

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 3 ze dne 29. 4. 2026, č. j. 36EXE704/2026-13, vedením exekuce podle vykonatelného usnesení Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 2. 3. 2026, č. j. 19 C 338/2025-39, a podle vykonatelného usnesení Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 21. 5. 2026, č. j. 19 C 338/2025 ve věci

oprávněného

██████████ datum narození ██████████ bytem ██████████
██████████ zastoupení ██████████ advokát se sídlem ██████████
██████████

proti

povinným

- 1) ██████████
- 2) ██████████
██████████ - ██████████

prodej zástavy - nemovitých věcí, a to: a) bytová jednotka číslo 1749/11, vymezená v budově č.p. 1749, bytový dům, nacházející se na pozemku parc. č. 2639, zastavěná plocha a nádvoří, b) spoluvlastnický podíl o velikosti 440/17118 na společných částech domu č.p. 1749 c) spoluvlastnický podíl o velikosti 440/17118 na pozemku parc. č. 2639 vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 11649 a 11431 pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, pro 5 500 000,- Kč

rozhodl takto:

vydává

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKU

o provedení elektronické dražby zastavených 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 **4.11.2026 od 13:00 hodin** (od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání).

Ukončení elektronické dražby: nejdříve dne **4.11.2026 ve 13:30 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 zastavené nemovité věci ve vlastnictví povinného č. 2) [REDACTED]

ideální podíl o velikosti 1/2

Jednotky		Podíl na		
Č.p./				společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	domu a pozemku
1749/11	byt	památkově chráněné území	byt.z.	440/17118
Vymezeno v:				
Budova	Vinohrady, č.p. 1749, byt.dům, LV 11431			
	na parcele	2639, LV 11431		
Parcela	2639	zastavěná plocha a nádvoří		409m2

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec 554782 Praha, katastrální území 727164 Vinohrady, na listu vlastnictví č. 11649 (bytová jednotka) a na listu vlastnictví č. 11431 (bytový dům a parc. č. 2639), se všemi součástmi.

Bytová jednotka (č. 1749/11) se nachází v 3. NP a její dispozice je 1+1, užitná plocha jednotky je 44 m².

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní kóje, umístěné ve společných částech budovy v 1. PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

Příslušenství nemovité věci: nebylo zjištěno.

III.

Výsledná cena dražených nemovitých věcí uvedených pod bodem II. tohoto usnesení činí **3.550.000,- Kč** (slovy: třímilionpětsetpadesáttisíckorunčeských).

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 **2.366.667,- Kč** (slovy: dvamilionytřistašedesátšesttisícšestsetšedesátsedmdkorunčeských).

V.

Výše jistoty se stanovuje v souladu s § 336e odst. 2 o.s.ř. ve výši **300.000,- Kč** (slovy: třistatisíckorunčeských).

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. **12498782/0800**, v.s.: **163526**, 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: nebyly zjištěny.

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 zajištěných zástavním právem, než pro které byla nařízena exekuce, jestliže je přihlásí **nejpozději dva dny přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba**.

Podle § 338a odst. 1 o.s.ř. platí, že: Na výkon rozhodnutí prodejem zastavených movitých věcí a nemovitých věcí se užijí ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí, nestanoví-li zákon jinak.

Podle § 338a odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb. (osř) platí, že: Při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí se nepoužijí ustanovení § 335 odst. 2 a 3, ledaže jde o návrh dalšího oprávněného z usnesení o nařízení prodeje zástavy, a ustanovení § 336f, **ledaže by věřitel přihlásil pohledávku zajištěnou prodávanou zástavou**.

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

- a) výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíž 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.

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:

Soudní exekutor nařídil dražbu spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ ve vztahu k celku bytové jednotky ve vlastnictví povinné [REDAKCE] [REDAKCE] neboť proti povinnému [REDAKCE] je vedeno insolvenční řízení u Krajského soudu v Praze pod sp.zn. KSPH 61 INS 16699/2026, tedy dopadla překážka provedení exekuce podle § 109 odst. 1 písm. c) insolvenčního zákona a zároveň dosud nebyla provedena dražba celé nemovité věci předběžným opatřením dle § 82 odst. 2 písm. b) insolvenčního zákona.

V případě, že neproběhne dražba bytové jednotky č. 1749/11 nařízená na den 3.11.2026 z důvodu překážky zahájeného insolvenčního řízení (§ 109 odst. 1 písm.c) insolvenčního zákona), je dražen spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ bytové jednotky. Případným zájemcům o dražbu podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ bytové jednotky, bude složená jistota na dražbu dne 3.11.2026 převedena na jistotu k dražbě dne 4.11.2026. Do dražby konané dne 4.11.2026 se musí zájemci přihlásit samostatně.

Výslednou cenu soudní exekutor určil v souladu se znaleckým posudkem částkou 7.100.000,00 Kč /2, tedy částkou 3.550.000,00 Kč neboť soudnímu exekutorovi nejsou známe žádné skutečnosti, které by svědčily pro určení výsledné ceny nemovitých věcí odlišné od obvyklé ceny stanovené znalcem. Výsledná cena nemovitých věcí slouží pouze pro určení nejnižšího podání, které s přihlédnutím k výše uvedenému soudní exekutor určil částkou 2.366.667,00 Kč. Výše jistoty byla určena v zákonných mezích stejnou částkou 300.000,00 Kč, tedy tak, jak byla určena pro původní dražbu celku. Reálná cena nemovitých věcí vyplyne až z výsledku dražby v podobě nejvyššího podání, tj. ceny, kterou je někdo ochoten za dražené nemovité věci reálně zaplatit. Výsledná cena nemovitých věcí slouží zejména pro určení nejnižšího podání a výše jistoty. Reálná cena nemovitých věcí vyplyne až z výsledku dražby v podobě nejvyššího podání, tj. ceny, kterou je někdo ochoten za dražené nemovité věci reálně zaplatit. Soudní exekutor odkazuje např. na usnesení Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 30 Cdo 4631/2014, ze dne 24.2.2015, v němž se v závěru odůvodnění uvádí: „Je třeba též zdůraznit, že smyslem relativně samostatné fáze řízení o určení výsledné ceny nemovitosti (§ 336a odst. 1 písm. c/ o. s. ř.) není zjištění takové ceny postihované nemovitosti, za kterou bude prodána, ale stanovení podkladu pro nejnižší podání podle § 336e odst. 1 o. s. ř. Až samotný výsledek dražby může odpovédět na otázku, jakou má nemovitost hodnotu, za niž může být obecně prodána. Pokud je tedy tržní cena nemovitosti vyšší, pak se tato skutečnost projeví při samotné dražbě (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2005, sp. zn. 20 Cdo 1083/2005, ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 30 Cdo 511/2014)“.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Praha dne 25.9.2026

JUDr. Ivo Luhan, v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení: Planetová Radka, 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.