



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-000169

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

č. j. 26DR000052

I. OZNAČENÍ OSOB

1.1. Dražebník:

PROKONZULTA, a.s.

IČO 26307367, se sídlem Křenová 299/26, 60200, Brno

Zastupující osoba: Ing. Jaroslav Hradil

Kontaktní osoba: Ing. Eva Jeřábková, tel. +420 603 434 536,

jerabkova@prokonzulta.cz

1.2. Navrhovatel:

Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s.

IČO 01929101, se sídlem V Luhu 754/18, 140 00, Praha, Česko

Insolvenční správce

dlužnice Vladěny Kociánové, IČ: 64454053, Branná, Branná E75, PSČ 788

25KSOL 20 INS 14731/2023

1.3. Vlastník:

Vladěna Kociánová

Datum narození: 26. 4. 1972

bytem Branná 75, 78825, Branná

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.prokonzulta.cz/drazba/penzion-branna-m26DR000052>

- Zahájení dražby: 5. 3. 2026 10:15
- Ukončení dražby: 5. 3. 2026 11:15

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Penzion Branná u Šumperka“, je:

- **Penzion Branná u Šumperka**
Katastrální popis předmětu dražby - v 3.2.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Katastrální popis předmětu dražby:

- pozemek p. č. St. 451 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 57 m², způsob ochrany – chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV.zóna, ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam., pam.zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Součástí je stavba: Branná u Šumperka, č.e. 75, ubyt.zař

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 451

- pozemek p. č. 162/2 – ostatní plocha, evidovaná výměra 58 m², způsob využití – neplodná půda, způsob ochrany – chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV.zóna, ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam., pam.zóna - budova, pozemek v památkové zóně

- pozemek p. č. 171/7 – trvalý travní porost, evidovaná výměra 19 m², způsob ochrany – chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV.zóna, ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam., pam.zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

- pozemek p. č. 2014/42 – ostatní plocha, evidovaná výměra 48 m², způsob využití – ostatní komunikace, způsob ochrany – chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV.zóna, ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam., pam.zóna - budova, pozemek v památkové zóně

- pozemek p. č. 2014/44 – ostatní plocha, evidovaná výměra 11 m², způsob využití – ostatní komunikace, způsob ochrany – chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV.zóna, ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam., pam.zóna - budova, pozemek v památkové zóně

- pozemek p. č. 2045/10 – ostatní plocha, evidovaná výměra 35 m², způsob využití – ostatní komunikace, způsob ochrany – chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV.zóna, ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam., pam.zóna - budova, pozemek v památkové zóně

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, obec Branná (okres Šumperk), část obce Branná, katastrální území **Branná u Šumperka** na LV 295.

Obecný popis předmětu dražby:

Předmětem dražby je stavba ubytovacího zařízení č. ev. 75, situovaná v obci Branná, okres Šumperk, v rezidenčně-rekreační části obce.

Dle dostupných podkladů a z vnější prohlídky se jedná o objekt se dvěma nadzemními podlažími, s jednoduchým obdélným půdorysem a sedlovou střechou, umístěný ve svažitém terénu. Stavba je stavebně přisazena k sousední stavbě.

Stavba je napojena na inženýrské sítě, zejména na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Topení je řešeno přímotopy a kamny. Parkování je zajištěno na vlastním pozemku. Přístup do budovy je zajištěn z obecní komunikace, a to pěším přístupem po venkovním schodišti.

Součástí nemovitých věcí jsou rovněž vedlejší stavby a venkovní úpravy dle dostupných podkladů.

Popis nemovitých věcí vychází z údajů uvedených ve znaleckém posudku, z veřejně dostupných evidencí a z vnější prohlídky; vnitřní prostory nebyly dražebníkově zpřístupněny.

Dle znaleckého posudku disponuje penzion dvěma apartmány 3+kk - jeden vlevo, jeden vpravo. Dispozičně je každý z apartmánů řešen v přízemí obytnou částí s kuchyňským koutem a koupelnou s WC, v patře přístupném po schodišti se nachází dvě ložnice.

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

Veškerá zajišťovací práva a břemena váznoucí na předmětu dražby jsou zapsána v evidenci Katastrálního úřadu výše uvedeného.

Dražebník upozorňuje na skutečnost, že mohou být vydána usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, usnesení soudu o nařízení exekuce a také mohou být vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, které jsou zahrnuty do předmětu této dražby, a záznam o tomto může být evidován Katastrálním úřadem na dotčeném listu vlastnictví. Tato usnesení a exekuce se nedotknou případného vydražitele, je však nutno brát v úvahu, že k výmazu těchto poznámek z evidence Katastrálního úřadu může dojít se značnou časovou prodlevou.

Dle ustanovení § 167 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění (dále jen „IZ“), zpeněžením věci, práva, pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty v insolvenčním řízení zaniká zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky. Dále v souladu s ustanovením § 285 IZ zpeněžením majetkové podstaty zanikají také účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce a vydaných exekučních příkazů a další závady uvedené v insolvenčním zákoně, a tyto zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku.

Z uvedených důvodů nemají výše uvedená zástavní práva ani omezení vlastnického práva z důvodů zahájených exekucí vliv na hodnotu předmětu dražby. Omezení vlastnického práva z titulu zapsání předmětu dražby do majetkové podstaty dlužníka ve prospěch insolvenčního správce zaniká zpeněžením, a tudíž neovlivňuje hodnotu předmětu dražby.

Tyto práva a poznámky budou vymazány z evidence katastru nemovitostí na základě Návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, který podává do katastru nemovitostí vydražitel po nabytí vlastnictví předmětu dražby a jehož přílohou je potvrzení o zániku zástavních práv s úředně ověřeným podpisem navrhovatele dražby. Vydražitel nese náklady na příslušný poplatek katastru za provedení výmazu zástavních práv. Navrhovateli ani dražebníkovi nejsou známa jiná práva k předmětu dražby, která by podstatným způsobem ovlivňovala hodnotu předmětu dražby.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Podrobný popis nemovitostí a jejich stavu je uveden v posudku znalce, který je ke stažení na webu dražebníka anebo přílohou této vyhlášky.

Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu dražby, zejména popis jeho stavu, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

Předmětem dražby jsou i veškeré součásti a příslušenství výše uvedených nemovitostí v rozsahu, v jakém je navrhovatel, resp. insolvenční dlužník, byl oprávněn užívat, nezapsané v katastru nemovitostí, tj. zejména venkovní úpravy, trvalé porosty a podobně.

Předmět dražby dražby je aktuálně užíván jeho vlastníkem - insolvenčním dlužníkem. Dražebník tímto sděluje, že dle ust. § 285 odst. 2 IZ jsou dlužníci povinni nemovitost vyklidit. Neučiní-li tak dobrovolně, může se vydražitel domáhat vyklizení žalobou u soudu.

Dle ust. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, nemusí být v případě dražby splněna povinnost zajistit průkaz energetické náročnosti budovy.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: 3 420 000 Kč
- Obvyklá cena: 3 420 000 Kč

Znalecký posudek č. 045235/2024 byl vypracován ke dni 2.6.2024 znaleckou kanceláří XP invest, s.r.o.
Znalecký posudek byl vyhotoven 5. 6. 2024

- Minimální příhoz: 10 000 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 60 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Vydražitelem se stává účastník dražby, který učinil nejvyšší podání, na jehož základě mu licitátor udělil příklep. Neprodleně po ukončení dražby je vydražitel oprávněn požádat dražebníka o vyhotovení protokolu o vydražení v souladu s ust. § 23 ZVD. Přílohou protokolu o vydražení bude tato vyhláška. Upozornění - protokol o vydražení není podkladem pro změnu vlastnického práva v katastru nemovitostí.

Cenu dosaženou vydražením, po započtení dražební jistoty, je vydražitel povinen uhradit po skončení dražby bankovním převodem či hotovostním vkladem na účet dražebníka č. 123-7514100297/0100, s variabilním symbolem „rodné číslo“ vydražitele, jako fyzické osoby nebo „IČ“ vydražitele, jako právnické osoby, a to do výše uvedeného termínu.

Ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů po doložení úhrady ceny dosažené vydražením v celém rozsahu vyhotoví dražebník písemné potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a toto předá vydražiteli.

Cenu dosaženou vydražením nelze dodatečně snížit. Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením. Platba směnkou, platební kartou či šekem je nepřípustná. Dražba bude pro vydražitele provedena bezúplatně, vyjma úhrady nákladů spojených s předáním a převzetím předmětu dražby, jak je uvedeno dále.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 300 000 Kč.

Složení dražební jistoty

Účastník dražby je povinen složit dražební jistotu, a to:

a) bankovním převodem na účet dražebníka č. **123-7514100297/0100**, s variabilním symbolem „rodné číslo“ účastníka dražby, jako fyzické osoby nebo „IČ“ účastníka dražby, jako právnické osoby.

Dokladem o složení dražební jistoty je bankou potvrzený výpis z bankovního účtu účastníka dražby, potvrzující, že z něj byla odepsána částka odpovídající výši dražební jistoty touto dražební vyhláškou stanovenou ve prospěch dražebníka.

b) formou bankovní záruky – její podmínky nutno bezpodmínečně konzultovat s dražebním. Lhůta pro předložení bankovní záruky končí v sídle dražebníka 48 hodin před konáním dražby.

V případě složení dražební jistoty až v den konání dražby má účastník dražby povinnost doložit dražebníkovi tuto skutečnost nezpochybnitelným způsobem.

Složení dražební jistoty platební kartou nebo šekem je nepřipustné.

Vrácení dražební jistoty

Uhrazená dražební jistota se vydražiteli započte na cenu dosaženou v dražbě, ostatním neúspěšným účastníkům dražby bude dražební jistota v plné výši vrácena po skončení dražby převodem na bankovní účet, ze kterého byla odeslaná.

Účastníkům, kteří dražební jistotu uhradili složením v hotovosti na účet, bude jistota poukázána na účet, který uvedli v registračním formuláři.

Vrácení dražební jistoty proběhne bez zbytečného odkladu po ukončení dražby. Pokud byla složena formou bankovní záruky, bude vrácena stejným způsobem.

IV. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

4.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

4.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Podmínky pro účast v dražbě:

1. Provést registraci na www.prokonzulta.cz
2. Přihlásit se k dané dražbě a zaškrtnout pole „Souhlasím s údaji uvedenými v čestném prohlášení“
3. Složit dražební jistotu na účet dražebníka výše uvedený, s variabilním symbolem „rodné číslo“ účastníka dražby, jako fyzické osoby nebo „IČ“ účastníka dražby, jako právnické osoby.

Podmínky a způsob registrace dražitelů – účastníků dražby najdete na webu dražebníka nebo v dražební vyhlášce v plném znění, která je také na webu dražebníka.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.prokonzulta.cz>

4.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Nabyli-li vydražitel vlastnictví předmětu elektronické dražby, je dražebník povinen bez zbytečného odkladu předat předmět elektronické dražby a listiny, které osvědčují vlastnictví a jsou nezbytné k nakládání s předmětem elektronické dražby.

Předmět elektronické dražby bude vydražiteli předán v termínu, který vydražitel s dražebníkem předem dohodne a bude předán po doplacení ceny dosažené vydražením, resp. zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném rejstříku, a po úhradě nákladů na předání a převzetí předmětu elektronické dražby. Tyto náklady budou vyúčtovány při předání předmětu elektronické dražby a nepřesáhnou částku 13.000 Kč. Tato částka nákladů je včetně DPH v zákonné výši a na tuto částku dražebník vystaví řádný daňový doklad, jakmile bude vydražitelem tato úhrada provedena. Pro úhradu této částky vydražitel použije účet shodný s účtem pro doplacení ceny dosažené vydražením. Dražebník vyhotoví předávací protokol ve smyslu znění ZVD.

Pokud není v této vyhlášce uveden jiný termín pro předání a převzetí předmětu elektronické dražby, je vydražitel povinen do pěti pracovních dnů od doplacení ceny dosažené vydražením, resp. do pěti (5) pracovních dnů od zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném rejstříku, převzít předmět elektronické dražby a toto převzetí písemně potvrdit.

V případě, že vydražitel předmět dražby nepřevzme v této lhůtě, má se za to, že k předání a převzetí předmětu elektronické dražby došlo dnem doplacení ceny dosažené vydražením, resp. dnem zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném rejstříku. Požitky a užitky (např. nájemné) z předmětu elektronické dražby náleží navrhovateli do dne doplacení ceny dosažené vydražením včetně. Vydražiteli tak náleží požitky a užitky den následující po dni doplacení.

5.3.1. Nebezpečí škody, odpovědnost za vady

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z navrhovatele na vydražitele dnem předání předmětu elektronické dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu elektronické dražby, nese nebezpečí vydražitel.

Vydražitel přebírá předmět elektronické dražby, jak stojí a leží, a může se tudíž domáhat pouze odpovědnosti za vady, o jejichž neexistenci byl výslovně ujištěn. Navrhovatel zaručuje vlastnosti předmětu elektronické dražby a odpovídá za jeho vady pouze v rozsahu stanoveném touto dražební vyhláškou.

5.3.2. Daňové aspekty a poplatky

Odhadní cena předmětu dražby, vyvolávací cena, minimální příhoz i cena dosažená vydražením se rozumí včetně DPH v zákonné výši u předmětu dražby, kde toto DPH přichází v úvahu.

V. OSTATNÍ INFORMACE

Dražební vyhláška v plném znění na webu dražebníka www.prokonzulta.cz.

Dne 10. 2. 2026

Dražebník

.....
Ing. Jaroslav Hradil
PROKONZULTA, a.s.