



JIŽ OD ROKU 1990 JSME VAŠÍ JISTOTOU VE SVĚTĚ REALIT

## Byt 4+1 s lodžií a sklepní kójí

### Ústí nad Labem - Krásné Březno



**Dražební vyhláška pro dražbu veřejnou elektronickou**  
(dle zákona č. 250/2023 Sb. a vyhlášky č. 247/2024 Sb.)  
číslo: P1/8/26/O

**Dražebník vyhláší touto dražební vyhláškou konání veřejné dražby elektronické,  
a to na základě návrhu insolvenčního správce: 1. správcovská a konkurzní v. o. s., Sladkovského 67, 530 02 Pardubice,  
provozovna Mírové náměstí 207/34, 400 01 Ústí nad Labem  
(dále jen dražba).**

GAVLAS Praha, Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1, tel.: +420 221 666 666, praha@gavlas.cz  
GAVLAS Ostrava, Havlíčkovo nábř. 38, 702 00 Ostrava, tel.: +420 596 113 377, ostrava@gavlas.cz  
GAVLAS Brno, Česká 17, 602 00 Brno, tel.: +420 517 070 005, brno@gavlas.cz  
www.gavlas.cz

## I.

### Dražebník:

**GAVLAS, spol. s r.o.**

zapsaná u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 26019,  
se sídlem Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1, IČ: 60472049  
tel: 221 666 666, e-mail: [drazba@gavlas.cz](mailto:drazba@gavlas.cz)

### Navrhovatel:

1. správcovská a konkurzní v. o. s.  
IČO 26126788  
sídlem Sladkovského 67, 530 02 Pardubice  
provozovna Mírové náměstí 207/34, 400 01 Ústí nad Labem.  
insolvenční správce dlužníka:  
Lubica Španihelová  
Keplerova 706/18, 400 07 Ústí nad Labem  
spisová značka insolvenčního řízení: KSUL 79 INS 9260/2025  
(dále jen navrhovatel)

### Vlastník:

Lubica Španihelová  
datum narození: 21.2.1983  
Keplerova 706/18, 400 07 Ústí nad Labem

## II.

### Předmět dražby:

jednotka č. 706/22 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (byt), jednotka je vymezena v budově Krásné Březno, č.p. 706, 707, stojící na pozemcích parc.č. 472/18, 472/19, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 706, 707 a na pozemcích parc.č. 472/18, 472/19 o velikosti 8144/332712, vše v katastrálním území Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, včetně všech součástí a příslušenství, (dále jen „předmět dražby“).

**Adresa:** Keplerova 706/18, 400 07 Ústí nad Labem - Krásné Březno.

## III.

### Místo, datum a čas konání veřejné dražby:

Dražba se koná elektronicky prostřednictvím elektronického dražebního systému na internetové adrese:  
[www.ElektronickeDrazby.cz](http://www.ElektronickeDrazby.cz)

**Zahájení dražby:** 17. 8. 2026 v 18:00 hod.

**Ukončení dražby:** 18. 8. 2026 v 16:00 hod.

Je-li v posledních 3 minutách před ukončením dražby učiněno kterýmkoliv dražitelem podání, posouvá se čas pro příjem dalších podání o 3 minuty od okamžiku posledního podání, a to i opakovaně. O čase zbývajícím do konce ukončení dražby jsou dražitelé informováni na webové stránce s detailem dražby.

## IV.

**Vyvolávací cena: 1.443.600,- Kč**

**Způsob licitace:** anglický způsob licitace

**Odhad ceny předmětu dražby: 2.560.000,- Kč**

Odhad ceny předmětu dražby byl zjištěn znaleckým posudkem č. 26878/2025.

## V.

### Poloha předmětu dražby:

Předmět dražby se nachází v bytovém domě v zastavěné části města Ústí nad Labem – Krásné Březno, a to na ulici Keplerova. Krásné Březno je městská část Ústí nad Labem ležící přibližně 3 km severovýchodně od centra města na levém břehu Labe. Lokalita kombinuje dobrou občanskou vybavenost a dopravní dostupnost s množstvím historických památek a zeleně, mezi nejvýznamnější patří renesančně-barokní zámek Krásné Březno a kostel sv. Floriána. V blízkosti se nachází také známá zoologická zahrada a řada možností pro volnočasové aktivity. Díky poloze mezi centrem města a přírodou Českého středohoří nabízí Krásné Březno příjemné spojení městského života a okolní krajiny. Dům je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích parc.č. 472/139, 472/93 a 472/100, které jsou ve vlastnictví statutárního města Ústí nad Labem. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem.

## VI.

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

Předmět dražby - bytová jednotka je dispozičně řešena jako 4+1 s lodžii a sklepní kóji a kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je průměrná.

Podlahové plochy (PP): kuchyně 9,98 m2, pokoj 17,72 m2, pokoj 13,07 m2, pokoj 10,87 m2, pokoj + 8,01 m2, koupelna, WC + 3,90 m2, předsíň 13,64 m2, lodžie + 4,25 m2, celkem 81,44 m2 (v Prohlášení vlastníka je uvedena celková plocha jednotky 83,34 m2).

Předmět dražby se nachází v VIII. nadzemním podlaží panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1984. V roce 2009 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem. V roce 2010 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení a výměna původních oken za nová. V roce 2017 byla provedena oprava střešní krytiny a modernizace výtahu.

Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení.

**Práva a závady na předmětu dražby vázající 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.

Jiná ujednání kupní smlouvy, která má být příklepem uzavřena:

- předmět dražby nemohou nabývat osoby uvedené v §295 z. č. 182/2006 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 újmý 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 prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu dražby, včetně upozornění navrhovatele uvedených v dražební vyhlášce, a tento odpovídá jeho stáří a opotřebení,
- 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.

Popis předmětu dražby a popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, je převzat z výše uvedeného znaleckého posudku a prohlášení vlastníka.

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 vázoucích a s ním spojených, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací. Navrhovatel neodpovídá za vady předmětu dražby.

## VII.

**Dražební jistota: 130.000,- 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:

**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](http://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 poštovně poukázkou na náklady dražitele.

### **VIII.**

**Minimální příhoz:** 20.000,- Kč

### **IX.**

#### **Způsob registrace účastníků dražby (dražitelů):**

Uživatel se registruje na portálu elektronických dražeb [www.ElektronickeDrazby.cz](http://www.ElektronickeDrazby.cz). V registračním formuláři si zvolí své uživatelské jméno a heslo, vyplní podle pokynů tam uvedených své identifikační údaje, seznámí se a vysloví souhlas s Dražebním řádem portálu ElektronickeDrazby.cz a stiskem tlačítka registraci potvrdí. Na emailovou adresu uvedenou v registraci je mu zaslán v pdf formátu vyplněný registrační formulář. Na tomto registračním formuláři:

- doplní číslo občanského průkazu nebo pasu, doplní datum a místo, **nechá úředně ověřit svůj podpis** a
- osobně doručí nebo odešle poštou (nejlépe doporučenou) na adresu GAVLAS, spol. s r. o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1,
- nebo nechá na Czech pointu provést tzv. autorizovanou konverzi z listinné do elektronické podoby, a tu nechá uložit rovnou do datové schránky GAVLAS, číslo d.s.: xph35a6, anebo autorizovanou konverzi pošle emailem na adresu [registrace@gavlas.cz](mailto:registrace@gavlas.cz).
- alternativně mohou všichni podepisující registrační formulář podepsat uznávaným elektronickým podpisem vydaným akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb nebo elektronickým podpisem bankovní identitou BankID SIGN – blíže v Dražebním řádu.

Po obdržení a kontrole údajů bude uživatel informován e-mailem na adresu uvedenou v registračním formuláři o přidělení statutu **ověřený uživatel**.

Registraci lze provést po předchozí dohodě rovněž osobně v sídle dražebníka.

(Pozn.: Ověřený uživatel se může přihlašovat (zapisovat) do všech dražeb na portále ElektronickeDrazby.cz, aniž by se musel znovu registrovat.)

#### **Registrace cizince a právnické osoby se sídlem mimo ČR**

Cizinec a právnická osoba se sídlem mimo území ČR předem kontaktují dražebníka emailem na adrese [registrace@gavlas.cz](mailto:registrace@gavlas.cz). Tento cizinec či právnická osoba se sídlem mimo ČR poté podle pokynů dražebníka vyplní registrační formuláře na [www.ElektronickeDrazby.cz](http://www.ElektronickeDrazby.cz).

### **X.**

#### **Zápis do dražby:**

Ověřený uživatel (způsobem dle předchozího článku) se přihlásí na portál ElektronickeDrazby.cz, označí ze seznamu dražbu, které se hodlá zúčastnit, potvrdí souhlas, že jeho registrační údaje jsou stále pravdivé a potvrdí čestné prohlášení, že není osobou vyloučenou z této dražby dle § 12 zák. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách a zákona č. 182/2006, insolvenční zákon, a tím se zapíše do seznamu účastníků veřejné dražby.

Na email uvedený při registraci obdrží číslo(a) účtu, na který je možno zaplatit dražební jistotu a variabilní symbol, který uvede do příkazu k úhradě či pokladní složenky. Jako specifický symbol uvede rodné číslo (u fyzické osoby) anebo IČ (u právnické osoby).

Je-li dražební jistota složena do zahájení dražby a jsou-li splněny ostatní podmínky pro zápis do dražby, zapíše dražebník dražitele do dražby. Zpráva o tom, že je dražitel zapsán do dražby a je oprávněn činit podání, je zaslána dražiteli na emailovou adresu, uvedenou v registraci.

### **XI.**

#### **Způsob elektronické dražby:**

Elektronická dražba proběhne anglickým způsobem, tj. první nabídka musí být podána alespoň ve výši vyvolávací ceny a každá další nabídka musí být vyšší alespoň o minimální příhoz. Dražebník udělí příklep účastníkovi veřejné dražby, který podal nejvyšší nabídku. Dražitelé mohou činit podání v dražbě od okamžiku zahájení dražby. Dražitelé jsou svými podáními vázáni, učiněné podání nelze vzít zpět. Dražitelé nemohou činit stejné podání. Následující podání musí být vždy alespoň o minimální příhoz vyšší než předchozí učiněné podání, v opačném případě k němu nebude v dražbě přihlíženo. To se nevztahuje na dražitele, kteří mají k dražené nemovitosti předkupní právo. V případě, že je ve stejný okamžik učiněno podání dvěma či více dražiteli, přihlíží se k podání, které bylo nejdříve přeneseno prostřednictvím sítě elektronických komunikací do elektronického dražebního systému a tímto systémem zaznamenáno. Dražba se koná, dokud dražitelé činí podání, nejméně však do okamžiku stanoveného v dražební vyhlášce jako čas ukončení dražby. Lhůta pro podávání nabídek začíná v okamžiku zahájení dražby a končí okamžikem ukončení dražby stanoveným v čl. III této dražební vyhlášky. Je-li v posledních 3 minutách před ukončením dražby učiněno kterýmkoliv dražitelem podání, posouvá se čas pro příjem dalších podání o 3 minuty od okamžiku posledního podání, a to i opakovaně. Uplynou-li od posledního podání 3 minuty, aniž by bylo učiněno další podání, příjem podání je zastaven. Bez zbytečného odkladu poté udělí dražebník příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání, čímž je elektronická dražba skončena. Na detailu dražby se zobrazí informace o udělení příklepu, výše ceny dosažené vydražením a ID vydražitele. Zároveň je vydražiteli i ostatním dražitelům zaslán email s oznámením této skutečnosti.

V průběhu elektronické dražby provádí dražebník kontrolu dostupnosti adresy ve veřejné datové síti, kde elektronická dražba probíhá, prostřednictvím k tomu zřízené služby. V případě, že na základě sledování dostupnosti adresy ve veřejné datové síti bude prokazatelně doloženo omezení přístupu k elektronickému dražebnímu systému v délce přesahující 1 minutu, je dražebník povinen prodloužit dobu, během které lze činit podání, minimálně o 1 hodinu. O této skutečnosti je dražebník povinen bez zbytečného odkladu informovat každého účastníka dražby na jeho adresu elektronické pošty.

**Odhlášení z dražby:** Dražitel, který se rozhodne v dražbě nepokračovat a nechce čekat až na ukončení dražby, může tak učinit pomocí tlačítka Odhlásit se z dražby. Tím projevím neodvolatelně vůli dále v dražbě nepokračovat a zároveň dává dražebníkovi pokyn k odeslání dražební jistoty. Odhlásit se z dražby nelze, pokud v okamžiku odhlášení dražiteli svědčí nejvyšší podání.

Elektronická dražba bude provedena dle zákona č. 250/2023 Sb. o veřejných dražbách, vyhlášky č. 247/2024 Sb., o technických a bezpečnostních požadavcích na elektronické dražební systémy. Pravidla postupu při elektronické dražbě naleznete na internetové adrese [www.ElektronickeDrazby.cz](http://www.ElektronickeDrazby.cz).

## XII.

### 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. **2111671367/2700 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: 1826

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.

## XIII.

### Podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli:

Předmět dražby bude vydražiteli předán dražebníkem na základě plné moci od navrhovatele do 10 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 nepřevezme 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.

## XIV.

### Způsob určení vydražitele v případě podle § 20 odst. 6 zák. č. 250/2023 Sb. o veřejných dražbách

Elektronický dražební systém na internetové adrese [www.ElektronickeDrazby.cz](http://www.ElektronickeDrazby.cz) neumožňuje, aby více dražitelů učinilo stejné nejvyšší podání vyjma osoby, které svědčí předkupní právo.

### Uplatnění předkupního práva.

Dražebník je povinen oznámit předkupníkovi, o němž se dozvěděl, konání veřejné dražby.

Předkupník, který je účastníkem veřejné dražby, může podat nabídku ve stejné výši, které dosahuje již podaná nabídka jiného účastníka veřejné dražby. Podá-li předkupník nabídku ve stejné výši jako účastník veřejné dražby, kterému by jinak měl být udělen příklep, udělí se příklep předkupníkovi. Podá-li stejnou nabídku více předkupníků, rozhodne se losem, komu z nich se příklep udělí. Převodem vlastnického práva k předmětu dražby věcné předkupní právo nezaniká.

Písemnosti musí být vyhotoveny v českém jazyce, jinak se k nim nepřihlíží. Tím není dotčeno právo předložit písemnost v jiném než českém jazyce spolu s úředním překladem písemnosti do českého jazyka

V Praze  
GAVLAS, spol. s r.o.