



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2025-000789

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

č. j. 01025

I. OZNAČENÍ OSOB

- 1.1. Dražebník: **Kamil Stupka**
IČO 46045562, se sídlem Velká Hradební 484/2, 40001, Ústí nad Labem
- 1.2. Navrhovatel: **Notář**
IČO 75890836, se sídlem Revoluční 25, 43001, Chomutov
Notář
Mgr. Marta Bláhová, notářka se sídlem v Chomutově, Chomutov, Revoluční 25,
PSČ 430 01, pověřena k provedení úkonů v dědickém řízení po Bedřichu
Kutilovi, narozeném dne 10.8.1960, posledně bytem Klášterec nad Ohří –
Lestkov č.p. 11, zemřelém dne 14.10.2018, č.j. 35 D 1131/2018-931
- 1.3. Vlastník: **Bedřich Kutil**
Datum narození: 10. 8. 1960
bytem Lestkov 11, 43151, Klášterec nad Ohří

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.drazbystupka.cz/drazba/idealni-podil-rd-a-zahrady-obec-lestkov-okres-chomutov/114>

- Zahájení dražby: 30. 9. 2025 09:30
- Ukončení dražby: 30. 9. 2025 09:45

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Ideální podíl ½ RD a zahrady, obec Lestkov, okres Chomutov“, je:

- **Budova (podíl ve výši 1/2) č. 11, budova s číslem popisným v části obce Lestkov, využívána jako objekt k bydlení,** která je zapsána na listu vlastnictví pro katastrální území Lestkov u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří (Chomutov), spadající pod Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

Stavba stojí na pozemku parc. č. **23/1, 39/7.**

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Předmětem dražby, draženým pod názvem „Ideální podíl 1/2 RD a zahrady, obec Lestkov, okres Chomutov

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 23/1 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 11 a pozemku parc. č. 39/7, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 710 pro katastrální území Lestkov u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

Popis předmětu dražby

Popis rodinného domu:

Jedná se o dvoupodlažní, pravděpodobně nepodsklepený rodinný dům se sedlovou střechou. Přízemí stavby zasazeno do svažitého terénu a patrně v části nahrazuje sklepy nebo hospodářskou část. Založení stavby pravděpodobně na kamenných pasech, svislé konstrukce zděné z kamenného nebo smíšeného zdiva, tloušťka obvodové konstrukce pravděpodobně až do 50 cm. Stropy se předpokládají dřevěné trámové, v části budou pravděpodobně také klenbové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště se nepředpokládá. Okna dřevěná jednoduchá nebo špaletová, dveře pravděpodobně dřevěné nebo náplňové. Vnitřní vybavení stavby ani součásti se nepodařilo zjistit, předpokládá se vybavení koupelnou a WC alespoň v základním rozsahu. Stáří stavby odhadem 120 let. Podlahová plocha stavby celkem dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby cca 170 m², obytná plocha rozhodná pro ocenění se odhaduje cca do 120 m².

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV: Rozsah napojení na inženýrské sítě vychází z informací katastru nemovitostí o technickoekonomických attributech stavby. Stavba by měla mít napojení na vodovod a žumpu (nebojímku, septik). Způsob vytápění ani ohřev TUV nebyl zjištěn. Stavebně technický stav a vady rodinného domu: Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontažní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Dle vizuálního posouzení se jedná o stavbu převážně v původním stavu s konstrukcemi v dožitém nebo mezním stavu. Údržba vizuálně zanedbaná, fasáda zcela dožitá, střešní krytina dožitá, okna dřevěná funkční, patrně s provedenými opravami. Stavebně technický stav interiérů stavby nebyl zjištěn, celkový stav nemovitých věcí se uvažuje pro účely ocenění před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků oceňovaných tímto znaleckým posudkem – tedy parc. č. st. 23/1 o výměře 744 m² a parc. č. 39/7 o výměře 882 m² činí v součtu 1626 m². Sklon pozemku je svažitý. Oplocení pozemku - nezjištěno - předpoklad: ano. Trvalé porosty - nezjištěno - předpoklad: minimální rozsah nebo bez vlivu.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy: Na pozemku se dále nachází: zděná stodola – jednopodlažní zděná stavba obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, vrata dřevěná, fasáda vápenocementová, střešní krytina z eternitových šablon. Stáří stavby odhadem 80 - 100 let, stav průměrný.

Širší vztahy: Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter

okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. V hlavní obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Menší vesnice náležející k hlavní obci – kriminalita obce bez vlivu na ocenění.

3.3. Popis práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm váznoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby

Věcné břemeno –

Na listu vlastnictví je zapsáno věcné břemeno užívání pro oprávněného (zemřelého) Bedřicha Kutila, které zaniklo smrtí oprávněného a nijak se nepromítá do ocenění nemovitých věcí.

Na listu vlastnictví jsou zapsána další omezení vlastnického práva a jiné zápisy (viz obr. níže), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění: typu - zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo zákonné, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, probíhá řízení o pozůstalosti, nařízení exekuce.

Práva zapsaná na listu vlastnictví č. 710 pro katastrální území Lestkov u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov neovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Viz. popis předmětu dražby.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **633 334 Kč**
- Obvyklá cena: **950 000 Kč**

Popis předmětu dražby je zpracován na základě znaleckého posudku, který vypracoval XP invest, s. r. o. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. č. 023693/2025 znaleckého deníku

Znalecký posudek byl vyhotoven 8. 4. 2025

- Minimální příhoz: **7 000 Kč**

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

Účelem veřejné dražby je **uzavření kupní smlouvy**.

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 35 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Vydražitel provede úhradu ceny dosažené vydražením na bankovní účet dražebníka č.ú. 6916169399/0800, vedený u České spořitelny, a.s., a to: bezhotovostním převodem, nebo v hotovosti, nebo poštovní poukázkou s následujícími identifikačními údaji:

variabilní symbol: v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo, ,

právní osoba –IČO,

specifický symbol je číslo jednací uvedené v této vyhlášce (01025)

Byla-li vydražitelem složena dražební jistota ve formě bankovní záruky, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením v plné výši v termínu její splatnosti, dražebník je pak povinen bez zbytečného odkladu po uhrazení ceny vrátit vydražiteli záruční listiny.

Cena dosažená vydražením se hradí pouze v českých korunách. Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením; rovněž platba směnkou, platební kartou, šekem je nepřípustná.

Nepřesahuje-li cena dosažená vydražením částky 500.000 Kč, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením do 10 dnů ode dne skončení dražby.

Je-li cena dosažená vydražením vyšší než 500.000 Kč, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením do 35 dnů ode dne skončení dražby.

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením v termínu splatnosti, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby způsobem uvedeným v ust. § 24 Zákona

. V opačném případě je dražba zmařena a dražební jistota složená vydražitelem včetně jejího příslušenství se použije na náklady zmařené dražby.

Koná-li se opakovaná dražba, zúčtuje se zbývající část dražební jistoty na náklady opakované dražby. Po úhradě nákladů dražby a opakované dražby se zbývající část vrátí vydražiteli, který způsobil zmaření dražby. Vydražitel, který způsobil zmaření dražby, je povinen na výzvu dražebníka uhradit tu část nákladů dražby, kterou nepokrývá dražební jistota jím složená; to platí i pro náklady opakované dražby konané v důsledku zmaření předchozí dražby vydražitelem.

Zmaření dražby

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.

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

V případě, že předmětem dražby je nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí,

vyhotoví dražebník dle ust. §25 zákona písemné potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem (dále jen „Potvrzení“) poté, co mu byla doložena úhrada ceny dosažené vydražením. Přílohou potvrzení je dražební tato vyhláška, včetně případných dodatků.

Podpis dražebníka na Potvrzení musí být úředně ověřen

Dražebník předá vydražiteli i navrhovateli dražby 2 stejnopisy Potvrzení do 5 pracovních dnů ode dne, kdy byla dražebníkovi doložena úhrada ceny dosažené vydražením.

Vydražitel je povinen podat do 5 pracovních dnů ode dne převzetí Potvrzení od dražebníka

návrh na vklad vlastnického práva k předmětu dražby do katastru nemovitostí (dále jen „Návrh“), a to na základě Potvrzení. V případě více jak 10 denního prodlení vydražitele se splněním této povinnosti:

- zajistí podání Návrhu dražebník na základě zmocnění od navrhovatele;
- vydražitel je povinen zaplatit dražebníkovi smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč , jakožto paušalizovanou náhradu nákladů spojených se zajištěním podání Návrhu.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 60 000 Kč.

Dražební jistota se hradí:

Na bankovní účet dražebníka č.ú. 6916169399/0800, vedený u České spořitelny, a.s., a to buď bezhotovostním převodem nebo v hotovosti s následujícími identifikačními údaji:

variabilní symbol: v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo,

právník osoba –IČO,

specifický symbol je číslo jednací uvedené v této vyhlášce (01025)

(Dokladem o složení dražební jistoty je pokladní stvrženka nebo výpis z bankovního účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši dražební jistoty z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu).

Dražební jistotu nelze uhradit započtením, platební kartou, šekem ani směnkou.

Vrácení dražební jistoty:

Účastníkům dražby, kteří se nestanou vydražiteli a složili dražební jistotu na účet, se vrací dražební jistota bankovním převodem na účet, z kterého dražebník jistotu obdržel, a to do tří pracovních dnů ode dne konání dražby. V případě bankovní záruky vrátí dražebník záruční listiny a to bez zbytečného odkladu. V případě vkladu hotovosti na účet bude vrácena jistota na základě žádosti vkladatele. Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem vydání této Dražební vyhlášky a končí zahájením dražby.

Dražební jistota a její příslušenství se započítá vydražiteli do ceny dosažené vydražením

3.8. Ostatní informace k předmětu dražby

Dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně.

Veškerá práva a povinnosti dražebníka, účastníků dražby i dalších osob, které budou na dražbě přítomny či jejichž práva budou provedením dražby dotčena, v této "Dražební vyhlášce" neuvedená, se řídí příslušnými ustanoveními Zákona a předpisy s ním souvisejícími.

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **24. 9. 2025 15:15**

Prohlídka se bude konat na adrese **Lestkov 11, 43151, Klášterec nad Ohří**

Předmět dražby bude předán v pracovních dnech nebo ve dnech pracovního volna či klidu v časovém rozmezí 7- 19 hodin. Přesný termín předání předmětu dražby určí dražebník a sdělí vydražiteli.

Účastníky prohlídek dražebník upozorňuje na nutnost dodržovat veškeré zásady bezpečnosti a dbát pokynů osoby, která prohlídku organizuje.

Pokud vlastník nebo osoba, která má předmět dražby v držení nebo nájmu, neumožní řádnou prohlídku předmětu dražby, bude prohlídka provedena v rámci možností

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Dražba bude provedena elektronicky pomocí Dražebního a aukčního systému dražebníka Kamil Stupka, který je provozován na www.drazbystupka.cz (dále jen jako „Dražební systém“)**Způsob registrace účastníků dražby – dražitelů:

****Zájemce musí provést registraci do Dražebního a aukčního systému dražebníka Kamil Stupka. Tato registrace musí být provedena na www.drazbystupka.cz . V nabídce REGISTRUVAT si zájemce zvolí e-mailovou adresu a heslo, zadá typ uživatele a vyplní své identifikační údaje. Poté bude zájemci zaslán aktivační email registraci do systému elektronických dražeb a aukcí. Uživatel účtu doloží doklad o prokázání totožnosti ,který bude ke stažení v jeho profilu. Správnost a pravdivost těchto údajů stvrdí svým úředně ověřeným podpisem. Uživatel doloží doklad o prokázání totožnosti jedním z následujících způsobů: a) ověřenými konvertovanými doklady vloženými na uživatelský účet elektronického dražebního systému b) ověřenými doklady zaslanými poštou na adresu dražebníka, tj. Kamil Stupka, Velká Hradební 484/2, 400 01 Ústí nad Labem) ověřenými konvertovanými doklady do datové schránky dražebníka x9r5bnpV** případě, že účastníkem dražby/aukce budou manželé, musí být formulář opatřen úředně ověřeným podpisem nebo zaručeným elektronickým podpisem obou manželů. O úspěšně provedené aktivaci uživatelského účtu bude uživatel účtu vyrozuměn e-mailem. Registraci do Dražebního a aukčního systému dražebníka Kamil Stupka je nutné provést s dostatečným předstihem. Pokud zájemce o registraci neobdrží e-mail o aktivaci uživatelského účtu, je povinen o této skutečnosti informovat provozovatele systému nejméně 24 hodin před zahájením dražby/aukce, které se chce účastnit. Po zahájení dražby/aukce již nelze registraci do systému ani aktivaci uživatelského účtu provést.

Způsob elektronické dražby

Elektronická dražba bude provedena dle zákona a Provozního řádu Dražebního a aukčního systému dražebníka Kamil Stupka na zveřejněného na www.drazbystupka.cz .

V Provozním řádu dražebního systému dražebníka Kamil Stupka, je podrobně popsán způsob registrace a provedení dražby. Dražba se koná do doby, dokud účastníci dražby činí podání, nejméně však do okamžiku stanoveného jako čas ukončení dražby. Pokud někdo z účastníků dražby učiní podání v posledních třech minutách před časem ukončení dražby, čas ukončení dražby se posouvá o tři minuty od okamžiku učinění tohoto podání. Je-li v této lhůtě učiněno další platné podání, posouvá se čas ukončení dražby opět o tři minuty. Pokud v posledních třech minutách před časem ukončení dražby nikdo z účastníků dražby neučiní podání, je dražba ukončena. Způsob určení vydražitele při současném podání. Učinilo-li více účastníků dražby současně (ve stejném čase) stejné nejvyšší podání, provede Dražebník losování. Losování bude použito i v případě, že více dražitelů s předkupním právem učiní podání ve stejné výši. Vítězem losování se stává účastník s vyšším registračním číslem, které obdržel při registraci do dražby. Termín a způsob uplatnění předkupního práva k předmětu dražby. V případě, že účastník dražby bude uplatňovat předkupní právo k předmětu dražby, je povinen kontaktovat dražebníka nejpozději čtyři pracovní dny před dnem zahájení dražby a doložit mu své předkupní právo k předmětu dražby s dostatečným předstihem před zahájením dražby. O

prokázání předkupního práva informuje dražebník účastníka e-mailem.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.drazbystupka.cz/jak-drazit>

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.drazbystupka.cz/jak-drazit>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Tato povinnost se nevztahuje k nákladům, které by jinak nebyly vznikly, jestliže je způsobil svým zaviněním bývalý vlastník nebo dražebník nebo jestliže jim tyto náklady vznikly náhodou, která se jim přihodila.

Po sepsání Předávacího protokolu vystaví dražebník vydražiteli daňový doklad ve výši 3 050,-Kč. Dražebník není plátcem DPH.

VI. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
zp RD Lestkov.pdf	Předmět dražby

Dne 10. 9. 2025

Dražebník

.....
Kamil Stupka