



## DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2025-000154

o konání elektronické veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 250/2023 Sb., o  
veřejných dražbách v platném znění

č. j. 174EX 50004/25-3

### I. OZNAČENÍ OSOB

1.1. Dražebník: **Šnaider Dušan, Mgr. - soudní exekutor**  
IČO 63641461, se sídlem Evropská 663/132, 16000, Praha  
Kontaktní osoba: Mgr. Dušan Šnaider, tel. +420777200439, snaider@eupz.eu

1.2. Navrhovatel: **Bc. Frederik Frey**  
Datum narození: 20. 1. 1990  
bytem Branka 263/55, 67401, Třebíč  
Vlastník

### II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://www.exdrazby.cz/drazba/16789>

- Zahájení dražby: 21. 5. 2025 10:00
- Ukončení dražby: 21. 5. 2025 11:00

### III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Bytová jednotka v Lovosicích“, je:

- **Jednotka č. 881/4, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů využívána jako byt**, která je zapsána na listu vlastnictví č. 4323 pro katastrální území Lovosice, obec Lovosice (Litoměřice), spadající pod Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.  
Jednotka se nachází ve stavbě: **Budova č. 881, budova s číslem popisným v části obce Lovosice, využívána jako bytový dům.**  
Stavba stojí na pozemku parc. č. 699.  
Podíl na společných částech: 6349/25514

### 3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Budova bytového domu má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví s půdou. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod plynu a el. energie.

Bytová jednotka 2+1 je umístěna ve druhém nadzemním podlaží, celková plocha s příslušenstvím je 63,49m<sup>2</sup>. K bytové jednotce náleží sklep.

### 3.3. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Předmět dražby se nachází ve stavu obvyklého opotřebení vzhledem ke stáří předmětu dražby. Bytová jednotka vhodná k rekonstrukci.

### 3.4. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: 1 950 000 Kč
- Minimální příhoz: 30 000 Kč

### 3.5. Účel veřejné dražby, úhrada ceny dosažené vydražením a jiné ujednání

Účelem veřejné dražby je uzavření kupní smlouvy.

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 15 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Cena dosažená vydražením bude hrazena na účet soudního exekutora vedený u Raiffeisenbank a. s., číslo účtu: 9729774001/5500, variabilní symbol 5000425.

Na cenu dosaženou vydražením se započítává peněžitá dražební jistota.

### 3.6. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 200 000 Kč.

Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni složit jistotu před dražbou na účet soudního exekutora vedený u Raiffeisenbank a. s., číslo účtu: 9729774001/5500, variabilní symbol 5000425.

K platbě na účet exekutora lze přihlídnout jen tehdy, bylo-li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že na účet soudního exekutora také došla.

Poskytnutí dražební jistoty ve formě bankovní záruky se nepřipouští.

Dražební jistota **musí být uhrazena** z účtu dražitele.

Dražební jistota bude neúspěšným dražitelům vrácena do 10 dnů na účet, ze kterého byla uhrazena.

## IV. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

### 4.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

Dražba je prováděna anglickým způsobem licitace, při licitaci prováděné anglickým způsobem musí být první nabídka podána alespoň ve výši vyvolávací ceny a každá další nabídka musí být vyšší alespoň o minimální příhoz. Příklep bude udělen účastníkovi veřejné dražby, který podal nejvyšší nabídku.

## 4.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Účastník dražby se do elektronické dražby registruje prostřednictvím žádosti přes elektronický dražební systém <https://www.exdrazby.cz/>. Elektronické dražby se může účastnit pouze účastník dražby, který splnil povinnosti vyplývající ze zákona a této vyhlášky a byl zapsán do seznamu účastníků dražby. O zapsání do seznamu účastníků dražby informuje dražebník každého účastníka dražby bez zbytečného odkladu na adresu jeho elektronické pošty.

### A/ Registrace.

V elektronickém dražebním systému na adrese <https://www.exdrazby.cz/> - v záložce NÁPOVĚDA je uveden postup registrace účastníka dražby, zejména způsob prokázání jeho totožnosti. Použitím odkazu Registrace zadá Registraci dražitele a vyplní požadované údaje. Po provedení kontroly údajů klikne na tlačítko Potvrdit a tím bude registrační formulář odeslán. Na emailovou adresu účastníka dražby bude následně doručeno Potvrzení registrace s aktivním odkazem v textu. Kliknutím na tento odkaz svou registraci dokončí. Jedná se o úkon, kterým je potvrzena existence emailové adresy a uživatelský účet se tím stane aktivním. Na emailovou adresu účastníka dražby bude nakonec doručeno Dokončení registrace a zaslání přihlašovacích údajů. Poté se účastník přihlásí ke svému uživatelskému účtu kliknutím na tlačítko Přihlášení a v zobrazeném okně vyplní „Uživatelské jméno“ (emailová adresa) a heslo a klikne na tlačítko „Přihlásit“. Poté vyhledá dražbu v záložkách dle čísla dražby, jedacího čísla či lokality. Po zobrazení dražby kliknutím na tlačítko „Připojte se k dražbě/aukci“ se tato dražba ihned zobrazí na uživatelském účtu účastníka dražby v části Moje dražby. Zároveň bude dražebníkovi oznámeno, že se účastník jako účastník dražby připojil k jeho dražbě. Do dražby je možné se registrovat pouze do jejího zahájení. Doporučuje se, aby účastník dražby provedl svoji registraci s dostatečným předstihem před zahájením dražby, aby dražebník mohl ověřit zejména úhradu dražební jistoty.

### B/ Prokázání totožnosti.

Každý účastník dražby, včetně osob jednajících za ně či jejich jménem, je povinen dražebníkovi doložit svou totožnost. Může tak učinit více způsoby, které stanoví tato dražební vyhláška.

Doklady o prokázání totožnosti schvaluje pouze dražebník a totožnost je možné provést níže uvedenými způsoby:

- a) osobně v sídle exekutorského úřadu na adrese Praha 6, Evropská 663/132
- b) ověřenými doklady zaslanými poštou do sídla exekutorského úřadu na adrese Praha 6, Evropská 663/132
- c) ověřenými doklady kvalifikovaným certifikátem (osobním / firemním)
- d) ověřenými konvertovanými doklady do datové schránky dražebníka (ID: m74c9a7)
- e) ověřenými konvertovanými doklady vloženými na uživatelský účet elektronického dražebního systému

Podrobnosti o prokázání totožnosti jsou uvedeny a podrobně popsány v elektronickém dražebním systému na adrese <http://www.exdrazby.cz> - v záložce NÁPOVĚDA v odkazu „Jak splnit podmínky k účasti v dražbě“.

Fyzické osoby, které se míní stát účastníky dražby, nebo které jednají za či jménem právnické osoby, mínící se stát účastníkem dražby, jsou povinni doložit svou totožnost občanským průkazem nebo dokladem mu postaveným na roveň, cizí státní příslušníci pouze cestovním pasem nebo povolením k trvalému pobytu. Fyzická osoba jednající jménem právnické osoby se sídlem v ČR, jež se míní účastnit dražby, je povinna předložit výpis z obchodního rejstříku ne starší než tři měsíce (originál či úředně ověřenou kopii) nebo v případě právnických osob nezapisovaných do obchodního rejstříku výpis z jiného příslušného registru či rejstříku, kde je právnická osoba zapsána, ne starší než tři měsíce (originál či úředně ověřená kopie). Z těchto listin musí být zjevné, že dotčená fyzická osoba je oprávněna samostatně jednat jménem právnické osoby. V

případě jednání fyzické osoby jménem právnické osoby se sídlem mimo ČR, musí být předložena veřejná listina vydaná příslušným úřadem cizího státu plnící tutéž funkci, co listiny zmíněné v předchozí větě. Pravost těchto listin vydaných orgány cizího státu (resp. pravost podpisů osob jednajících jejich jménem, včetně jejich oprávnění tak jednat a/nebo pravost razítka) musí být apostilovány (v případě státu mimo příslušnou Haagskou úmluvu musí být superlegalizovány). Je-li některá z výše uvedených listin vyhotovena v jiném než českém jazyce, musí být tato listina opatřena překladem do českého jazyka, vyhotoveným tlumočnickem, zapsaným u některého z krajských soudů ČR. Fyzická osoba jednající na základě plné moci za osobu (fyzickou či právnickou), jež se míní účastnit dražby, jsou povinny předložit písemnou plnou moc, udělenou zmocnitelem zvláště pro tuto dražbu. Podpisy na této plné moci musí být úředně ověřeny. V případě vyhotovení úředního ověření v zahraničí, musí být úřední ověření apostilováno (v případě státu mimo příslušnou Haagskou úmluvu musí být superlegalizovány). V případě zastoupení právnických osob musí zástupce doložit listiny dle předchozího odstavce této dražební vyhlášky, dokládající oprávnění osob podepisujících plnou moc jednat jménem zmocnitele. Je-li některá z výše uvedených listin vyhotovena v jiném než českém jazyce, musí být tato listina opatřena překladem do českého jazyka, vyhotoveným tlumočnickem, zapsaným u některého z krajských soudů ČR.

Za právnickou osobu, jež se míní účastnit dražby, může jednat prokurista, pokud prostřednictvím shora uvedených listin doloží svou funkci.

Účastní-li se veřejné dražby více osob za účelem společného nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby, jsou tyto osoby oprávněny a zavázány společně a nerozdílně k plnění podle zákona o veřejných dražbách. Dražebník o těchto osobách do seznamu účastníků veřejné dražby zapíše, do jakých spoluvlastnických podílů budou předmět veřejné dražby nabývat a, jde-li o majetkový režim, u kterého se podíly nevyjadřují, že budou předmět veřejné dražby nabývat do tohoto majetkového režimu. Tyto údaje zapíše i tehdy, kdy se veřejné dražby neúčastní některá z osob, která má nabýt předmět veřejné dražby společně s jinou osobou do majetkového režimu, u kterého se podíly nevyjadřují. O této osobě dražebník v seznamu účastníků veřejné dražby uvede, že účastníkem veřejné dražby není. V případě tohoto společného účastenství, je nutné předložit čestné prohlášení těchto osob o tom, že se dohodli na společném účastenství v této dražbě konané dle této dražební vyhlášky, že se dohodli na budoucí výši svých spoluvlastnických podílů k vydraženému předmětu dražby, že společně a nerozdílně uhradí dražební jistotu podle této dražební vyhlášky, že uhradí společně a nerozdílně cenu dosaženou vydražením v případě, že se stanou vydražiteli, že je čestné prohlášení závazné, nevypověditelné a nezrušitelné minimálně do doby převzetí vydraženého předmětu dražby a že na základě zvláštní plné moci zmocňují společného zástupce, aby se dražby účastnil a jménem těchto osob výše uvedený předmět dražby dražil. Dále je nutno předložit plnou moc zástupce oprávněného se za tyto osoby účastnit dražby. Podpisy na plné moci a čestném prohlášení musí být úředně ověřeny.

Účastní-li se veřejné dražby svěřenský správce, zapíše dražebník tuto skutečnost do seznamu účastníků veřejné dražby včetně označení svěřenského fondu a jeho identifikačního čísla. O svěřenském správci uvede dražebník v seznamu účastníků veřejné dražby údaje podle § 11, odst. (1) ZVD.

Účastník dražby je povinen doložit čestným prohlášením, že není osobou z dražby vyloučenou ve smyslu ust. § 12 ZVD a že ani nebude pro takovou osobu dražit (Prohlášení je součástí registračního formuláře).

C/ Předkupní právo.

Má-li některý z účastníků dražby předkupní právo k předmětu dražby - doloží je dražebníkovi originálními listinami nebo jejich úředně ověřenými opisy ve lhůtě do tří dnů do zahájení dražby. Nesplněním této lhůty znamená, že předkupní právo nelze v dražbě uplatnit. O prokázání předkupního práva informuje dražebník účastníka dražby ve lhůtě nejpozději dva dny před zahájením dražby, a to na jeho emailovou adresu.

Je-li předmět veřejné dražby zatížen předkupním právem, není navrhovatel povinen nabídnout předmět veřejné dražby předkupníkovi ke koupi; to neplatí, jde-li o předkupní právo s předem určenou kupní cenou nebo s předem stanoveným způsobem určení kupní ceny. Navrhovatel je však povinen informovat dražebníka o předkupním právu a o osobě předkupníka. Předkupník, který je účastníkem veřejné dražby, může podat nabídku ve stejné výši, které dosahuje již podaná nabídka jiného účastníka veřejné dražby. Podá-li předkupník nabídku ve stejné výši jako účastník veřejné dražby, kterému by jinak měl být udělen příklep, udělí se příklep předkupníkovi.

#### D/ Průběh elektronické dražby.

Po prokázání totožnosti účastníka dražby, složení dražební jistoty, splnění povinnosti vyplývající ze zák. č.250/2023 Sb. a této dražební vyhlášky, bude účastník dražby zapsán do seznamu účastníků dražby. O zapsání do seznamu účastníků dražby informuje dražebník každého účastníka dražby bez zbytečného odkladu na adresu jeho elektronické pošty. Takto zapsanému účastníkovi dražby bude v elektronickém dražebním systému umístěném na adrese [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) přiděleno jedinečné číslo, které je účastníkovi dražby náhodně přiděleno v rámci každé elektronické dražby a slouží k jeho jednoznačnému rozlišení. Poté může projevit svou účast v zapsané dražbě činěním podání/příhozu kdykoli v jejím průběhu. Před odesláním nabídky musí být účastník elektronické dražby dotázán elektronickým dražebním systémem, zda chce podat nabídku v takové výši, která je zobrazena elektronickým dražebním systémem nebo kterou zadal do pole pro vkládání výše nabídky v elektronickém dražebním systému. Podání činí účastník elektronické dražby vyplněním kolonky pro příhoz a potvrzením tlačítka Přihodit. Tímto je učiněn příhoz/podání. Podání (dražitelem nabízená cena) se automaticky přepočítá po vyplnění výše příhozu. Podání a příhoz bude zobrazeno v seznamu příhozů. Podání je bráno za učiněné pouze v případě, že bylo systémem elektronických dražeb dražiteli zpětně potvrzeno – po podání se zobrazí nad dražbou informace v zeleném poli, že podání bylo přijato a samotné podání se objeví v seznamu přijatých podání v poli Průběh dražby.

Je-li v posledních 3 minutách před uplynutím lhůty pro podávání nabídek podána nabídka, prodlouží se lhůta pro podávání nabídek tak, že konec této lhůty nastane po 3 minutách od okamžiku podání poslední nabídky, a to i opakovaně; to neplatí pro licitaci prováděnou holandským způsobem. Příklep bude učiněn tomu dražiteli, který učiní nejvyšší podání a u něhož jsou splněny další podmínky stanovené zákonem.

Elektronický dražební systém vylučuje v elektronické dražbě činit stejné podání ve stejném okamžiku. Další podání tedy musí být vždy vyšší než předchozí učiněné podání, jinak k němu nebude v elektronické dražbě přihlíženo. Pouze účastníci dražby oprávnění z předkupního práva mohou přihazovat 0,- Kč pro dorovnání nabídky jiného dražitele.

#### E) Způsob určení vydražitele:

Příklep bude učiněn tomu dražiteli, který učiní nejvyšší podání a u něhož jsou splněny další podmínky stanovené zákonem. Dražiteli s předkupním právem bude udělen příklep v případě, že učiní shodné 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 jako první.

Byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, vyhotoví soudní exekutor na žádost vydražitele protokol o vydražení a předá jej vydražiteli do 5 pracovních dnů ode dne doručení vydražitelovy žádosti.

Jednacím jazykem dražby, včetně vyřizování všech záležitostí spojených s dražbou, je český jazyk.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.exdrazby.cz/napoveda>

### 4.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Vydražitel se stane vlastníkem předmětu dražby zápisem vlastnického práva do Katastru nemovitostí poté, co uhradí cenu dosaženou vydražením ve lhůtě 15 dnů od udělení příklepu soudnímu exekutorovi na účet vedený u Raiffeisenbank a. s., číslo účtu: 9729774001/5500, variabilní symbol 5000425. Na cenu dosaženou vydražením se započítává peněžitá dražební jistota.

Nastane-li v době od uzavření smlouvy příklepem do nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby vydražitelem skutečnost, která nebyla způsobena vydražitelem a brání převodu vlastnického práva k předmětu veřejné dražby, má vydražitel právo od smlouvy uzavřené příklepem odstoupit. Tím nejsou dotčena ustanovení o následné nemožnosti plnění podle občanského zákoníku. Odstoupí-li vydražitel od smlouvy uzavřené příklepem, má právo na vrácení dražební jistoty a ceny dosažené vydražením bez zbytečného odkladu.

Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. V takovém případě vydražitel uhradí náklady veřejné dražby a odměnu dražebníka, byla-li však vydražitelem poskytnuta dražební jistota, hradí se náklady a odměna z ní, avšak jen do výše dražební jistoty. Dražební jistota se vrátí v rozsahu, v jakém nebyla započítána na cenu dosaženou vydražením nebo na úhradu nákladů veřejné dražby nebo odměny dražebníka.

## V. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
PHOTO-2023-10-24-10-40-39 2.jpg	Předmět dražby
PHOTO-2023-10-24-10-40-40 2.jpg	Předmět dražby
PHOTO-2023-10-24-10-40-40 3.jpg	Předmět dražby
PHOTO-2023-10-24-10-40-41 2.jpg	Předmět dražby
PHOTO-2023-10-24-10-40-45.jpg	Předmět dražby
PHOTO-2023-10-24-10-40-47.jpg	Předmět dražby
PHOTO-2023-10-24-10-40-49.jpg	Předmět dražby

Dne 3. 4. 2025

Dražebník

.....

**Šnaider Dušan, Mgr. - soudní exekutor**