CENTRÁLNÍ EVIDENCE
VEŘEJNÝCH DRAŽEB

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-001540

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

č. j. 016026

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, 400 01, Ústí nad Labem
Notář

1.3. Vlastník: **Radek Vaňáč**
Datum narození: 31. 3. 1974
bytem Luční Chvojno 60, 40002, Velké Chvojno

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/pozemek-lucni-chvojno-okr-usti-nad-labem/243

- Zahájení dražby: **10. 12. 2026 09:30**
- Ukončení dražby: **10. 12. 2026 09:45**

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem **„Pozemek Luční Chvojno, okr. Ústí nad Labem“, je soubor věcí:**

- **Pozemek parc. č. 73/1 o výměře 2 353 m²,** který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Luční Chvojno, obec Velké Chvojno (Ústí nad Labem), spadající pod Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

- **Pozemek parc. č. 73/7 o výměře 85 m²,** který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Luční Chvojno, obec Velké Chvojno (Ústí nad Labem), spadající pod Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
  Součástí pozemku je stavba: **Budova č. 60, budova s číslem popisným v části obce Luční Chvojno, využívána jako objekt k bydlení.**

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Pozemky o celkové výměře 2438 m2, které tvoří jeden oplocený funkční celek. Z pohledu budoucího využití se jedná o pozemky se stavebním potenciálem, jelikož se nachází v zastavitelných plochách obce.
Součástí pozemku je původní dřevostavba s číslem popisným (jiná stavba), ke které byly v minulosti na černo provedeny různé přístavby (dřevěné i zděné), které původní půdorysný tvar stavby zcela změnily. Stavebně technický stav staveb je však špatný a jsou určeny k rozsáhlé rekonstrukci nebo k rozhodnutí o jejich likvidaci. Na základě sdělení osoby přítomné prohlídce se převážně jednalo o chatku a voliéry pro exotické ptactvo.
Na pozemku se nachází vrtaná studna, - nebyly předloženy žádné doklady o legalizaci vrtu, byl předložen pouze protokol o provedeném zkušebním vrtu do hloubky 20 m. Je tedy potřeba upozornit na možnost nutnosti legalizace – vrt by měl být funkční – neověřeno.
Na pozemku je provedeno odkanalizování prostřednictvím dvou IBC kontejnerů, které slouží k zachytávání odpadních vod. Zařízení zřejmě v současné době nefunkční. Oba kontejnery vykazují poškození spočívající v popraskání jejich konstrukce - neověřeno.
Pozemky jsou sklonité, oplocené zcela dožitým plotem z pletiva do ocelových sloupků, případně kombinované z jiných konstrukčních prvků.
Na pozemku jednotky ks okrasných porostů a náletových dřevin, vše převážně v zanedbaném stavu s minimálním vlivem na cenu pozemků.
Využití podle územně plánovací dokumentace obce:
Na základě analýzy dokumentu „Územní plán Velké Chvojno – Textová část odůvodnění" (duben 2022) byly pro plochy s rozdílným způsobem využití Smíšené obytné – vesnické (SV) vytěženy následující regulativy a rozhodné informace:
Plochy smíšené obytné – vesnické (SV)
Hlavní využití:
–
Bydlení v rodinných domech (zejména venkovského charakteru).
–
Stavby pro rodinnou rekreaci.
–
Plochy určené pro vnitřní území sídel, kde dochází ke kumulaci bydlení, veřejné vybavenosti, komerčních a obslužných funkcí.
Přípustné využití:
–
Občanské vybavení (základní úrovně).
–
Maloobchod, služby a nerušící výroba (výroba, která svými účinky neobtěžuje okolí nad přípustnou míru).
–
Stavby a zařízení pro chovatelství a zemědělskou malovýrobu (včetně hospodářských stavení, stájí a skladů krmiv).
–
Veřejná prostranství a sídelní zeleň.
–
Související dopravní a technická infrastruktura.
Nepřípustné využití:
–
Stavby a činnosti, jejichž negativní vlivy (hluk, emise, zápach) překračují hranice areálu a obtěžují obytné území nad přípustnou míru.

–
Průmyslová výroba a rozsáhlé skladové areály (logistická centra).
–
Bytové domy (v plochách změn je výslovně požadováno zabránit výstavbě bytových domů a rozsáhlých staveb, aby byl zachován venkovský ráz).
Podmínky prostorového uspořádání:
–
Maximální podlažnost: Nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví (2+P) a jedno podzemní podlaží. Tato hladina odpovídá definici „zástavby venkovského charakteru“.
–
Výškové limity: Budovy musí respektovat místní měřítko a architektonicky se přizpůsobit tradiční zástavbě (ochrana horizontů a panoramat sídla).
–
Minimální velikost stavebního pozemku: V plochách změn (nově navrhované plochy) je stanovena minimální výměra 1 000 m². Odchýlení je možné jen ve výjimečných případech, pokud nebudou poškozeny hodnoty krajinného rázu.
Koeficient zastavěnosti a podíl zeleně: Dokument uvádí obecný požadavek na „přiměřenou intenzitu zástavby“ a „odpovídající podíl zeleně“. U specifických ploch (např. zahrady ZN navazující na SV) je zmíněn poměr vsakování schopné části pozemku minimálně 0,8 (tj. 80 % plochy musí zůstat propustné).
Poznámka: Tato analýza vychází z textové části odůvodnění, která cituje regulativy z výrokové části. Pro absolutní právní jistotu je nutné veškeré možnosti zastavitelnosti pozemku konzultovat na příslušných rozhodných úřadech.
Širší vztahy:
Přístup je bezproblémový po zpevněné a nezpevněné obecní cestě. Pozemek leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce (severní okraj vesnice Luční Chvojno), charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.
V hlavní obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná (pouze MŠ a 1. st. ZŠ), pouze částečná vybavenost z hlediska kulturního a sportovního vyžití, 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 bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.
V obci je zastávka vlakových (Malé Chvojno) a autobusových (Luční Chvojno) spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.
Obec s nízkým indexem kriminality.
Na pozemku parc. č. 73/1 vázne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu, věcné břemeno se neoceňuje ani zjištěnou cenou ani cenou obvyklou. Jedná se o malou část v rohu pozemku parc. č. 73/1, která nijak neomezuje užívání.

3.3. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Viz. popis předmětu dražby.

3.4. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **1 440 000 Kč**
- Obvyklá cena: **2 880 000 Kč**
  Znalecký posudek vyhotovila :XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitostiMánesova1374/53,12000 Praha IČO: 28462572- Znalecký posudek č. 086864/2026
  Znalecký posudek byl vyhotoven 30. 10. 2026
- 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 30 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Vydražitel provede úhradu ceny dosažené vydražením na
bankovníúčetdražebníkač.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, ,
právnická osoba –IČO,
specifický symbol
je číslo jednací uvedené v této vyhlášce (016026)
Byla-li vydražitelem složena dražební jistota ve formě bankovní záruky, je vydražitel povinen uhraditcenudosaženou vydražením v plné výši v termínu její splatnosti, dražebník je pak povinen bezzbytečnéhoodkladu po uhrazení ceny vrátit vydražiteli záruční listiny.
Cena dosažená vydražením se hradí pouze v českých korunách. Cenu dosaženou vydražením nelzeuhraditzapočtením; 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 příslušenstvísepoužije na náklady zmařené dražby.
Koná-li se opakovaná dražba, zúčtuje se zbývající část dražební jistoty na náklady opakované dražby.Poúhradě nákladů dražby a opakované dražby se zbývající část vrátí vydražiteli, který způsobil zmařenídražby.Vydražitel, který způsobil zmaření dražby, je povinen na výzvu dražebníka uhradit tu část nákladůdražby,kterou nepokrývá dražební jistota jím složená; to platí i pro náklady opakované dražby konané vdůsledkuzmaření 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 odměnudražebníka.Byla-li však vydražitelem poskytnuta dražební jistota, hradí se náklady a odměna z ní, avšak jendo výšedražební jistoty. Dražební jistota se vrátí v rozsahu, v jakém nebyla započítána na cenudosaženouvydražením nebo na úhradu nákladů veřejné dražby nebo odměny dražebníka.

3.6. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 185 000 Kč.

Dražební jistota se hradí:
a. Na bankovní účet dražebníka č.ú. 6916169399/0800, vedený u České spořitelny, a.s., a tobuďbezhotovostním převodem nebo v hotovosti s následujícími identifikačními údaji:
variabilní symbol
: v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo,
právnická osoba –IČO,
specifický symbol
je číslo jednací uvedené v této vyhlášce (016026)
(Dokladem o složení dražební jistoty je pokladní stvrzenka nebo výpis z bankovního účtu nebopotvrzeníbanky o odepsání částky ve výši dražební jistoty z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedenéhoúčtu).
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 dražebníjistotabankovním převodem na účet, z kterého dražebník jistotu obdržel, a to do tří pracovních dnů odednekonání dražby. V případě bankovní záruky vrátí dražebník záruční listiny a to bez zbytečného odkladu.Vpřípadě vkladu hotovosti na účet bude vrácena jistota na základě žádosti vkladatele. Lhůta proúhradudražební 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:

- **25. 11. 2026 14:00**
  Prohlídka se bude konat na adrese **Luční Chvojno 60, 400 02, Velké Chvojno**

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,kteryje provozován na www.drazbystupka.cz (dále jen jako„Dražebnísystém“)**Způsob registrace účastníků dražby – dražitelů: **Zájemce musí provést registraci doDražebníhoa aukčního systému dražebníka Kamil Stupka. Tato registrace musí být provedenanawww.drazbystupka.cz . V nabídce REGISTROVAT si zájemce zvolí e-mailovouadresu a heslo, zadá typuživatele a vyplní své identifikační údaje. Poté bude zájemci zaslán aktivační emailregistraci do systémuelektronických dražeb a aukcí. Uživatel účtu doloží doklad o prokázaní totožnosti ,kterýbude ke stažení vjeho profilu. Správnost a pravdivost těchto údajů stvrdí svým úředně ověřeným podpisem.Uživatel doložídoklad o prokázaní totožnosti jedním z následujících způsobů: a) ověřenými konvertovanýmidokladyvloženými na uživatelský účet elektronického dražebního systému b) ověřenými doklady zaslanýmipoštouna adresu dražebníka, tj. Kamil Stupka, Velká Hradební 484/2, 400 01 Ústí nad Labem)ověřenýmikonvertovanými doklady do datové schránky dražebníka x9r5bnpV případě, že účastníkemdražby/aukcebudou manželé, musí být formulář opatřen úředně ověřeným podpisem nebo zaručenýmelektronickýmpodpisem obou manželů. O úspěšně provedené aktivaci uživatelského účtu bude uživatel účtuvyrozuměn e-mailem. Registraci do Dražebního a aukčního systému dražebníka Kamil Stupka je nutnéprovést sdostatečným předstihem. Pokud zájemce o registraci neobdrží e-mail o aktivaci uživatelského účtu,jepovinen o této skutečnosti informovat provozovatele systému nejméně 24 hodin předzahájenímdražby/aukce, které se chce účastnit. Po zahájení dražby/aukce již nelze registraci do systému aniaktivaciuživatelského účtu provést.

Způsob elektronické dražby

Elektronická dražba bude provedena dle zákona a Provozního řádu Dražebního a aukčníhosystémudražebníka Kamil Stupka na zveřejněného na [www.drazbystupka.cz] (http://www.drazbystupka.cz) .

V Provozním řádu dražebního systému dražebníka Kamil Stupka, je podrobně popsán způsob registraceaprovedení dražby. Dražba se koná do doby, dokud účastníci dražby činí podání, nejméně však dookamžikustanoveného jako čas ukončení dražby. Pokud někdo z účastníků dražby učiní podání v posledníchtřechminutách před časem ukončení dražby, čas ukončení dražby se posouvá o tři minuty od okamžikuučiněnítohoto podání. Je-li v této lhůtě učiněno další platné podání, posouvá se čas ukončení dražby opět otřiminuty. Pokud v posledních třech minutách před časem ukončení dražby nikdo z účastníků dražbyneučinípodání, je dražba ukončena. Způsob určení vydražitele při současném podání. Učinilo-li víceúčastníkůdražby současně (ve stejném čase) stejné nejvyšší podání, provede Dražebník losování. Losováníbudepoužito i v případě, že více dražitelů s předkupním právem učiní podání ve stejné výši. Vítězem losovánísestává účastník s vyšším registračním číslem, které obdržel při registraci do dražby. Termín a způsobuplatněnípředkupního práva k předmětu dražby. V případě, že účastník dražby bude uplatňovat předkupníprávo kpředmětu dražby, je povinen kontaktovat dražebníka nejpozději čtyři pracovní dny před dnemzahájenídražby a doložit mu své předkupní právo k předmětu dražby s dostatečným předstihem předzahájenímdražby. 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, provedeDražebníklosování. Losování bude použito i v případě, že více dražitelů s předkupním právem učiní podáníve stejnévýši. Vítězem losování se stává účastník s vyšším registračním číslem, které obdržel při registraci dodražby.

Termín a způsob uplatnění předkupního práva k předmětu dražby

V případě, že účastník dražby bude uplatňovat předkupní právo k předmětu dražby, je

povinenkontaktovatdražebníka 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
předkupníhoprávainformuje 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 2 000,-Kč. Dražebník není plátce DPH.

VI. OSTATNÍ INFORMACE

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí
V případě, že předmětem dražby je nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, vyhotoví dražebník
dleust.§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,včetněpřípadnýchdodatků.
Podpis dražebníka na Potvrzení musí být úředně ověřen.
Dražebník předá vydražiteli i navrhovateli dražby 2 stejnopisy Potvrzení do 5 pracovních dnů
odedne,kdybyla dražebníkovi doložena úhrada ceny dosažené vydražením.
Vydražitel je povinen podat do 5 pracovních dní ode dne převzetí Potvrzení od dražebníka
návrh na vkladvlastnického práva k předmětu dražby do katastru nemovitostí
(dále jen „
Návrh
“), a to na základěPotvrzení. 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 paušalizovanounáhradu 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

VII. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
odhad-pozemek-lucni-chvojno-c-p-60-velke-chvojno-okres-usti-nad-labem (3).pdf	Předmět dražby

Dne 7. 11. 2026

Dražebník

.....
Kamil Stupka