné, pouze v případě, že bylo systémem elektronických dražeb dražiteli zpětně potvrzeno – podání se objeví on-line v seznamu přijatých podání a taktéž je dražiteli potvrzeno e-mailem.

Elektronická dražba proběhne na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz)

### II.

Předmětem dražby jsou následující nemovité věci:

Byt a nebytová prostora ve vlastnictví povinného Vasyla Telepchuka zapsané v katastru nemovitostí věcí pro obec Praha a katastrální území Krč, a to:

**1.** Nemovité věci zapsané jako vlastnictví povinného na listu vlastnictví 7739, podílem  $\frac{1}{2}$ , a to:

Č. jednotky	Způsob využití	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitých věcí
1174/11	byt	Byt. z.	546/10625

**2.** Podíl na společných částech nemovitých věcí, zapsaných na listu vlastnictví č. 1948, ve výši 273/10625 z celku, příslušejících k bytové jednotce uvedené pod bodem 1., a to:

Budova :

Část obce	Č. budovy	Způsob využití	Na parcele
Krč	Č.p. 1174	Byt. dům	2869/21

Pozemek:

Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2869/21	Zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: **Krč, č.p. 1174, byt. dům**

včetně všech součástí a příslušenství

Shora uvedené nemovité věci tvoří jeden funkční celek a budou draženy s příslušenstvím a součástmi jako jeden celek, jak jsou tyto popsány ve znaleckém posudku č. 71910/2025 ze dne ze dne 20.10.2025, který vypracoval znalec Ing. Jan Šíma, soudní znalec.

Popis nemovitých věcí, které jsou předmětem dražby:

Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti  $\frac{1}{2}$  na bytové jednotce dispozice 3+1, nacházející se ve 4.NP panelového domu s celkem 8 nadzemními podlažními. Střecha je plochá, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z

Informace: pokud tato listina byla zaslána Českou poštou a nemá razítko a podpis, je platná (§ 17b kanc. řádu EKČR); na žádost ji zašleme s digitálním podpisem na elektronickou adresu uvedenou v Žádosti nebo předáme v sídle úřadu na nosič dat.

pozinkovaného plechu, fasáda je zateplená. Výtah v domě je instalován, schody jsou betonové s povrchem z PVC. Okna jsou plastová, vnitřní dveře foliové, podlahy jsou z dlažby a laminátu. Kuchyň je s linkou, plynový sporák. WC je splachovací, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlo. Vytápění je ústřední dálkové, vč. teplé vody. Bytový dům je po revitalizaci v roce 2010,

byt byl zrekonstruován v roce 2009. Stav je dobrý, celkové vybavení je standardní. Dům je napojen na kompletní infrastrukturu.

### III.

Výsledná cena dražených nemovitých věcí, jejich příslušenství, práv a jiných majetkových hodnot patřících k dražebnímu celku činí částku ve výši: **3.500.000,- Kč** (slovy: třímilionpětsettisíc korun českých).

### IV.

Nejnižší podání se stanoví ve výši dvou třetin výsledné ceny nemovitých věcí, jejich příslušenství, práv a jiných majetkových hodnot patřících k dražebnímu celku tj. ve výši: **2.333.333,- Kč** (slovy: dvamilionytřístatřicettřítisícčtyřicet tři korun českých).

Minimální příhoz určuji částkou ve výši: **20.000,- Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých).

### V.

Výši jistoty stanovím ve výši **400.000,- Kč** (slovy: čtyřistatisíc korun českých). Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni zaplatit jistotu na účet č. **377948133/0300**, jako **variabilní symbol** musí použít kód **7777738725**, jako **specifický symbol** musí použít své **IČO**, je-li dražitelem právnická osoba, nebo své **rodné číslo**, je-li dražitelem fyzická osoba. Úhrada musí být připsána na uvedený účet **nejpozději v den předcházející dni konání dražby**; k platbě na účet bude přihlédnuto jen tehdy, bylo-li před zahájením dražby zjištěno, že na shora označený účet exekutora skutečně došla

### VI.

- a) **Jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která je Registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz), prokáže svou totožnost, k této dražbě se na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz) přihlásí a na účet soudního exekutora zaplatí dražební jistotu ve výši stanovené touto dražební vyhláškou v čl. V.**
- b) **Registrovaným dražitelem** se stane každá osoba (fyzická i právnická), která se jako dražitel registruje na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.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“.
- c) **Registrovaný dražitel** prokáže svou totožnost „Dokladem o prokázání totožnosti registrovaného dražitele pro dražby probíhající na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz)“ (dále jen „Doklad o prokázání totožnosti“), jehož formulář je umístěn na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz) v sekci „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**“.
- d) **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.
- e) Doklad o prokázání totožnosti s listiny prokazujícími oprávnění jej podepsat, **doručí Registrovaný uživatel soudnímu exekutorovi některým z těchto způsobů:**
- f) a. Uložením na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz) v sekci „Můj účet“
- g) b. zasláním prostřednictvím veřejné datové sítě, a to buď na adresu elektronické podatelny exekutorského úřadu [podatelna@exekutorhorak.cz](mailto:podatelna@exekutorhorak.cz) nebo do datové schránky soudního exekutora
- h) c. Zasláním v písemné formě držitelem poštovní licence.
- i) d. Osobně v sídle soudního exekutora Mgr. Svatopluk Šůstka, Exekutorský úřad Olomouc, se sídlem v Olomouci, Pavelčákova 14.

### VII.

Informace: pokud tato listina byla zaslána Českou poštou a nemá razítko a podpis, je platná (§ 17b kanc. řádu EKČR); na žádost ji zašleme s digitálním podpisem na elektronickou adresu uvedenou v žádosti nebo předáme v sídle úřadu na nosič dat.

Závada	popis	cena
Věcná břemena uvedená v katastru nemovitostí	Podle stavu ke dni vydání této vyhlášky takové neexistují	0,-- Kč
Nájemní vztah k bytovým jednotkám	Podle stavu ke dni vydání této vyhlášky takové neexistují	0,-- Kč
Jiný nájemní vztah	Podle stavu ke dni vydání této vyhlášky takové neexistují	
Jiné závady neuvedené v katastru nemovitostí	Podle stavu ke dni vydání této vyhlášky takové neexistují	0,-- Kč

Ve shora uvedeném výčtu jsou tyto závady, které prodejem nemovitých věcí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitě věci zatěžovala i nadále (§ 69 e.ř. ve spojení s § 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.): Ke dni vydání tohoto usnesení nejsou žádné takové závady známy.

#### VIII.

Upozorňuji na skutečnost, že při rozvrhu podstaty se mohou oprávněný, ti kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění a další věřitelé povinného domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byla nařízena exekuce, jestliže je přihlásí do zahájení dražebního jednání, jestliže v přihlášce uvedou výši pohledávky a jejího příslušenství a prokáží je příslušnými listinami. Přihlášení vykonatelných pohledávek je nutné doložit vykonatelnými exekučními tituly v originále nebo v úředně ověřené kopii, jinak k nim nelze přihlížet. Rovněž k přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena nebo k přihláškám podaným po zahájení dražebního jednání nebo k pohledávkám, jež nebyly přihlášeny, byť byly zajištěny zástavním právem, se nepřihlíží.

Zástavní věřitel je povinen předložit nejpozději do zahájení dražebního jednání zástavní smlouvu k zajištění přihlášené pohledávky a specifikovat, vůči kterým nemovitým věcem je zřízeno zástavní právo k zajištěné pohledávce, zejména v případě, že k zajištění bylo vytvořeno vespolečné zástavní právo (§ 337d o.s.ř. Pokud mi nebude doručena přihláška do okamžiku zahájení dražby, včetně všech nezbytných listin (zástavní smlouva v originále či ověřené kopii, včetně dokladu o jejím zápisu do katastru nemovitostí) a dojde k udělení příklepu, zanikne zástavní právo k dražené nemovitě věci bez náhrady. I zástavní věřitel je povinen svou pohledávku vyčíslit.

Přihlášky do rozvrhu učiněné přede dnem vydání této dražební vyhlášky zůstávají v platnosti a není nutné je učinit znovu, pokud neobsahují chyby, pro které by k nim soud při rozvrhu nemohl přihlížet.

Upozorňuji osoby, které se se svými pohledávkami připojují do rozvrhu, že v případně vadných podání, zejména pro absenci příslušných dokladů, již nevyzývám k doplnění podání, ale přihlášky posuzuji při rozvrhovém jednání bez dalšího doplňování.

Dále poučuji i zástavní věřitele, jejichž pohledávka je zajištěna zástavním právem, že nutnou podmínkou uspokojení jejich práva v rozvrhu je podání přihlášky do rozvrhu. Pokud mu nebude doručena přihláška do okamžiku zahájení dražby, včetně všech nezbytných listin a dojde k udělení příklepu, zanikne zástavní právo k draženým nemovitým věcem.

#### IX.

Upozorňuji osoby, které mají právo nepřipouštějící dražbu (§ 267, § 336o odst. 2 písm. g) OSŘ), že musí toto uplatnit u soudu a soudnímu exekutorovi toto uplatnění práva prokázat **nejméně 2 hodiny** před zahájením dražebního jednání, jinak k takovému právu nebude při provedení exekuce prodejem nemovitých věcí přihlíženo.

Dále vyzývám osoby, které mají k draženým nemovitým věcem nájemní právo nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, a které není uvedeno čl. VI. této vyhlášky, nejde – li o nájemce bytu nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo soudnímu exekutorovi oznámil a doložil ho listinami do 15 ti dní od zveřejnění této dražební vyhlášky, jinak takové právo zanikne příklepem.

#### X.

Exekutor upozorňuje osoby, které mají předkupní právo k draženým nemovitým věcem, že je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a udělením příklepu jim předkupní právo zanikne. Hodlá-li někdo uplatnit své předkupní právo, musí je prokázat nejpozději před zahájením dražebního jednání.

Předkupní právo lze účinně uplatnit pouze do zahájení vyvolávání v rámci prvního kola dražby, a to i v případě, že by se mělo uplatnit v rámci opakované dražby. Po zahájení vyvolávání v rámci prvního kola dražby již jeho účinné uplatnění

Informace: pokud tato listina byla zaslána Českou poštou a nemá razítko a podpis, je platná (§ 17b kanc. řádu EKČR); na žádost ji zašleme s digitálním podpisem na elektronickou adresu uvedenou v žádosti nebo předáme v sídle úřadu na nosič dat.

není možné, a pokud by uplatněno bylo, exekutor k němu nepřihlíží. Prokázání předkupního práva bude osobě, která jej uplatnila, potvrzeno e-mailovou zprávou.

Dražitele upozorňuji, že doplacení nejvyššího podání úvěrem se nepřipouští.

#### XI.

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitou věc s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí 15 ti denní lhůty pro navržení předražku. Byl – li takový návrh podán, lze nemovitou věc s příslušenstvím převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražitelé doručeno usnesení o předražku. Nabude-li usnesení o udělení příklepu právní moci a zaplatí-li vydražitel nejvyšší podání ve stanovené lhůtě, stává se vydražitel vlastníkem vydražené nemovité věci zpětně ke dni vydání usnesení o udělení 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. Usnesení o příklepu bude zveřejněno na úřední desce soudního exekutora.

#### XII.

Prohlídka nemovitých věcí se nenařizuje.

#### XIII.

Ukládám obecnímu úřadu, katastrálnímu úřadu, v jejichž obvodu jsou postižené nemovité věci a dále obecní úřady příslušné dle místa bydliště, místa podnikání a sídla povinného, exekučnímu soudu a dále Magistrátu města Olomouce a Okresnímu soudu v Olomouci, aby vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnili na své úřední desce.

#### XIV.

Finančnímu úřadu, u kterého je povinný registrován v DPH ukládám, aby mi do termínu dražby sdělil, zda, jakým způsobem a kdy provést odvod DPH z předmětu dražby a aby tento svůj nárok přihlásil do rozvrhu výtěžku. Neučiní-li tak, v návrhu rozvrhu výtěžku tato položka nebude zohledněna.

#### XV.

Možnost odpočtu DPH při pořízení nemovité věci: Nebyla prokázána možnost odpočtu DPH vydražitelem.

**O d ů v o d n ě n í:** Jako soudní exekutor, pověřený soudem k provedení exekuce jsem usoudil, že prodej nemovitých věcí je vhodným způsobem, jak uspokojit vymáhanou pohledávku. Proto jsem v souladu s ust. § 335 o.s.ř. a ust. §47 e.ř. vydal exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí. Tento exekuční příkaz byl doručen osobám uvedeným v ust. §335b odst. 2 o.s.ř. Jelikož nedošlo k vymožení pohledávky jiným způsobem, po právní moci usnesení o nařízení exekuce a právní moci vydaného exekučního příkazu jsem sdělil tuto skutečnost příslušnému katastrálnímu úřadu a usnesení jsem doručil osobám uvedeným v ust. §335b odst. 3 o.s.ř. Následně jsem usnesením ustanovil znalce a uložil mu ocenit nemovité věci uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí, a to včetně příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených. Po zpracování znaleckého posudku jsem v souladu s ust. § 336a odst. 1 určil cenu nemovitých věcí.

Po vydání usnesení o určení ceny nemovitých věcí učinila bývalá manželka povinného, Lyubov Telepchuk, k soudnímu exekutorovi podání, která bylo posouzeno jako návrh na částečné zastavení exekuce ohledně jejího provedení prodejem spoluvlastnického podílu o velikosti ½ ve vlastnictví Lyubov Telepchuk. Dne 29.1.2026 bylo vydáno usnesení č.j. 185 EX 387/25-39, kterým byla exekuce prodejem nemovitých věcí (bytová jednotka č. 1174/11, byt, zapsaná v katastru nemovitostí pro obec Praha, katastrální území Krč, list vlastnictví 7739 spolu s podílem na společných částech nemovitých věcí o velikosti 273/10625, zapsáno v katastru nemovitostí obec Praha, katastrální území Krč, list vlastnictví 1948) ohledně spoluvlastnického podílu Lyubov Telepchuk částečně zastavena. Důvodem je skutečnost, že rozsudkem soudu bylo rozvedeno manželství povinného a Lyubov Telepchuk a společné jmění manželů bylo ve vztahu

k nemovitým věcem v souladu s ust. §742 občanského zákoníku po třech letech (14.12.2025) vypořádáno tak, že podíly obou manželů na nemovitých věcech jsou stejné.

Jelikož usnesení o určení ceny nemovitostí nabylo právní moci, vydávám tuto dražební vyhlášku. Došlo pouze k úpravě výsledné odhadní ceny, která byla ve znaleckém posudku stanovena za celou nemovitost ve výši 7.000.000,- Kč, ovšem předmětem dražby je pouze spoluvlastnický podíl o velikosti ½, tedy odhadní cena činí částku 3.500.000,- Kč

Povinný mi dále neprokázal, že by současně platily tři podmínky, a to uplatnění odpočtu DPH při pořízení nemovitých věcí, zahrnutí nemovitých věcí do jeho obchodního majetku a skutečnost, že je on sám plátcem DPH. Proto nelze při pořízení nemovitých věcí uplatnit odpočet DPH.

**P o u č e n í:** Proti dražební vyhlášce není odvolání přípustné (ust. §336c odst. 5 o.s.ř.).

Shodné podání je možné učinit pouze do doby, než licitátor pronese částku dosaženou po posledním příhozu a slova „za prvé“, dále je možné pouze provést další příhoz.

V částech neupravených touto dražební vyhláškou se dražba řídí obecně platnými předpisy.

Nejpozději do termínu konání dražby je možné přihlásit k rozvrhu výtěžku dražby pohledávky zajištěné zástavním právem nebo vykonatelné pohledávky, jež dosud nebyly uspokojeny. K pohledávkám, jež k tomuto termínu přihlášeny nebudou, nelze v rozvrhu přihlížet. Přihlášky je nutno předat soudnímu exekutorovi a u vykonatelných pohledávek prokázat jejich vykonatelnost originálem nebo ověřenou kopií exekučního titulu s vyznačenou vykonatelností.

Níže uvedené obecní a městské úřady a katastrální úřad jsou povinny zveřejnit tuto dražební vyhlášku nebo její podstatný obsah na svých úředních deskách.

Dražba bude umožněna pouze těm osobám, které prokáží exekutorovi svou totožnost dle občanského průkazu nebo pasu, aby bylo možné ověřit, zda nejsou vyloučeni z dražby (dražit nesmí exekutor, povinný, manžel povinného, zaměstnanci exekutora a osoby, jež nesmí na území České republiky nabývat nemovité věci.

Dle § 50g OSŘ platí právní fikce, že patnáctým dnem po vyvěšení této vyhlášky na úřední desce exekutora byla tato vyhláška doručena účastníkům, kteří nejsou exekutorovi známi nebo jejichž pobyt není znám.

Právní závady, které příklepem nezaniknou, zůstávají vyznačeny na listu vlastnictví příslušných nemovitých věcí i nadále. Ty, které zaniknou, budou vymazány po právní moci usnesení o rozvrhu, provedeného příslušným exekučním soudem.

**Otisk úředního razítka exekutora**

**Mgr. Svatopluk Šustek,**

Soudní exekutor, Exekutorský úřad Olomouc

**Doručuje se:**

1. Spis
2. Účastníci řízení – Oprávněný, povinný
3. Zástavní věřitelé – ČSOB stavební spořitelna, a.s.
4. Přihlášení věřitelé - nikdo
5. Osoby s předkupním právem - nikdo
6. Další osoby – spoluvlastník, soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, soudní exekutor Mgr. Pavel Preus

**Ostatní (s doručenkou):**

**1/ K vyvěšení na úřední desce** (§ 336c odst. 3 a 4 OSŘ, přiměřeně s ohledem na odlišnou působnost EŘ a OSŘ): Obvodní soud pro Prahu 4, Úřad Městské části Praha 4, Magistrát města Olomouce, Katastrální úřad v Praze, Magistrát hlavního města Praha

**2/ Na vědomí (kvůli umožnění uplatnění pohledávky do rozvrhu výtěžku):** Finanční úřad pro Prahu 4, Pražská správa sociálního zabezpečení, Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, Vojenská zdravotní pojišťovna, Oborová zdravotní pojišťovna bank, poj. a stav., Zaměstnanecká pojišťovna Škoda, Zdravotní pojišťovna Ministerstva vnitra ČR, Revírní bratrská pokladna, Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

**3/ Informace k vyvěšení a zveřejnění:** úřední deska exekutora, pokladna EÚ P14 (vč. znal. posudku.), správce WWW,