

Usnesení

JUDr. Ivo Luhan, soudní exekutor, IČ: 66201501, Exekutorský úřad Praha 1, Karlovo náměstí 17, 120 00 Praha 2, oprávněný dle § 76 odst 2 zák. 120/2001 Sb. (exekuční řád) k provedení dobrovolné dražby v rámci další činnosti exekutora na základě smlouvy o provedení dobrovolné dražby uzavřené mezi soudním exekutorem **JUDr. Ivo Luhanem** a navrhovatelem a vlastníkem nemovitých věcí oprávněným s nimi disponovat p. **Viktorem Sosenkou**, nar. 07.01.1981, bytem Ciolkovského 851/3, 161 00 Praha 6 - Ruzyně

vydává

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKU

O PROVEDENÍ ELEKTRONICKÉ DOBROVOLNÉ DRAŽBY NEMOVITÝCH VĚCÍ

I.

Pořadové číslo dražby: **3. kolo.**

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

Zahájení elektronické dražby: dne **12.11.2026 od 13:00 hodin** (od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání).

Ukončení elektronické dražby: nejdříve dne **12.11.2026 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 nemovité věci:

- parcela č. 1208/35 o výměře 6296 m² - orná půda
- parcela č. 1208/37 o výměře 1201 m² - orná půda
- parcela č. 1208/39 o výměře 501 m² - orná půda
- parcela č. 1208/40 o výměře 218 m² - orná půda
- parcela č. 1208/41 o výměře 1499 m² - orná půda
- parcela č. 1208/42 o výměře 288 m² - orná půda
- parcela č. 1208/43 o výměře 277 m² - orná půda

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální

pracoviště Beroun, pro obec 531995 Zaječov, katastrální území 790389 Zaječov, na listu vlastnictví č. 667, se všemi součástmi a veškerým právním a skutečným příslušenstvím.

Podle prohlášení Navrhovatele (současně vlastníka) a obsahu znaleckého posudku č. 1613-326, ze dne 10.3.2026, znalce Jana Slavíka, se jedná o pozemky určené podle územního plánu k zastavění s již v minulosti vydaným stavebním povolením na stavbu domova důchodců.

III.

Výsledná (obvyklá) cena dražených nemovitých věcí uvedených pod bodem II. tohoto usnesení činí **30.840.000,00 Kč** (slovy: třicetmilionůosmsetčtyřicettisíckorunčeských).

IV.

Nejnižší podání bude činit částku stanovenou na základě smlouvy o další činnosti soudního exekutora dražených nemovitých věcí uvedených pod bodem II. tohoto usnesení a jejich příslušenství, práv a jiných majetkových hodnot, patřících k draženému celku, **15.420.000,00 Kč** (slovy: patnáctmilionůčtyřicetadvacetisíckorunčeských).

V.

Nejnižší příhoz se určuje částkou **30.000,00 Kč** (slovy: třicetisíckorunčeských).

VI.

Výše jistoty se stanovuje v souladu s § 336e odst. 2 o.s.ř. ve výši **250.000,00 Kč** (slovy: dvěstěpadesátisíckorunčeských).

Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni zaplatit jistotu **nejpozději 2 dny před dražbou na účet** soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana Exekutorský úřad Praha 1, vedený u peněžního ústavu Česká spořitelna, a.s., **č.ú.: 12500272/0800, v.s.: 133126, 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.

VII.

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

Nebyla zjištěna.

VIII.

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, již 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.

IX.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 267 o. s. ř.), aby jej uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva 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.

X.

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.

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

Dražby se může zúčastnit jako dražitel pouze ten, kdo do zahájení dražby splnil podmínky pro účast v dražbě.

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, zákona 99/1963 Sb., které své oprávnění musí prokázat listinou, jež byla úředně ověřena, nebo jejich zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena.

V případě, že je více účastníků dražby za účelem společného nabytí předmětu dražby, předloží soudnímu exekutorovi před zápisem do seznamu dražitelů čestné prohlášení všech společných účastníků dražby, které bude obsahovat určení budoucích podílů na vydraženém předmětu dražby, jakož i zmocnění osoby oprávněné společné účastníky na dražbě zastupovat, a které bude opatřeno **úředně ověřenými podpisy všech společných účastníků dražby**. Společní účastníci dražby odpovídají za uhrazení ceny dosažené vydražením společně a nerozdílně.

XI.

Cenu dosaženou vydražením je vydražitel povinen uhradit **ve lhůtě a způsobem stanoveným soudním exekutorem v usnesení o příklepu** (do 30 dnů ode dne právní moci usnesení o příklepu).

Cenu dosaženou vydražením je povinen vydražitel uhradit následujícím způsobem:

- převodem nebo vkladem **na účet** soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana Exekutorský úřad Praha 1, vedený u peněžního ústavu Česká spořitelna, a.s., **č.ú.: 12500272/0800, v.s.: 133126, s.s. : rodné číslo/IČO zájemce o dražbu.**

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

Vydražitel, který způsobil zmaření dražby, je na výzvu soudního exekutora povinen uhradit náklady dražby.

XII.

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

XIII.

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.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

V Praze dne 30.09.2026

JUDr. Ivo Luhan, v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení: Milena Haunerová, 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.