Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
S o u d n í e x e k u t o r M g r . O n d ř e j S v o b o d a
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: **184 EX 569/26-49**

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Obvodní soud pro Prahu 6 dne 24.09.2026 pod č.j. 38 EXE 1215/2026-23, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 6 C 33/2024-131, který vydal Obvodní soud pro Prahu 6 dne 01.07.2026 a který se stal pravomocným dne 22.08.2026 a vykonatelným dne 22.08.2026, k návrhu
oprávněného: LUCIE ČECHOVÁ, [redacted], zast. Mgr. Ing. Petr Lhotský, advokát, Na Pankráci 322/26, 14000, Praha
proti povinným: 1. MARTIN ŠPOTT, [redacted], IČ 86640771,
2. ADINA BRODY, [redacted] IČ 14353253,
3. JAKUB ZIMA, [redacted]
k vypořádání zrušeného spoluvlastnictví prodejem společné nemovitosti,

rozhodl na základě § 52 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád)

t a k t o:

K prodeji nemovitých věcí postižených exekučním příkazem soudního exekutora číslo **184** EX 569/26-21, který nabyl právní moci dnem 09.10.2026 se nařizuje v **pořadí 1.** elektronická dražba a k jejímu provedení se vydává tato:

VEŘEJNÁ DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA
(O ELEKTRONICKÉ DRAŽBĚ)

V souladu s ustanovením § 336o Občanského soudního řádu se nařizuje elektronická dražba nemovitostí povinného a k tomu se stanoví:

a) Způsob elektronické dražby:

Dražba bude provedena prostřednictvím dražebního portálu www.drazby-exekutori.cz

b) Zahájení dražby:

Elektronická dražba bude zahájena dne 09.12.2026 v 10:00 hod. (od této chvíle mohou dražitelé činit podání).

c) Ukončení dražby:

Elektronická dražba bude skončena nejdříve dne 09.12.2026 v 11:00 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.

d) Označení nemovitých věcí a jejich příslušenství, které budou draženy:

Draženy budou následující nemovité věci evidované dosud v katastru nemovitostí jako nevypořádané spoluvlastnictví oprávněné a povinného č. 1, 2 a 3, zapsané na listu vlastnictví:

Okres: Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **729272 Dejvice** List vlastnictví: **2144**

B Nemovitosti

Pozemky

	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	2513/242	201	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
	Součástí je stavba: Dejvice, č.p. 2250, rod.dům				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2513/242				
P	2513/243	90	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Příslušenství: Přípojky sítí, venkovní úpravy

e) Výsledná cena dražených nemovitých věcí a jejich příslušenství určená usnesením soudního exekutora č.j. **184** EX 569/26-38 činí částku: 31 400 000,00 Kč.

f) Nejnižší podání se stanoví ve výši dvou třetin výsledné ceny dražených nemovitých věcí a jejich příslušenství, práv a jiných majetkových hodnot, tj. na částku: 20 933 334,00 Kč

g) Výše jistoty se určuje na částku 1 000 000,00 Kč. Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni složit jistotu:

Na účet soudního exekutora č. **107-6599420227/0100**, vedený u peněžního ústavu **Komerční banka, a.s.** pod variabilním symbolem **56926** a specifickým symbolem, kterým je rodné číslo fyzické osoby – účastníka dražby (dražitele) nebo IČO právnické osoby - dražitele. Platba převodním příkazem **musí být na účet soudního exekutora připsána nejpozději tři pracovní dny před zahájením dražby**. V opačném případě bude k platbě na účet soudního exekutora přihlédnuto jen, bude-li hodnověrným způsobem před zahájením dražebního jednání prokázáno, že platba na účet soudního exekutora také došla.

h) Věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovitých věcí v dražbě nezaniknou nebyla zjištěna.

i) Způsob registrace dražitelů:

Dražby se může účastnit pouze ten, kdo zaplatil dražební jistotu (písm. g) a je Účastníkem dražby probíhající na portálu www.drazby-exekutori.cz, kde prokáže svoji totožnost. Dražit nesmí soudci, zaměstnanci soudů, povinný, manžel povinného, soudní exekutor a zaměstnanci soudního exekutora a ti, jimž v nabytí dražené věci brání zvláštní předpis. Další dražby se též nemůže účastnit vydražitel, který nezaplatil nejvyšší podání.

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 statusem 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 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 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 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 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.

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 provozovateli dražebního portálu na emailovou adresu spravce@e-aukce.com.
c) 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: ytz5mz9.
d) 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.

j) 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

k) Adresa internetové stránky, na které se dražba bude konat a kde může veřejnost dražbu sledovat:

www.drazby-exekutori.cz

Každý je oprávněn dražbu sledovat, aniž by se jí přímo zúčastnil. Za tím účelem však musí provést registraci na dražebním portálu.

l) Termín, do kterého vydražitel musí sdělit, zda bude nejvyšší podání platit úvěrem se zřízením zástavního práva k vydražené nemovitosti:
Doplacení nejvyššího podání úvěrem se zřízením zástavního práva k vydražené nemovitosti se nepřipouští.

m) Termín prokázání práva nepřipouštějícího dražbu (vylučovací žaloby):
Každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 267 OSŘ), tímto soudní exekutor vyzývá, aby toto právo uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal soudnímu exekutorovi **nejpozději tři pracovní dny před zahájením dražby**, jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo.

n) Uplatnění nájemního práva nebo věcného břemene nezapsaného v katastru nemovitostí:
Každého, kdo má k nemovitosti nájemní právo nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v dražební vyhlášce, nejde-li o nájemce bytu nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, tímto soudní exekutor vyzývá, aby takové právo exekutorovi oznámil a doložil ho listinami **nejpozději tři pracovní dny před zahájením dražby**, jinak takové právo zanikne příklepem.

o) Termín uplatnění předkupního práva a způsob sdělení rozhodnutí, zda je předkupní právo prokázáno:
Soudní exekutor upozorňuje osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, že je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé. Předkupní právo k vydražené nemovitosti zaniká dnem, kterým se stal vydražitel jejím vlastníkem. Hodlá-li někdo uplatnit při dražbě své předkupní právo, musí je prokázat nejpozději **tři pracovní dny** před zahájením dražby. Soudní exekutor před zahájením vlastní dražby rozhodne usnesením, zda je předkupní právo prokázáno a toto rozhodnutí zveřejní na své úřední desce, k níž je zajištěn přístup prostřednictvím veřejné datové sítě a zároveň ho zveřejní v systému elektronické dražby.

p) Způsob určení vydražitele a zveřejnění rozhodnutí o příklepu:
Příklep bude učiněn tomu dražiteli, který učiní nejvyšší podání. Dražiteli s předkupním právem bude udělen příklep v případě, že učiní shodné nebo vyšší nejvyšší podání. Učiní-li shodné nejvyšší podání více dražitelů s předkupním právem, bude udělen příklep tomu dražiteli s předkupním právem, který učinil své nejvyšší podání nejdříve (336o odst. 3 o.s.ř.).
Usnesení o příklepu bude dle výsledku elektronické dražby vyhotoveno a distribuováno osobám uvedeným v § 336k o.s.ř. a současně bude zveřejněno na úřední desce soudního exekutora, k níž je zajištěn přístup prostřednictvím veřejné datové sítě a zároveň v systému elektronické dražby.

q) Termín přihlášení pohledávek:

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, přihlásí-li je **nejpozději do tří pracovních dnů před zahájením dražby**, jestliže v přihlášce uvedou:

a) Výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíhož uspokojení se věřitel povinného domáhá
b) Vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby
c) Údaj o tom, do které skupiny pohledávek (337c o.s.ř.) pohledávka patří
d) Skutečnosti významné pro pořadí pohledávky

a prokáží-li je příslušnými listinami (v originále nebo úředně ověřené kopii).

Opožděné nebo neúplné přihlášky soudní exekutor odmítne usnesením, proti němuž není odvolání přípustné (§336f odst. 4 o.s.ř.)

Věřitel je povinen bezodkladně oznámit soudnímu exekutorovi změny týkající se přihlášky, ke kterým došlo po jejím doručení exekutorovi. Při neoznámení věřitel odpovídá za škodu tím způsobenou.

r) Oprávněný, ti, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, jakož i ostatní věřitelé povinného, 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, nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání. K námitkám a žádostem o jednání učiněným později se nepřihlíží.

s) Osoby, které mají k draženým nemovitostem předkupní právo, tímto soudní exekutor upozorňuje, že toto své právo mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a dále, že udělením příklepu předkupní právo zaniká.

t) Předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitost a za kterých se stane jejím vlastníkem:

1) Vydražitel / Předražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost 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 rozhodnutí o příklepu); byl-li však podán návrh na předražek, nemovitost s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno rozhodnutí o předražku.

2) Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání rozhodnutí o příklepu. Předražitel se stává vlastníkem nemovitosti s příslušenstvím, zaplatil-li předražek, a to ke dni vydání rozhodnutí o předražku.

O d ů v o d n ě n í

Podepsaný soudní exekutor, z pověření k vedení exekuce ze dne 24.09.2026, č.j. 38 EXE 1215/2026-23, které vydal Obvodní soud pro Prahu 6, rozhodl o provedení exekuce prodejem nemovitostí dosud evidovaných jako nevypořádané spoluvlastnictví oprávněné a povinných, a to na základě exekučního titulu, jímž bylo spoluvlastnictví oprávněné a povinných zrušeno a nařízeno vypořádání spoluvlastnictví prodejem společné nemovitosti a vyplacení výtěžku prodeje spoluvlastníkům podle výše jejich spoluvlastnických podílů. Za tím účelem vydal exekuční příkaz č.j. 184EX 569/26-21, který nabyl právní moci dnem 09.10.2026.

Výslednou cenu nemovitostí určil usnesením č.j. 184EX 569/26-38, které nabylo právní moci dnem 07.11.2026.

K realizaci dražby tedy soudní exekutor nařídil v souladu s ust. § 336o o.s.ř. elektronickou dražbu, jak je uvedeno v tomto usnesení, přičemž výslednou cenu stanovil podle pravomocného usnesení č.j. 184EX 569/26-38 a nejnižší podání pak dle ustanovení § 336e odst. 1 o.s.ř.

P o u č e n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné (§ 336c odst. 5 o.s.ř.)

Jako dražitel nesmí vystupovat soudci, zaměstnanci soudů, zaměstnanci Exekutorského úřadu Praha 9, Soudního exekutora Mgr. Ondřeje Svobody, povinný, manžel povinného, vydražitel uvedený v § 336m odst. 2 a ti, jimž v nabytí věci brání zvláštní předpis.

Jako dražitel se může dražby účastnit pouze osoba, která provedla předepsanou registraci dle dražebních podmínek dražebního portálu www.drazby-exekutori.cz, v registračním formuláři uvedla jméno, příjmení, adresu trvalého bydliště a minimálně datum narození a zaplatila dražební jistotu.

Fyzická osoba může dražit jen osobně nebo prostřednictvím zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena. Za právnickou osobu, obec, vyšší územně samosprávný celek nebo stát draží osoby uvedené v § 21, 21a a 21b o.s.ř., které své oprávnění musí prokázat listinou, jež byla úředně ověřena, nebo jejich zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena (§ 336h odst. 1,2). Totožnost fyzické osoby bude prokázána občanským průkazem nebo cestovním pasem, existence právnických osob výpisem z obchodního rejstříku nebo jinou zákonem stanovenou úřední listinou, dokládající právní subjektivitu právnické osoby.

Vydražitel, který nezaplatí ani v dodatečně určené lhůtě nejvyšší podání, je povinen vrátit nemovitosti povinnému a nahradit náklady, které soudnímu exekutorovi a účastníkům vznikly v souvislosti s dalším dražebním jednáním, škodu,

která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání, a, bylo-li při dalším dražebním jednání dosaženo nižší nejvyšší podání, rozdíl na nejvyšším podání. Na tyto závazky se započítá jistota složená vydražitelem. Nepostačuje-li k úhradě závazků složená jistota, podá soudní exekutor k vymožení potřebných částek návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce proti takovému vydražiteli.

Dražitelé se upozorňují, že po předchozí telefonické či osobní domluvě mohou v pracovní době exekutorského úřadu jednu hodinu před plánovaným koncem elektronické dražby (nejčasnějším možným okamžik skončení dražby) až do skončení elektronické dražby, využít k činění podání v elektronické dražbě počítač exekutorského úřadu k činění podání v elektronické dražbě.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídícími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Usnesení se doručuje do vlastních rukou oprávněnému a těm kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění (Sp. Zn. oprávněného:), povinnému, manželu povinného je – li nemovitost v SJM, osobám, o nichž je soudnímu exekutorovi známo, že mají k nemovitostem předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo, a osobám, které již přihlásily své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem za povinným a příslušnými listinami je prokázaly.
Usnesení se dále doručuje finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu jsou nemovitosti a v jejichž obvodu má povinný bydliště (sídlo, místo podnikání), a to spolu s exekučním příkazem, pokud jim nebyl dříve doručen, těm, kdo vybírají pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a zdravotní pojištění, příslušnému katastrálnímu úřadu, obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu jsou nemovitosti.
Dražební vyhláška se v den jejího vydání vyvěsí na úřední desce exekutora. Soudní exekutor požádá obecní úřad, v jehož obvodu jsou nemovitosti, aby vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnil způsobem v místě obvyklým, a příslušný katastrální úřad, aby vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnil na své úřední desce.

„Otisk úředního razítka“

V Praze dne 7.11.2026

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.