



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-000258

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

č. j. 025025

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 01340662, se sídlem U Nádraží 782/2, 40001, Ústí nad Labem
Notář
- 1.3. Vlastník: **Martin Smoleňak**
Datum narození: 20. 9. 1991
bytem Mládeže 108/13, 403 32, Povrly

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhláší elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://www.drazbystupka.cz/drazba/nevymezena-bytova-jednotka-byt-41-povrly-usti-nad-labem/186>

- Zahájení dražby: 31. 3. 2026 09:30
- Ukončení dražby: 31. 3. 2026 09:45

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Nevymezená bytová jednotka (byt 4+1), Povrly, Ústí nad Labem“, je:

- **Pozemek (podíl ve výši 1/5) parc. č. 647/1, zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Povrly, obec Povrly (Ústí nad Labem), spadající pod Ústí nad Labem. Součástí pozemku je stavba: Budova č. 108/13, budova s číslem popisným v části obce Povrly, využívána jako objekt k bydlení.**

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/5 (jedna lomeno pět) vzhledem k celku na: pozemek p.č. 647/1 (zastavěná plocha a nádvoří) se stavbou postavenou (stojící) na tomto pozemku – domem 108 Povrly vše zapsáno v katastrálním území Povrly, obec Povrly, na listu vlastnictví číslo 770 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Labem

Popis bytového domu:

Předmětem dražby je spoluvlastnický podíl na bytovém domě a pozemku o velikosti 1/5, který odpovídá užívání bytu v podkrovní části domu. V bytovém domě je celkem pět bytů, které jsou užívány jednotlivými spoluvlastníky na základě místní zvyklosti. Každý byt má vlastní měření energií a vytápění, jednotlivé byty jsou samostatně pod uzamčením a je možné je užívat nezávisle. Ocenění bylo provedeno jako by šlo o vymezenou bytovou jednotku a výsledek ocenění tak bude odpovídat výši spoluvlastnického podílu.

Řadový bytový dům s dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím. Základy kamenné, svislé konstrukce zděné klasickým způsobem (cihelne zdivo), stropy jsou dřevěné trámové s rovnými podhledy, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové, zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště, sklepy.

Objekt byl postaven odhadem ve 20. – 30. letech 20. století.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis bytu:

Oceňovaný byt se nachází v podkrovní části domu. Dispozice bytu je 4+1.

Výměry

Kuchyně

7,07 m²

Ostatní prostory

Předsíň

9,64 m²

Pokoj

14,83 m²

Koupelna, WC

5,92 m²

Pokoj

Obývací pokoj

19,92 m²

Pokoj

16,21 m²

Pokoj

17,93 m²

Příslušenství

Sklep

25,00 m²

Podlahová plocha

91,52 m²

Podlahová plocha vč. příslušenství

116,52 m²

Na bytě byla v letech 2013-2018 prováděna kompletní rekonstrukce.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče demontovány. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidla, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V - v současné době odpojeno od distribuční sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden - v současné době odpojeno od distribuční sítě. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad vybavení: spíše v mezním stavu podlahy: spíše v mezním stavu okna: bez vad ostatní: bez vad, částečně v mezním stavu

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý, avšak vnitřní součásti v mezním stavu a bude nutné provést základní revitalizace a obnovu některých součástí (kuchyňská linka, nášlapné krytiny podlah apod.).

Popis pozemku:

Sklon pozemku je svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná

vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. 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 středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

3.3. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Viz. popis předmětu dražby.

3.4. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **1 075 000 Kč**
- Obvyklá cena: **2 150 000 Kč**

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí č. 003801/2026 vyhotovil: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, 12000 Praha, IČO: 28462572

Znalecký posudek byl vyhotoven 8. 2. 2026

- Minimální příhoz: **20 000 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.

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 (025025)

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.

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.

3.6. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 140 000 Kč.

Dražební jistota se hradí:

a. 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,

právní osoba – IČO,

specifický symbol

je číslo jednací uvedené v této vyhlášce (025025)

(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.

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **18. 3. 2026 15:00**

Prohlídka se bude konat na adrese **Mládeže 108/13, 40332, Povrly**

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] (http://www.drazbystupka.cz) . V nabídce REGISTROVAT si zájemce zvolí e-mailovou adresu a heslo, zadá typu 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 sestává 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] (https://www.drazbystupka.cz/jak-drazit)

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>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Předmět dražby předá vydražiteli dražebník.

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.

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 1 500,-Kč. Dražebník není plátcem DPH.

VI. OSTATNÍ INFORMACE

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 paušalizovaná úhrada nákladů spojených se zajištěním podání Návrhu.

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.

VII. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
Odhad-byt_povrly_drazba.pdf	Předmět dražby

Dne 28. 2. 2026

Dražebník

.....
Kamil Stupka