



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-000221

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

č. j. 6I/ND/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: Emílie Švanová, DiS.
- 1.2. Navrhovatel: **Investown Technologies s.r.o.**
IČO 08667144, se sídlem Inovační 122, 25241, Zlatníky-Hodkovice
Dražební věřitel
- 1.3. Vlastník: **Hotel Luční Dům s.r.o.**
IČO 25283472, se sídlem Luční 122, 54225, Janské Lázně

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba nucená.

Dražba se bude konat na webové adrese:

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

- Zahájení dražby: 25. 3. 2026 18:00
- Ukončení dražby: 26. 3. 2026 13:00

Titul pro výkon rozhodnutí: notářský zápis notářky JUDr. Ladislavy Šebánkové čj. N 36/2024 a NZ 47/2024 sepsaný dne 12.1.2024 o uznání dluhu a souhlasu dlužníka s přímou vykonatelností.

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Hotel „Luční Dům“, Janské Lázně, Krkonoše“, je:

- **Předmět nucené dražby:**

pozemek parc.č. St. 28, součástí je stavba: Janské Lázně, č.p. 122, a pozemky parc.č. 175/1 a 175/4, vše v katastrálním území Černá Hora v Krkonoších, obec Janské Lázně, včetně všech součástí a příslušenství.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Předmět nucené dražby:

pozemek parc.č. St. 28, součástí je stavba: Janské Lázně, č.p. 122, a pozemky parc.č. 175/1 a 175/4, vše v katastrálním území Černá Hora v Krkonoších, obec Janské Lázně, včetně všech součástí a příslušenství (dále také jen předmět dražby).

Adresa: Luční 122, 542 25 Janské Lázně.

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

Práva s předmětem nucené dražby spojená a závady na něm váznoucí, které ovlivňují hodnotu předmětu nucené dražby:

Nájemní smlouva: v současné době je uzavřena Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání se společností Gastro na Horách s.r.o ze dne 1.2.2024 na pronájem budovy stojící na pozemku parc. č. St. 28, k.ú. Černá Hora v Krkonoších, která se dohodou smluvních stran ze dne 9.1.2026 předčasně ukončuje ke dni udělení příklepu ve veřejné dražbě realizované na návrh navrhovatele.

Zástavní práva:

Na předmětu dražby je v katastru nemovitostí zapsáno pod V-9186/2023-610 zástavní právo navrhovatele dražby a s ním související zápisy. Toto zástavní právo a všechna ostatní zástavní práva zapsaná v katastru nemovitostí a váznoucí na předmětu nucené dražby **neovlivňují hodnotu předmětu nucené dražby**, protože v souladu s § 55, odst. 1 zákona č. 250/2023 Sb. v platném znění **převodem vlastnického práva k předmětu nucené 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 za nesprávnost takových údajů neodpovídá a navrhovatel rovněž neodpovídá za případné vady předmětu dražby. Vydražitel nemá práva z vadného plnění.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Poloha předmětu nucené dražby:

Předmět dražby se nachází v západní části města Janské lázně, jen 150 m od spodní stanice kabinové lanové dráhy na Černou horu „Černohorský expres“. Lázeňská kolonáda je jen 10 min. chůze, stejně tak lanová Stezka korunami stromů, Aqua centrum s bazénem je cca 900 m.

Janské Lázně jsou světoznámým lázeňským městem a současně druhým nejlépe hodnoceným lyžařským střediskem v České republice. Město se rozkládá na úpatí Černé hory (1 299 m n. m.). Z občanské vybavenosti se ve městě Janské Lázně nachází knihovna, kino, kulturní zařízení, mateřská a základní škola, 2 speciální školy, ordinace lékařů, řada rekreačních zařízení, obchody a služby. Pro sport a volný čas město nabízí tělocvičny, sportoviště, bazény, přírodní koupaliště, outdoorové aktivity jako lyžování, sáňkování či lanové atrakce.

Janské Lázně mají dobrou dopravní obslužnost díky autobusovým linkám systému IREDO, které město spojují s Trutnovem, Hradcem Králové, Pardubicemi i Prahou. Vlakové spojení vede do nedaleké Svobody nad Úpou, odkud je to přibližně 3 km do centra města. V místě funguje kabinková lanová dráha na Černou horu, v zimě skibus pro ubytované hosty a v letní sezóně cyklobusy do okolních turistických oblastí.

Přístup a příjezd k předmětu dražby je přímo z veřejné komunikace na ulici Luční. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

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

Předmět dražby, v současnosti využíván jako ubytovací zařízení „Hotel Luční Dům“, je samostatně stojící podsklepený objekt s třemi nadzemními podlažními a obytným podkrovím. Základy jsou betonové pasy izolované, svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných cihel. Stropy jsou železobetonové, střešní konstrukci tvoří dřevěný krov s krytinou z pozinkovaného plechu a kompletním klempířským oplechováním. Vnější povrchy tvoří dvouvrstvé vápenné omítky s probarvením, částečně dřevěný obklad. Vnitřní omítky jsou štukové, místy doplněné keramickými obklady v hygienických místnostech a kuchyni. Schodiště je železobetonové. Okna jsou převážně dřevěná, dveře plastové i dřevěné, plné i prosklené. Podlahové krytiny jsou různé – PVC, keramická dlažba, koberce a teraco. Vytápění hotelu je elektrickou, v 1.PP a 1.NP pomocí radiátorů, v 2.NP – 4.NP pomocí přímotopů, s centrálním ohřevem teplé vody. Elektroinstalace je světelná třífázová, objekt je vybaven bleskosvodem. Vnitřní rozvody vody jsou plastové pro teplou i studenou vodu, kanalizace plastová. Plynovod není zaveden. V kuchyni jsou instalovány varné jednotky velkokuchyně, hygienické vybavení zahrnuje WC, umyvadla a sprchové kouty. V objektu nejsou instalovány výtahy. Součástí prodeje je také vybavení pro provoz hotelu a restaurační části.

V současné době má Hotel Luční dům 20 pokojů, včetně rodinných pokojů s možností přistýlky. Každý pokoj je vybaven vlastní koupelnou a WC, lednicí, LCD televizí se satelitním příjmem a bezplatným připojením k internetu (Wifi). Rodinné pokoje a několik dalších pokojů mají k dispozici balkón, ostatní pokoje mají možnost využít společné terasy v prvním patře. Celková kapacita hotelu je 45 osob, s přistýlkami 50 osob.

Hotel má restauraci s kapacitou pro všechny ubytované hosty. K vybavení hotelu patří společenská místnost v 1.PP hotelu s kulečníkem, šipkami a sauna. Hotel má venkovní vyhřívaný bazén se zastřešením. K dispozici pro hosty je zatravněná terasa s lehátky a posezením.

Výměry dle výše uvedeného znaleckého posudku:

1.PP – 110 m²

1.NP- 260 m²

2.NP – 186 m²

3.NP - 100 m²

4.NP - podkroví 66 m²

Celkem: 721 m²

Celková výměra pozemků je 4.314 m² (dle LV ke dni 12.1.2026). Pozemky spolu se stavbami tvoří jednotný funkční celek.

Dle platného územního plánu leží předmět dražby ve stabilizované ploše OM = plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **39 760 000 Kč**
- Obvyklá cena: **49 700 000 Kč**
Ocenění předmětu nucené dražby bylo stanoveno znaleckým posudkem č. 080194/2025.
Znalecký posudek byl vyhotoven 19. 1. 2026
- Minimální příhoz: **100 000 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 zbývajících část ceny dosažené vydražením po odečtení dražební jistoty bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti v české měně na zvláštní **účet dražebníka č. 5819138/2700** vedený u **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.** do 60 dnů ode dne ukončení nucené dražby.

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: 626.

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 dražebníka (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 článku.

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením (vyjma peněžité dražební jistoty, která se započítává cenu dosaženou vydražením) 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 nucené dražby a dražební jistota jím složená se použije na náklady nucené 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 náklady dražebníkovi spojené s předáním a převzetím předmětu nucené dražby.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 1 500 000 Kč.

Lhůta a způsob poskytnutí dražební jistoty:

Bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti na zvláštní bankovní účet dražebníka

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

(<http://www.ElektronickeDrazby.cz/>) od zveřejnění dražební vyhlášky v Centrální evidenci dražeb do zahájení dražby. Dražební jistota je složena až připsáním na účet dražebníka. Účet pro složení dražební jistoty je:

2111937022/2700 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 e-mailem 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.

Dražební jistota může být rovněž složena v EUR na účet úschovy 1387694426/2700 vedený v EUR u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (IBAN: CZ1527000000001387694426, SWIFT/BIC: BACXCZPP, název příjemce – GAVLAS, spol. s r.o) a to ve výši 65.217 EUR, variabilní a specifický symbol je stejný jako u skládání dražební jistoty v CZK a bude uveden na příkazu k úhradě v poli „Zpráva pro příjemce“. Vydražiteli bude dražební jistota složená v EUR převedena na CZK kurzem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., devizy nákup platném v následujícím pracovním dnu po vydražení.

V případě zahraniční platby (na jakýkoliv z výše uvedených účtů) vyjma SEPA platby jdou všechny poplatky na složení i vrácení dražební jistoty k tíži účastníka dražby a budou započteny proti dražební jistotě.

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.

Dražitelům, kteří se nestanou vydražiteli, bude složena 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, pokud tam uveden není, tak poštovní poukázkou na náklady dražitele.

3.8. Ostatní informace k předmětu dražby

Plné znění dražební vyhlášky naleznete zde: <https://www.elektronickedrazby.cz/view/1336>

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **11. 3. 2026 13:00**

Prohlídka se bude konat na adrese **Luční 122, 54225, Janské Lázně**
(50.63177451170411 15.768024370136104)

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Pravidla postupu naleznete na dražebním portále zde: <https://www.elektronickedrazby.cz/view/1336>

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.elektronickedrazby.cz/view/1336>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Předmět dražby bude vydražiteli předán bývalým vlastníkem za přítomnosti dražebníka do 30 dnů ode dne zápisu vlastnického práva vydražitele k předmětu dražby do katastru nemovitostí po předložení potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a doložení totožnosti vydražitele. Při předání bude sepsán předávací protokol, který podepíší dražebník, bývalý vlastník a vydražitel. V tomto případě veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Náklady činí částku ve výši 12.000,- Kč včetně DPH a přesáhne-li doba předávání 2 hod., je dražebník oprávněn účtovat vydražiteli k výše uvedené částce 2000,- 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.

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. DRAŽEBNÍ VĚŘITELÉ

6.1. Upozornění pro dražební věřitele

Dražební věřitel je oprávněn přihlásit u dražebníka pohledávku nejpozději do 5 pracovních dnů přede dnem zahájení nucené dražby.

Pro účely přihlášení pohledávek se za dražebního věřitele považuje také osoba odpovědná za správu domu a pozemku ve věci pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, je-li předmětem nucené dražby tato jednotka.

Dražební věřitel v přihlášce vyčíslí pohledávku včetně příslušenství ke dni konání nucené dražby a doloží její vznik, výši a zajištění právem k předmětu nucené dražby a popřípadě pořadí zástavního práva listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise; v případě pohledávky související se správou domu a pozemku osoba odpovědná za správu domu a pozemku doloží vznik a výši pohledávky listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise a dále uplatnění pohledávky u soudu žalobou podle části třetí občanského soudního řádu. Podpis dražebního věřitele na přihlášce pohledávky musí být úředně ověřen.

Nebyla-li přihlášená pohledávka řádně doložena, dražebník o této skutečnosti dražebního věřitele vyrozumí. Dražební věřitel je povinen na žádost dražebníka poskytnout potřebnou součinnost ke zjištění pravosti, výše a zajištění své pohledávky.

Dražební věřitel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit dražebníkovi změny týkající se přihlášené pohledávky, ke kterým došlo po jejím přihlášení.

6.2. Přihlášené pohledávky dražebních věřitelů

Investown Technologies s.r.o., IČO: 086 67 144, Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice, ve výši
47.798.882,10 Kč
ke dni 26.3.2026.

VII. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
6IND25_Dražební vyhláška ND, Janské Lázně_Plné znění.pdf	Předmět dražby

Dne 20. 2. 2026

Dražebník

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