

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Jan Vedral, Exekutorský úřad Praha 3, se sídlem Evropská 657/120, 160 00 Praha 6, na základě smlouvy o provedení dobrovolné dražby uzavřené dne 17.6.2026 mezi ním a společností Archa Insolvence v.o.s. Na Poříčí 1047/26, 110 00 Praha 1, IČO: 05598371, insolvenčním správcem dlužníka Jakuba Růžičky, r. č.: 900417/0494, bytem Herink, Ve Stráni 381, PSČ 251 70, jmenovaný na základě usnesení Krajského soudu v Praze č.j. KSPH 74 INS 3568/2025-B-33 ze dne 30.3.2026, vydává tuto –

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKU – ELEKTRONICKÁ DRAŽBA.

- I. Nařizuje se elektronická dražba, která se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na adrese portálu

<http://www.exdrazby.cz>

Čas zahájení elektronické dražby je stanoven na den 10.9.2026 v 10:00 hodin. Od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání.

Čas ukončení elektronické dražby je stanoven na den 10.9.2026 v 11:00 hodin. Dražba se však koná do doby, dokud dražitelé činí podání (§336i odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, dále jen „o.s.ř.“). Bude-li v posledních pěti minutách před stanoveným okamžikem ukončení dražby učiněno podání, má se za to, že dražitelé stále činí podání a okamžik ukončení dražby se posouvá o pět minut od okamžiku učinění podání. Budou-li poté činěna další podání, postup dle předcházející věty se opakuje. Uplyne-li od posledního učiněného podání pět minut, aniž by bylo učiněno další podání, má se za to, že dražitelé již nečiní podání a dražba končí.

- II. Předmětem dražby jsou nemovitosti, které se draží jako celek :

Okres: CZ0209 Praha-východ		Obec: 564915 Herink	
Kat.území: 627666 Herink		List vlastnictví: 1067	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink		900417/0494	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
St. 509	200	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Herink, č.p. 381, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 509			
307/55	811	zahrada	zemědělský půdní fond

- II. Jedná se o první dražební jednání ve věci. Prohlídky dražených nemovitostí proběhnou po předchozí dohodě s dražebníkem. Předpokládá se uskutečnění dvou prohlídek, a to dne 19.8.2026 od 14-18 hod. a dne 1.9.2026 od 14 do 18 hod. Zájemci si sjednají konkrétní čas prohlídky na telefonním čísle +420 722 922 846 nebo prostřednictvím e-mailové adresy PetrSulc@VasRealitniSpecialista.cz.

- IV. Jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která je Registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portálu www.exdrazby.cz, prokáže svoji totožnost, k této dražbě se na portálu www.exdrazby.cz přihlásí a na účet soudního exekutora složí dražební jistotu ve výši stanovené touto dražební vyhláškou v čl.VI.

Registrovaným dražitelem se stane každá osoba (fyzická i právnická), která se jako dražitel registruje na portálu www.exdrazby.cz, a to buď změnou již dříve provedené

základní registrace na „Registraci dražitele“ v sekci „Můj účet“, nebo se rovnou jako dražitel registruje v sekci „Registrace“.

Registrovaný dražitel prokáže svoji totožnost „Dokladem o prokázání totožnosti registrovaného dražitele“ pro dražby probíhající na portálu www.exdrazby.cz (dále jen „Doklad o prokázání totožnosti“), jehož formulář je umístěn na portálu www.exdrazby.cz v sekci „Můj účet“ nebo v informačním banneru detailu této dražby na portálu www.exdrazby.cz umístěného v sekci „Moje dražby“ poté, co se k této dražbě přihlásí kliknutím na tlačítko „Přihlásit se k dražbě“.

Podpis Registrovaného dražitele na Dokladu o prokázání totožnosti musí být úředně ověřen. V případě právnické osoby, obce, vyššího územně samosprávného celku nebo státu musí být Doklad o prokázání totožnosti podepsán osobou uvedenou v ust. §21, 21a a 21b o.s.ř., jejíž oprávnění musí být prokázáno listinou, jež musí být úředně ověřena, nebo jejích zástupcem, jehož plná moc musí být úředně ověřena.

V případě elektronického doručování musí být řádně vyplněný a podepsaný Doklad o prokázání totožnosti a listiny prokazující oprávnění jej podepsat převedeny do elektronické podoby formou autorizované konverze dokumentů.

Doklad o prokázání totožnosti s listinami prokazující oprávnění jej podepsat doručí Registrovaný dražitel soudnímu exekutorovi některým z následujících způsobů:

- a) uložením na portálu www.exdrazby.cz v sekci „Můj účet“
- b) zasláním prostřednictvím veřejné datové sítě, a to buď na adresu elektronické podatelny exekutorského úřadu info@eupraha3.cz a nebo do datové schránky soudního exekutora ID: `epcnpr7`
- c) zasláním vyplněného registračního formuláře držitelem poštovní licence
- d) osobně v sídle soudního exekutora na adrese Praha 6, Evropská 657/120.

V. Výše nejnižšího podání činí dle smlouvy o provedení dobrovolné dražby částku ve výši 19 237 500,00 Kč (slovy: devatenáct milionů dvěstětricet sedm tisíc pět set korun českých) (95 % ceny obvyklé stanovené ve znaleckém posudku (20 250 000,00 Kč). Minimální výše příhozu činí 5 000,- Kč.

VI. Jistota činí 1 000 000,00 Kč (slovy: jeden milion korun českých). Jistotu lze zaplatit buď v hotovosti do pokladny soudního exekutora nebo platbou na účet č. 5011024334/5500, vedený u Raiffeisen Bank, a. s., variabilní symbol 112026 specifický symbol - rodné číslo dražitele, jde-li o fyzickou osobu, nebo identifikační číslo, jde-li o právnickou osobu. K platbě na účet soudního exekutora lze přihlídnout jen tehdy, bylo-li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že na účet soudního exekutora také došla. Platby v částce vyšší než 15.000,- EUR se v hotovosti nepřebírají, lze je složit jen na výše uvedený účet! Dražitelům, kterým nebyl udělen příklep, se vrátí složená jistota po skončení dražby. Lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením je do 30 dnů od právní moci usnesení o příklepu.

VII. S nemovitostmi nejsou spojena žádná práva ani žádné závady s výjimkou skutečností uvedených ve znaleckém posudku č. 024488/2026 ze dne 31. 3. 2026, zpracovaném Ing. Milanem Kroupou, soudním znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Dražitelé se výslovně upozorňují zejména na následující skutečnosti:

- na pozemku p. č. 307/55 se nachází nepovolené stavby – letní kuchyně se zázemím, garáž a terasa, které byly rozhodnutím Městského úřadu Říčany ze dne 3. 6. 2022 nařízeny k odstranění;
- při stanovení obvyklé ceny byly zohledněny náklady na odstranění těchto staveb;
- při stanovení obvyklé ceny byly dále zohledněny náklady na vybudování parkovacích stání namísto garáže;
- dražitelům se doporučuje seznámit se před účastí v dražbě se znaleckým posudkem, který tvoří podklad pro stanovení nejnižšího podání (posudek byl zveřejněn v insolvenčním rejstříku pod položkou B-40).

Insolvenční správce není vlastníkem předmětu dražby a informace o jeho právním, technickém a faktickém stavu vycházejí z podkladů dlužníka, veřejných evidencí a znaleckého posudku. Insolvenční správce neposkytuje žádné záruky nad rámec jemu známých skutečností. Dražitelé nesou odpovědnost za vlastní posouzení technického, právního i faktického stavu předmětu dražby.

VIII. Prodejem v dražbě nezaniknou žádné závady uvedené v této dražební vyhlášce ani jiné závady, které podle právních předpisů nezanikají.

- IX.** Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitou věc s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty podle § 336a odst. 1; byl-li však podán takový návrh, nemovitou věc s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku. Vzhledem k tomu, že jde o dražbu podle § 76 odst. 2 ex. řádu ve spojení s § 286 a § 289a insolvenčního zákona, nebude exekutor provádět rozvrh a věřitelé se nepřihlašují do dražby. Výtěžek bude rozdělen v insolvenčním řízení.
- X.** Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovité věci s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu. Předražitel se stává vlastníkem nemovité věci s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání.
- XI.** Na nejvyšší podání se započítává vydražitelem složená dražební jistota.

Vydražitel, který nevyužije financování podle následujících odstavců, je povinen doplatit nejvyšší podání na účet soudního exekutora ve lhůtě **dvou měsíců od právní moci usnesení o příklepu**.

Připouští se, aby bylo nejvyšší podání doplaceno pomocí úvěru se zřízením zástavního práva k vydraženým nemovitým věcem podle § 336l odst. 4 o. s. ř.

Vydražitel, který hodlá uvedený způsob financování využít, je povinen tuto skutečnost oznámit soudnímu exekutorovi nejpozději dne **15. 9. 2026 do 12:00 hodin**, a to prostřednictvím portálu www.exdrazby.cz, umožňuje-li to jeho technické řešení, nebo e-mailem na adresu info@eupraha3.cz či prostřednictvím datové schránky soudního exekutora, ID datové schránky: epcnpr7.

V takovém případě soudní exekutor v usnesení o příklepu uloží vydražiteli, aby do dvou měsíců od právní moci usnesení o příklepu:

- a) předložil soudnímu exekutorovi smlouvu o úvěru splňující podmínky § 336l odst. 4 o. s. ř.; nebo
- b) v téže lhůtě doplatil nejvyšší podání.

Smlouva o úvěru musí obsahovat ujednání, podle něhož:

- a) je úvěr účelově vázán výlučně na zaplacení nejvyššího podání;
- b) budou prostředky z úvěru vyplaceny na účet soudního exekutora nejpozději do **15 dnů po uplynutí dvouměsíční lhůty k předložení smlouvy o úvěru**, tedy nejpozději do **dvou měsíců a 15 dnů od právní moci usnesení o příklepu**;
- a
- c) poskytovatelem úvěru je věřitel oprávněný vykonávat na území České republiky činnost podle zákona o bankách.

Po předložení smlouvy o úvěru splňující uvedené podmínky zřídí soudní exekutor k vydraženým nemovitým věcem zástavní právo ve prospěch poskytovatele úvěru. Nebude-li nejvyšší podání ve stanovené lhůtě doplaceno, soudní exekutor zástavní právo zruší.

Nezaplatí-li vydražitel, který nevyužil úvěrové financování, nejvyšší podání ani v dodatečně lhůtě určené soudním exekutorem, která nesmí být delší než jeden měsíc, usnesení o příklepu se marným uplynutím této lhůty zrušuje a soudní exekutor nařídí další dražební jednání.

Další dražební jednání soudní exekutor nařídí rovněž tehdy, jestliže vydražitel:

- a) nepředloží ve dvouměsíční lhůtě smlouvu o úvěru splňující uvedené podmínky; nebo
- b) nezajistí vyplacení úvěru na účet soudního exekutora ve lhůtě dvou měsíců a 15 dnů od právní moci usnesení o příklepu.

Vydražitel, který nesplní povinnost zaplatit nejvyšší podání, je povinen nahradit náklady vzniklé v souvislosti s dalším dražebním jednáním, škodu způsobenou nezaplacením nejvyššího podání a případný rozdíl mezi nejvyšším podáním dosaženým při původním a dalším dražebním jednání. Na tyto dluhy se započítá jím složená dražební jistota. Převyšuje-li dražební jistota uvedené dluhy, zbývající část se vydražiteli vrátí.

- XII.** Soudní exekutor upozorňuje osoby, které mají k nemovité věci předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, že ho mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě zanikají, nejde-li o předkupní právo stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby, předkupní právo vlastníka stavby k pozemku a vlastníka pozemku ke stavbě nebo zákonné předkupní právo, která udělením příklepu nezanikají

- XIII.** Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 267 o.s.ř.), aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, s upozorněním, že jinak k jeho právu nebude při provedení výkonu rozhodnutí přihlíženo.
- XIV.** Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má k nemovitosti nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v dražební vyhlášce, nejde-li o nájemce bytu, výměnkáře, je-li součástí výměnku právo bydlení nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo exekutorovi oznámil a doložil ho listinami, jinak takové právo zanikne přiklepem nebo v případě zemědělského pachtu koncem pachtovního roku.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

U p o z o r n ě n í : Ve smyslu ust. § 336c odst. 3 OSŘ obecní úřad, v jehož obvodu je nemovitost, vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejní způsobem v místě obvyklým, příslušný katastrální úřad vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejní na své úřední desce.

Dražební vyhláška se doručuje dle ustanovení § 336c o.s.ř.

V Praze dne 8.8.2026

L.S.

Mgr. Jan Vedral, v.r.
soudní exekutor