



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2025-001272

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

č. j. CSDD/2/25

I. OZNAČENÍ OSOB

- 1.1. Dražebník:** **GAVLAS, spol. s r.o.**
IČO 60472049, se sídlem Politických vězňů 1272/21, 11000, Praha
Zastupující osoba: Ing. Ivo Gavlas
Kontaktní osoba: Věra Svidová, vera.svidova@gavlas.cz
- 1.2. Navrhovatel:** **Ing. Ivan Návrata**
IČO 25803077, se sídlem Poštovní 39/2, 70200, Ostrava
Insolvenční správce
- 1.3. Vlastník:** **Miroslav Srba**
Datum narození: 23. 12. 1959
bytem Dlouhá 611, 69176, Šitbořice
- Dagmar Srbová**
Datum narození: 21. 2. 1962
bytem Dlouhá 611, 69176, Šitbořice

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.ElektronickeDrazby.cz/>

přesněji: <https://www.elektronickedrazby.cz/view/1325>

- Zahájení dražby: 14. 1. 2026 18:00
- Ukončení dražby: 15. 1. 2026 16:00

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Dům se třemi byty a pozemkem 1.217 m² Šitbořice, 25 km od Brna“, je soubor věcí:

- **Pozemek parc. č. 275/2**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Šitbořice, obec Šitbořice (Břeclav), spadající pod Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče.
Součástí pozemku je stavba: **Budova č. 611, budova s číslem popisným v části obce Šitbořice, využívána jako rodinný dům.**
- **Pozemek parc. č. 275/1**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Šitbořice, obec Šitbořice (Břeclav), spadající pod Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Předmět dražby:

pozemek parc.č. 275/2, součástí je stavba: Šitbořice, č.p. 611, a pozemek parc.č. 275/1, vše v katastrálním území Šitbořice, obec Šitbořice, (dále jen „předmět dražby“).

Adresa: Dlouhá 611, 691 76 Šitbořice.

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

Práva a závady na předmětu dražby váznoucí a s ním spojené, které ovlivňují hodnotu předmětu dražby:

Nájemní smlouvy, věcná břemena apod nebyly zjištěny.

Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Popis předmětu dražby a popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, je převzat ze znaleckého posudku. Dražebník upozorňuje, že údaje uvedené v dražební vyhlášce, zejména pak o předmětu dražby, o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací. Navrhovatel neodpovídá za vady předmětu dražby.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Poloha předmětu dražby:

Obec Šitbořice se nachází v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji. Nachází se cca 25 km jihovýchodně od krajského města Brna, při komunikaci III. třídy odbočující z komunikace č. 380 (Brno – Hodonín) ve směru na Šitbořice a Nikolčice.

Předmět dražby se nachází východně od centra obce při ulici Dlouhá, jedná se o vedlejší místní komunikaci, a dům je do uliční zástavby začleněn jako samostatně stojící, dvoupodlažní se sedlovou a pultovou střechou, půdorysně ve tvaru přibližného L. Lokalita obce je zvlněná, dům je osazen ve svažitém pozemku tak, že úroveň podlahy 1.NP je v severovýchodním směru pod úrovní terénu. V nejbližším okolí předmětu dražby se nacházejí objekty bydlení - rodinné domy. Přístup k domu je z veřejné komunikace a pozemku.

Lokalita s předmětem dražby se nachází v 1. záplavové zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

Obec Šitbořice má vybavenost a infrastrukturu základní, v obci se nachází obecní úřad, mateřská a základní škola, pošta, sokolovna, kostel, obchody, pohostinství, veřejná knihovna apod. Širší možnosti jsou v blízkém městě Hustopeče, kompletní pak v blízkém krajském městě Brně. Obec je napojena na hromadnou autobusovou dopravu.

Popis předmětu dražby a stavu, v němž se předmět dražby nachází:

Stavba č.p. 611 je v operátu katastru nemovitostí na listu vlastnictví vedená jako rodinný dům, který je součástí pozemku parc.č. 275/2 vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří. V domě se nachází celkem tři samostatné byty. V hlavní uliční části se nachází mezonetový byt 4+kk a vnitřní bazén. V bočním dvorním křídle se nachází v 1.NP samostatný byt 2+1 a ve 2.NP samostatný byt 2+1.

Základy tvoří betonové pasy a deska, svislé konstrukce tvoří plášťový stavební systém DURISOL tvořený TCD deskami s polystyrénem vylitými betonem, stropní konstrukce tvoří rovněž systém DURISOL s vloženými tvarovkami vylitými betonem. Střecha je sklonitá sedlová a pultová s dřevěnou konstrukcí a taškovou krytinou. Sedlovou střechu tvoří dřevěné vazníky a pultovou trémová konstrukce. Klempířské konstrukce jsou z titanzinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukové, v hygienických prostorách jsou keramické obklady. Vnější fasádu je zateplená s probarvenou omítkou. Okna jsou dřevěná nebo plastová s izolačními dvojskly, dveře hladké plné nebo prosklené s obložkovými zárubněmi, podlahy plovoucí laminátové, vinylové nebo dřevěné, v sociálních zařízeních tvořené keramickou dlažbou. Příslušenství tvoří v každém bytě koupelna s vanou, sprchou a umyvadlem, a samostatné WC. Vytápění domu je ústřední etážové s plynovými kotli.

Původní RD (levá část) byl údajně postaven před cca 100 lety, kolem roku 1960 – 64 byla provedena přístavba pravé části RD a částečná modernizace interiéru. Před cca 20 provedena výměna střešní krytiny. Dům je napojen na veřejné sítě elektro, vody, plynu, kanalizace je svedena do jímky (v obci je však již ČOV a dům by bylo možné napojit na veřejnou kanalizaci).

Rodinný dům byl stavebně dokončen a zkolaudován v roce 2002. Technický stav rodinného domu je velmi dobrý, nejsou zde patrné známky nadměrného opotřebení či poškození.

Zastavěná plocha - 276 m², započitatelná podlahová plocha - 397,57 m².

| Výčet místností |

| ----- |

| Název podlaží |

| Typ prostoru | Název místnosti | Podlahová plocha v m² |

| 1.nadzemní podlaží |

| byt | společný komunikační prostor | 22,60 |

| byt | Byt 1 - obývací pokoj | 46,50 |

| byt | Byt 1 - kuchyňský kout | 17,69 |

byt	Byt 1 - komora	4,80
byt	Byt 1 - WC	3,69
byt	Byt 1 - chodba	2,00
byt	Byt 1 - sklad	13,27
byt	Byt 2 - vstupní hala	10,13
byt	Byt 2 - kuchyně	13,50
byt	Byt 2 - obývací pokoj	25,20
byt	Byt 2 - pokoj	15,75
byt	Byt 2 - koupelna	4,62
byt	Byt 2 - WC	2,31
byt	Byt 2 - komora, tech.místnost	4,51
**	1.nadzemní podlaží – celkem	186,57
**	2.nadzemní podlaží	**
byt	Byt 1 - hala	20,50
byt	Byt 1 - pracovna	14,40
byt	Byt 1 - chodba	9,70
byt	Byt 1 - ložnice	21,50
byt	Byt 1 - chodba	7,70
byt	Byt 1 - WC	1,90
byt	Byt 1 - koupelna	12,50
byt	Byt 1 - pokoj	24,80
byt	Byt 1 - technická místnost	3,20
balkon, lodžie	Byt 1 - balkon	11,90
byt	Byt 3 - hala	10,50
byt	Byt 3 - kuchyně	13,50
byt	Byt 3 - obývací pokoj	25,20
byt	Byt 3 - pokoj	15,80
byt	Byt 3 - koupelna	3,80
byt	Byt 3 - WC	2,30
byt	Byt 3 - komora, tech.místnost	8,00
balkon, lodžie	Byt 3 - terasa	19,50
| 2.nadzemní podlaží – celkem | 226,70 |

Do předmětu dražby dále náleží stavba na pozemku parc.č. 275/1 před RD – stavba se čtyřmi otevřenými zastřešenými stání pro čtyři osobní auta a dílnou, a venkovní úpravy – altán s venkovním sezením a udírnou, venkovní jezírko, zpevněné plochy, oplocení, přípojky IS apod.

Na pozemku zahrady parc.č. 275/1 se nacházejí okrasné keře a stromy.

Pozemky tvoří jeden funkční celek o celkové výměře 1.217 m² (dle LV 2079 ke dni 15.5.2025).

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **10 095 000 Kč**
- Obvyklá cena: **20 190 000 Kč**
- Minimální příhoz: **40 000 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.

Úhrada ceny dosažené vydražením:

Vydražitel je povinen uhradit dražebníkovi zbývající část ceny dosažené vydražením po odečtení dražební jistoty do 60 dnů ode dne skončení dražby, a to bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti v české měně na zvláštní účet dražebníka č. 2111938711/2700 vedený u **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**

Jako **variabilní symbol** uvede v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek.

Jako **specifický symbol** uvede: 225.

Bude-li banka poskytující úvěr vydražiteli na úhradu ceny dosažené vydražením požadovat, aby účet pro úhradu ceny dosažené vydražením byl vedený u ní, může vydražitel dražebníka včas požádat o založení takového účtu (veškeré náklady s tím spojené nese vydražitel), avšak nárok na zřízení tohoto účtu vydražitel nemá a případným nezřízením účtu není nijak dotčena povinnost vydražitele uvedená v první větě tohoto odstavce.

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením (vyjma peněžité dražební jistoty) nebo platební kartou nebo šekem a platba směnkou je nepřipustná. Jestliže vydražitel neuhradí cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, má se za to, že v souladu s ust. § 26, odst. 3) zákona č.250/2023 Sb. od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil, tj. vydražitel nenabývá vlastnictví předmětu dražby a dražební jistota jím složená se použije na náklady veřejné dražby a odměnu dražebníka.

Dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně, tj. od vydražitele není v případě vydražení a zaplacení vydražené ceny za prodej předmětu dražby vybírána žádná odměna. Vydražitel hradí pouze náklady dražebníkovi spojené s předáním a převzetím předmětu dražby.

Jiná ujednání kupní smlouvy, která má být příklepem uzavřena:

- předmět dražby nemohou nabývat osoby uvedené v §295 z. č. 182/2006 Sb.
- předmět dražby nemohou nabývat osoby, jichž se týká omezení nabývání vlastnického práva k zemědělské půdě dle § 3d zákona 334/1992 Sb.
- navrhovatel prohlašuje, že předmět dražby prodává jako insolvenční správce Dlužníka, z tohoto důvodu jsou jeho informace o předmětu dražby omezené, což kupující bere před uzavřením kupní smlouvy na vědomí, navrhovatel neodpovídá za vady na předmětu dražby, a to ani za vady skryté, kupující si je vědom, že navrhovatel neposkytuje kupujícímu na předmět dražby žádnou záruku a veškeré výslovné, či mlčky předpokládané záruky jsou vyloučeny, kupující prohlašuje a souhlasí s tím, že mu nepřísluší žádné nároky z právních či faktických vad předmětu dražby, tedy zejména žádné právo na slevu z kupní ceny, náhradu újmy či právo odstoupit od kupní smlouvy pro jakékoli případné vady předmětu dražby,
- konstatování, že v okamžiku převodu vlastnictví může být předmět prodeje užíván dlužníkem či jeho rodinou, případné řešení vyklizení předmětu prodeje bude již zcela v kompetenci kupujícího (§ 285/2 IZ),
- vydražitel prohlašuje, že vůči němu není vedeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení a že ani není žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekučního řízení. Vydražitel prohlašuje, že mu nejsou známy skutečnosti, na základě kterých by na něho byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, byl prohlášen konkurs na jeho majetek ani mu není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k zahájení insolvenčního řízení,

- vydražitel akceptuje, že prohlídka byla uskutečněna v rámci možností s ohledem na prodej v insolvenčním řízení, a prohlašuje, že se seznámil s podklady uveřejněnými u této dražby na dražebním portále [www. elektronickedrazby.cz](http://www.elektronickedrazby.cz),
- vydražitel je povinen plnit dle požadavku dražebníka veškeré své povinnosti vyplývající ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v aktuálním znění (dále jen „zákon AML“) a bere na vědomí, že dražebník se ve vztahu k předmětné dražbě považuje ve smyslu zákona AML za tzv. „povinnou osobu“ a jako takový je povinen provádět příslušná opatření a úkony dle zákona AML a dalších právních předpisů, mimo jiné pak provádět identifikaci zúčastněných osob a kontrolu obchodu, nesplní-li vydražitel tuto svou povinnost je dražebník oprávněn požadovat od vydražitele zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč,
- tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy,
- navrhovatel a vydražitel prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla uzavřena podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 400 000 Kč.

Lhůta a způsob poskytnutí dražební jistoty:

Bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti na zvláštní bankovní účet dražebníka

Dražební jistotu je povinen složit ověřený uživatel portálu [www.ElektronickeDrazby.cz]

(<http://www.ElektronickeDrazby.cz/>). Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem uveřejnění dražební vyhlášky a končí zahájením dražby. Dražební jistota je složena až připsáním na účet dražebníka. Účet pro složení dražební jistoty je:

211937022/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Jako **variabilní symbol** se uvede variabilní symbol, který ověřený uživatel portálu www.ElektronickeDrazby.cz obdrží emailem při přihlašování (zápisu) do elektronické dražby,

specifický symbol: v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek, chybné uvedení variabilního nebo specifického symbolu nezakládá povinnost dražebníka nepřipustit složitele do dražby, pokud se dá odesílatel platby a účel platby identifikovat jiným způsobem. Doklad o složení dražební jistoty není po dražiteli vyžadován, jako doklad slouží výpis z účtu dražebníka.

Vrácení dražební jistoty

Dražitelům, kteří se nestanou vydražiteli, bude složená dražební jistota vrácena bez zbytečného odkladu po skončení dražby na účet, ze kterého byla dražební jistota poslána, v případě složení dražební jistoty vkladem hotovosti na účet dražebníka na pobočce banky bude vrácena na účet, který je uveden v registračním formuláři, a není-li ani ten, tak poštovní poukázkou na náklady dražitele.

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **5. 1. 2026 15:00**

Prohlídka se bude konat na adrese **Dlouhá 611, 69176, Šitbořice**
(49.014745116258055 16.781664355669612)

- **12. 1. 2026 15:00**

Prohlídka se bude konat na adrese **Dlouhá 611, 69176, Šitbořice**

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Pravidla postupu jsou k dispozici na www.ElektronickeDrazby.cz.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.ElektronickeDrazby.cz/>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Předmět dražby bude vydražiteli předán dražebníkem na základě plné moci od navrhovatele do 20 dnů ode dne zápisu vlastnického práva vydražitele k předmětu dražby do katastru nemovitostí po předložení potvrzení vlastnictví a doložení totožnosti vydražitele. Při předání bude sepsán předávací protokol, který podepíší dražebník a vydražitel. V tomto případě veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Náklady činí částku ve výši 4.000,- Kč včetně DPH a přesáhne-li doba předávání 2 hod., je dražebník oprávněn účtovat vydražiteli k výše uvedené částce 960,- Kč včetně DPH za každou další započatou hodinu každého pracovníka. Vydražitel je povinen tyto náklady uhradit dražebníkovi v hotovosti či na účet nejpozději při předání předmětu dražby.

V případě, že vydražitel předmět dražby nepřevzme ve shora uvedené lhůtě, má se za to, že k předání a převzetí předmětu dražby došlo dnem zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby do katastru nemovitostí.

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

VI. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
CSDD 2,25 - Dražební vyhláška, Šitbořice, plné znění.pdf	Předmět dražby

Dne 18. 12. 2025

Dražebník

.....
Ing. Ivo Gavlas
GAVLAS, spol. s r.o.