



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2025-001022

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

č. j. 25DR000629

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:

Mgr. Jan Parma

IČO 02971607, se sídlem Rašínova 103/2, 602 00, Brno, Česko

Insolvenční správce

dlužníka David Brož, IČ: 87923688, České Meziříčí, Mokrý 68, PSČ 517 71, sp.zn.

IŘ KHSK 45 INS 6024/2019

Nada Volfová

Datum narození: 9. 6. 1993

bytem Kpt.Jaroše 59, 43401, Most

Vlastník

1.3. Vlastník:

David Brož

Datum narození: 16. 4. 1989

bytem Mokrý 68, 51771, Mokrý

Nada Volfová

Datum narození: 9. 6. 1993

bytem Kpt. Jaroše 59, 43401, Most

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/dvojgeneracni-rd-v-obci-mokre-okr-rychnov-nad-kneznou-k-rekonstrukci-m25DR000629>

- Zahájení dražby: 27. 11. 2025 10:00
- Ukončení dražby: 27. 11. 2025 11:00

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Rodinný dům se zahradou - parcely St. 67 a 166/3 v k.ú. Mokré“, je:

- Rodinný dům se zahradou - parcely St. 67 a 166/3 v k.ú. Mokré
katastrální popis předmětu dražby je uveden v odst. 3.2 dražební vyhlášky.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

katastrální popis předmětu dražby:

- pozemek p. č. St. 67 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 809 m², způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Mokré, č.p. 68, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 67

- pozemek p. č. 166/3 – zahrada, evidovaná výměra 508 m², způsob ochrany – rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, obec Mokré (okres Rychnov nad Kněžnou), část obce Mokré, katastrální území Mokré na LV 290

Obecný popis:

Předmětem dražby je komplex budov - samostatně stojící, nepodsklepená stavba rodinného domu o dvou bytových jednotkách s užitnou plochou 239,67m², navazující stodola s kolnou, dílna a garáž, nacházející se v klidné části obce Mokré, okres Rychnov nad Kněžnou. Budovy stojí na vlastním rovinatém pozemku, který má celkem, včetně zahrady 1317m². Na zahradě jsou okrasné porosty, ovocné stromy a jezírko. Nemovitosti jsou oplocené, se zajištěným přístupem po zpevněné obecní komunikaci.

Dispozice a vybavení:

V přízemí domu se nachází vstupní veranda ze dvora, chodba, po pravé straně pokoj s přípravou na budoucí kuchyň, po levé straně dva navazující pokoje s okny do štítu, v zadní části chodby je samostatné WC, koupelna s rohovou vanou bez umyvadla, za koupelnou je technická místnost. Z chodby je vzadu schodiště do podkroví. Podkroví je upravené pro bydlení - je zde chodba, dva pokoje do štítu domu, naproti schodiště se nachází kuchyň s výstupem na terasu nad verandou, v zadní části domu je pokoj s oknem do dvora, koupelna s rohovou vanou a samostatné WC.

Dům není podsklepený. Navazuje na něj hospodářská část - původně stodola s chlévem, k jejíž štítové stěně je přistavěná zděná podsklepená kolna. Vzadu na pozemku je garáž a naproti domu je postavena dílna.

Technické informace:

Dům byl postaven pravděpodobně ve 30.letech minulého století a následně, v 70.letech bylo vybudováno obytné podkroví. V letech 2017 a 2020 proběhly menší rekonstrukce interiéru, spíše v nižším standartu. Celkový stav nemovitostí vyžaduje rekonstrukci.

Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva do nástěnných radiátorů, dále je zde elektrokotel a lokální kamna na TP. Nemovitosti jsou napojeny na inženýrské sítě - přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci. Plyn je na hranici pozemku, přípojka není zavedena.

Lokalita a občanská vybavenost

Obec Mokré leží v podhůří Orlických hor, mezi Dobruškou (10 km), Rychnovem nad Kněžnou (20km) a Hradcem Králové (25 km). V obci je základní občanská vybavenost. Okolí tvoří příjemná venkovská krajina s loukami, poli a lesy.

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

Na předmětu dražby váznou zástavní práva, exekuční poznámky a související zápisy, zapsaná v evidenci katastru nemovitostí na LV č.290, k.ú. Mokré, která zaniknou dle následujícího:

1. **zástavní práva, exekuční poznámky a související zápisy, které se vztahují k části předmětu dražby ve vlastnictví insolvenčního dlužníka Davida Brože, zapsaná v evidenci katastru nemovitostí na LV č.290, k.ú. Mokré, v části C** Věcná práva zatěžující nemovitosti zaniknou dle insolvenčního zákona zpeněžením nemovitosti a budou vymazána z evidenci katastru nemovitostí na základě potvrzení o zániku zástavních práv, které vystaví navrhovatel 1, jako insolvenční správce dlužníka.

Navrhovatel 1 se zavazuje vystavit nejpozději do 30-ti dnů od doplacení ceny dosažené vydražením potvrzení o výmazu zástavních práv a bezodkladně je předat vydražiteli, aby si vydražitel mohl podat na katastru nemovitostí návrh na výmaz zástavních práv.

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.

2. **zástavní práva, exekuční poznámky a související zápisy, které se vztahují k části předmětu dražby ve vlastnictví navrhovatele 2 – Nadi Volfové, zapsaná v evidenci katastru nemovitostí na LV č.290, k.ú. Mokré, v části C** Věcná práva zatěžující nemovitosti zaniknou na základě uhrazení vyčíslení věřitele a budou vymazána z evidenci katastru nemovitostí na základě potvrzení věřitele, které zajistí navrhovatel

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

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 vážnoucích, 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 je užíván jeho vlastníky - insolvenčními dlužníky. 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: **2 450 000 Kč**
- Obvyklá cena: **3 500 000 Kč**
číslo položky ve znaleckém deníku: 740-35/2024
číslo položky v evidenci znalce: 073590/2024
Znalecký posudek byl vyhotoven 26. 9. 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.

Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem

Byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, vyhotoví dražebník písemné potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem poté, co mu byla doložena úhrada ceny dosažené vydražením.

Je-li předmětem veřejné dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, osoby a věci musejí být v potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem označeny údaji podle katastrálního zákona a podpis dražebníka musí být úředně ověřen. Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí.

Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu dražby ve prospěch vydražitele na příslušný katastr nemovitostí je oprávněn podat vydražitel. Po dohodě s dražebníkem může návrh na vklad vlastnického práva na základě plné moci od vydražitele podat dražebník. Vydražitel nese náklady na příslušný poplatek za provedení tohoto vkladu.

Úhrada ceny vydražitelem

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. **123-7514090287/0100**, 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.

Upuštění od veřejné dražby

Dražebník upustí od veřejné dražby, jestliže o to písemně požádá navrhovatel nejpozději do zahájení veřejné dražby. O upuštění od veřejné dražby je dražebník povinen informovat bez zbytečného odkladu poté, co jej o to navrhovatel požádal, stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

Neuhrazení ceny vydražitelem

Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. Byla-li příklepem uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, platí zároveň, že odstoupil i od kupní smlouvy. 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.

Dražebník oznámí, že cena dosažená vydražením nebyla uhrazena, do 5 pracovních dnů od marného uplynutí lhůty pro úhradu ceny dosažené vydražením stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

Dražební jistota se započítá na úhradu nákladů veřejné dražby nebo odměny dražebníka. Vydražitel, který způsobil zmaření elektronické dražby, je povinen na výzvu dražebníka uhradit tu část nákladů elektronické dražby, kterou nepokrývá dražební jistota jím složená.

Nabytí vlastnického práva

Vydražitel se stane vlastníkem úhradou ceny dosažené vydražením stanoveným způsobem ve stanovené lhůtě osobě, které se cena hradí.

Nabývá-li se vlastnické právo k předmětu veřejné dražby zápisem do veřejného seznamu, stane se vydražitel vlastníkem zápisem do takového seznamu. Návrh na tento zápis je možné podat až po úhradě ceny dosažené vydražením.

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 podle odstavce 3, má právo na vrácení dražební jistoty a ceny dosažené vydražením bez zbytečného odkladu; náklady dražby a odměnu dražebníka uhradí v takovém případě navrhovatel, není-li ve smlouvě o provedení veřejné dražby ujednáno jinak.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 245 000 Kč.

Složení dražební jistoty

Účastník dražby je povinen složit dražební jistotu, a to:

a) bankovním převodem na účet dražebníka č. **123-7514090287/0100**, 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 dražebníkem. 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. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **3. 11. 2025 15:00**
Prohlídka se bude konat na adrese **Mokré 68, 51771, Mokré, Česko**
(50.26181 16.06165)
- **7. 11. 2025 15:00**
Prohlídka se bude konat na adrese **Mokré 68, 51771, Mokré, Česko**
(50.26181 16.06165)
- **21. 11. 2025 15:00**
Prohlídka se bude konat na adrese **Mokré 68, 51771, Mokré, Česko**
(50.26181 16.06165)

Zájemci o účast na prohlídce se můžou nahlásit pomocí formuláře „Zúčastnit se prohlídky“, který je k dispozici na webu dražebníka u jednotlivých zpeněžení. Prohlídka předmětu zpeněžení se uskuteční pouze ve výše uvedeném termínu po předchozím potvrzení ze strany zájemce nejpozději 24 hodin před konáním

prohlídky. Prohlídka bude provedena v rámci možností. Prohlídku bude zajišťovat a konkrétní informace na místě poskytne dražebníkem pověřená osoba.

Neúčast na prohlídce předmětu dražby není důvodem k neuhrazení ceny dosažené vydražením předmětu dražby, případně ke snížení této ceny.

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. 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>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Nabyli-li vydražitel vlastníctví předmětu elektronické dražby, je dražebník povinen bez zbytečného odkladu předat předmět elektronické dražby a listiny, které osvědčují vlastníctví 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 nepřevezme 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.

VI. OSTATNÍ INFORMACE

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

Dne 23. 10. 2025

Dražebník

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