CENTRÁLNÍ EVIDENCE
VEŘEJNÝCH DRAŽEB

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-001559

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

č. j. P/2/11/26

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:
Smrčka a Kubálek v.o.s.
IČO 06884512, se sídlem Opatovická 159/17, 11000, Praha
Insolvenční správce
dlužníka: Helena Krištofiaková a Bc. Jan Krištofiak, spisová značka insolvenčního řízení: KSLB 57 INS 21995/2024

1.3. Vlastník:
Jan Krištofiak
Datum narození: 23. 3. 1980
bytem Jindřichovice pod Smrkem 362, 46365, Jindřichovice pod Smrkem

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/view/1414

- Zahájení dražby: **2. 12. 2026 18:00**
- Ukončení dražby: **3. 12. 2026 15:30**

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem **„Rodinný dům s pozemky, Jindřichovice pod Smrkem okres Liberec“, je soubor věcí:**

- **Pozemek parc. č. 278,** který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Jindřichovice pod Smrkem, obec Jindřichovice pod Smrkem (Liberec), spadající pod Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant.
  Součástí pozemku je stavba: **Budova č. p. 362, budova s číslem popisným v části obce Jindřichovice pod Smrkem, využívána jako rodinný dům.**

- **Pozemek parc. č. 277,** který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Jindřichovice pod Smrkem, obec Jindřichovice pod Smrkem (Liberec), spadající pod Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant.

- **Pozemek parc. č. 279,** který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Jindřichovice pod Smrkem, obec Jindřichovice pod Smrkem (Liberec), spadající pod Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Předmět dražby:
pozemek parc.č. 278, součástí je stavba: Jindřichovice pod Smrkem, č.p. 362, a pozemky parc.č. 277 a 279, vše v katastrálním území Jindřichovice pod Smrkem, obec Jindřichovice pod Smrkem, včetně všech součástí a příslušenství, (dále společně jen „předmět dražby").
Adresa: Jindřichovice pod Smrkem, č.p. 362, 463 65 Jindřichovice pod Smrkem.
GPS: 50.9626606N, 15.2573422E

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 nebyly zjištěny.
Věcná břemena:

- věcné břemeno chůze a jízdy, oprávnění pro pozemek parc. č. 277 a 279, povinnost k pozemku parc. č. 283, vedeno v katastru nemovitostí pod Z-6000013/1975-532,
- věcné břemeno bytu, oprávnění pro Jozef Krištofiak a Anežka Krištofiaková, č.p. 362, povinnost k pozemku parc. č. 278, vedeno v katastru nemovitostí pod V-1643/2021-532.

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.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Poloha předmětu dražby:
Jindřichovice pod Smrkem jsou obcí nacházející se v Libereckem kraji, v okrese Liberec. V obci bylo k roku 2023 evidováno celkem 604 obyvatel. Charakter obce je utvářen podhorským reliéfem Frýdlantské pahorkatiny, která se rozprostírá na severu Česka poblíž hranic s Polskem. Jindřichovice pod Smrkem disponují základní občanskou vybaveností, která zahrnuje obecní úřad, knihovnu, mateřskou školu a několik drobných obchodů. Pro dopravu do Jindřichovic pod Smrkem lze využít jak automobil, tak veřejnou dopravu. Obec je dostupná po silnici z Frýdlantu, odkud vede hlavní komunikace směrem na Nové Město pod Smrkem, a poté se odbočuje na místní komunikaci vedoucí přímo do Jindřichovic. Autobusové spojeni je také zajištěno, a to prostřednictvím pravidelných linek, které spojuji Jindřichovice pod Smrkem s Frýdlantem a dalšími okolními obcemi. Autobusy jezdí několikrát denně.
Jindřichovice pod Smrkem disponují mateřskou školou, školou základní do 1. stupně a dále se zde nachází domov pro seniory.

Popis předmětu dražby a stavu, v němž se předmět dražby nachází:
Předmětem dražby je rodinný dům se zahradou. Stáři rodinného domu je kolem 60 let. Nachází se zde 1 bytová jednotka a zastavěná plocha činí 114 m2. Zahrada zahrnuje dřevěnou kůlnu, ve které se nachází kurník pro slepice, sklad zahradní techniky a sklad uhlí. Kůlna je vybavena elektřinou se starou instalaci. V horní části kůlny se nachází prostor pro skladovaní sena.
Střecha rodinného domu je sedlová, pokryta krytinou patrně z plastového šindele, přičemž hromosvod není instalován. Okna domu jsou plastová a jejich staří je cca 15 let. Základy domu jsou pravděpodobně tvořeny pasy, přičemž nemovitost disponuje hydroizolaci. Vytápěni je zajištěno kotlem na tuha paliva značky Dakon s teplovodním rozvodem do radiátorů, elektroinstalace je měděná. Zdrojem vody je studna, z niž je voda rozvedena v PVC. Ohřev teple vody zajišťuje bojler. Kanalizace je řešena vyvážecí jímkou. Vnitřní omítky jsou vápenné schodiště vedoucí do podkroví je dřevěné. V prvním nadzemním podlaží se nachází WC, koupelna a vstup do sklepa, kde je umístěna vodárna. Dále zde najdeme kuchyň, pokoj, obývací pokoj s lokálními kamny a ložnici. Z kuchyně je přístupné podkroví po dřevěných schodech. V podkroví se nachází jedna obytná místnost a skladovací prostory. Na zahradě se jsou ovocné stromy a keře kanadských borůvek, angreštu a rakytníku. Kolem zahrady rostou břízy a smrky, které tvoří přirozenou hranici pozemku.
Pozemky tvoří jeden funkční celek o celkové výměře 2.178 m2 (dle LV 107 ke dni 22.1.2025).

Navrhovatel neodpovídá za jakékoliv právní či faktické vady předmětu dražby, a to jak zjevné, tak ani skryté, předmět dražby je zpeněžován, jak stojí a leží, náklady spojené s vkladem změny vlastnictví na vydražitele do katastru nemovitostí nese vydražitel a zavazuje se návrh do katastru nemovitostí podat nejpozději do 30 dnů od úhrady ceny dosažené dražbou.
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.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **2 120 000 Kč**
- Obvyklá cena: **2 120 000 Kč**
- Minimální příhoz: **20 000 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: 21126.
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 takovéhoto 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 nepřípustná. 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.

Jiná ujednání kupní smlouvy, která má být příklepem uzavřena:

- předmět dražby nemohou nabývat osoby uvedené v §295 z. č. 182/2006 Sb, pokud jim nebyla udělena výjimka dle §295 odst. 3 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 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),
- konstatování, že předmět dražby je zatížen mimo jiné i věcným břemen bytu V-1643/2021-532
- 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,
- vydražitel prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu dražby, včetně věcných břemen uvedených na LV 107 pro k.ú. Jindřichovice pod Smrkem a 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 tísni či za nápadně nevýhodných podmínek,
- náklady spojené s vkladem změny vlastnictví na vydražitele do katastru nemovitostí nese vydražitel a zavazuje se návrh do katastru nemovitostí podat nejpozději do 30 dnů od úhrady ceny dosažené dražbou.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 140 000 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 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

Pro prohlídku předmětu dražby nebyl stanoven konkrétní termín.

Termín prohlídky předmětu dražby je uveden na elektronickém dražebním portálu zde: https://www.elektronickedrazby.cz/view/1414

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Pravidla postupu při elektronické dražbě naleznete na internetové adrese https://www.elektronickedrazby.cz/pages/drazebni-rad

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese: https://www.elektronickedrazby.cz/pages/drazebni-rad

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli:
Za okamžik předání předmětu dražby se považuje den zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu dražby ve prospěch vydražitele do katastru nemovitostí. Tímto okamžikem je předmět dražby navrhovatelem předán vydražiteli a vydražitelem převzat od navrhovatele. K přechodu nebezpečí škody na předmětu dražby dojde ke dni vkladu vlastnického práva k předmětu dražby ve prospěch vydražitele.

VI. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
P21126 Dražební vyhláška RD Jindřichovice pod Smrkem_Plné znění.pdf	Předmět dražby

Dne 12. 11. 2026

Dražebník

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