

U S N E S E N Í

Soudní exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Exekutorský úřad Praha 3, se sídlem Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín, pověřený vedením exekuce podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Benešově č.j. 5 C 112/2025 - 42 ze dne 21.08.2025 (exekuční titul) a na základě pověření Okresního soudu v Benešově ze dne 05.03.2026 č.j. 12 EXE 162/2026-13 ve prospěch

oprávněného: malafin s.r.o.
sídlem Jarohněvice č.p. 84, Jarohněvice, 768 01, IČO: 22170685
práv.zast. Mgr. Matouš Novosad, advokát, Pařížská 538/19, Ústí nad Labem, 400 01
proti

povinnému: 1/ Milan Kulhavý
bytem Lipová č.p. 400, Pyšely, 251 67, dat.nar. 15.06.1974, IČO: 88613232
2/ Leona Kulhavá
bytem Lipová č.p. 400, Pyšely, 251 67, dat.nar. 19.02.1974, IČO: 61670936

o exekuci nařízením prodeje nemovitosti a rozdělení výtěžku

v y d á v á t u t o :

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKU

I.
Nařizuje se elektronická dražba, která se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na internetu na adrese portálu: www.exdrazby.cz.

Čas zahájení elektronické dražby: dne 21.10.2026 v 10:00 hod.

Čas ukončení elektronické dražby: dne 21.10.2026 v 11:00 hod.

Dražba se však koná i po této době, pokud dražitelé činí podání. 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 posledního podání. Budou-li poté učiněna další podání, postup dle předcházející věty se opakuje. Uplyne-li od posledního učiněného podání pět minut, aniž by bylo učiněno další podání, elektronická dražba se tím končí. Podání je bráno za učiněné pouze v případě, že bylo systémem elektronických dražeb dražiteli zpětně potvrzeno.

II.
Předmětem dražby jsou tyto nemovité věci:

Milan Kulhavý dat.nar. 15.06.1974 a Leona Kulhavá dat.nar. 19.02.1974 vlastní v SJ podíl 1/2 a dále malafin s.r.o., IČ: 22170685 vlastní podíl 1/2

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 538680 Pyšely

Kat.území: 737054 Pyšely

List vlastnictví: 1271

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 651

134 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Pyšely, č.p. 200, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 651

140/1

827 zahrada

zemědělský půdní
fond

Príslušenství tvoří: oplocení a rozestavěná vedlejší stavba s letní kuchyní a s přístřeškem na auta.

Předmětem dražby je rodinný dům s příslušenstvím, který se nachází v obci Pyšely, okres Benešov. Jedná o samostatně stojící, podskepený, přízemní rodinný dům č.p. 200 Pyšely s obytným podkrovím. V suterénu domu se nachází technické zázemí budovy a obytný prostor o dispozici 2+1. Podlaží je rozděleno na kuchyň (18,75 m2), pokoj (12,92 m2), pokoj (12,55 m2), kotelnu (8,68 m2), prádelnu (6,05 m2), ubelnu (9,58 m2), sklad (10,05 m2) a sklad (3,04 m2). Ve zvýšeném přízemí se nachází obytný prostor o dispozici 4+1. Podlaží je rozděleno na chodbu (6,52 m2), koupelnu (4,01 m2), WC (0,78 m2), pokoj (19,71 m2), pokoj (18,53 m2), kuchyň (5,74 m2), spíž (1,01 m2), pokoj (13,85 m2), pokoj (13,53 m2), schodiště (5,85 m2). V mezi patře mezi přízemím a podkrovím je terasa (9,57 m2). Prostor vyžaduje modernizaci je v původním stavu. V podkroví se nachází obytný prostor o dispozici 3+kk. Podlaží je rozděleno na technickou místnost (2,13 m2), chodbu (2,37 m2), předstíň (8,22 m2), koupelnu (6,25 m2), pokoj (18,04 m2), šatnu (9,37 m2), pokoj (20,30 m2), kuchyň s jídelnou (27,60 m2), chodbu (2,07 m2) a schodiště (1,00 m2). Podkroví je po modernizaci z roku 2023. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a WC.

Na pozemku parc. č. St. 651 se nachází stavba rodinného domu č.p. 200 Pyšely. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 134 m2. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 140/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o ploše 827 m2. Vše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou pozemky pravidelného tvaru, rovinné až mírně svažité a udržované. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, venkovní bazén a rozestavěná vedlejší stavba s letní kuchyní a s přístřeškem na auta. Pozemky jako celek jsou oploceny drátěným a dřevěným plotem a jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1239, který je ve vlastnictví města.

Poznámka soudního exekutora: Exekucním titulem bylo v dané exekuční věci rozhodnuto o zrušení podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovitým věcem a byl nařízen jejich prodej s tím, že výtěžek bude mezi ně rozdělen rovným dílem. K návrhu oprávněného nařídil soud výkon rozhodnutí (exekuci) jejich prodejem. Podle § 348 odst. 1 OSŘ se výkon rozhodnutí (exekuce) provede přiměřeně podle ustanovení o prodeji nemovitých věcí. Při výkonu rozhodnutí (exekuci) vedeném podle § 348 odst. 1 OSŘ nejde o prodej nemovitosti za účelem uspokojení pohledávky věřitele, smyslem takové exekuce je prodej společné věci a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky (srov. Nejvyšší soud, 26 Cdo 4053/2014). Z ustanovení upravujících výkon rozhodnutí prodejem nemovité věci (§ 335 - § 337h OSŘ) se neuplatní ta, která neodpovídají odlišnému účelu této exekuce [nejde totiž o výkon rozhodnutí ukládající zaplacení peněžitě částky, ale o vymození jiné povinnosti (rozdělení věci)] – v tomto smyslu jsou formulovány výroky VII. (poslední věta), XII. a XIII. této dražební vyhlášky.

III.

Pořadové číslo dražebního jednání: první.

IV.

Výsledná cena dražených nemovitých věcí uvedených pod bodem II. tohoto usnesení činí **12.761.000,- Kč**.

V.

Nejnižší podání se stanoví ve výši 2/3 výsledné ceny dražených nemovitých věcí uvedených pod bodem II. tohoto usnesení a činí částku **8.507.400,- Kč**

VI.

Výše jistoty se určuje v částce **250.000,- Kč**. Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni zaplatit jistotu před dražbou v hotovosti do pokladny soudního exekutora nebo na účet soudního exekutora, vedený u Československé obchodní banky, a.s., číslo účtu: 236706237/0300, v.s. 5726, s.s. rodné číslo bez lomítka nebo IČ zájemce o koupi.

K platbě na účet soudního exekutora lze přihlídnout jen tehdy, bylo-li před zahájením dražby zjištěno, že na jeho účet také došla.

VII.

Registrace dražitelů: jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která:

- a) je Registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portálu www.exdražby.cz,
- b) prokáže svou totožnost,
- c) k této dražbě se na portálu www.exdražby.cz přihlásí a
- d) zaplatí dražební jistotu ve výši, která je stanovena touto vyhláškou.

Registrovaným dražitelem se stane každá fyzická nebo právnická osoba, která se jako dražitel registruje na portálu www.exdražby.cz, a to buď změnou již dříve provedené základní registrace na „Registrace dražitele“ v sekci „Můj účet“, nebo se jako nový dražitel registruje v sekci „Registrace“.

Registrovaný dražitel prokáže svou totožnost „Dokladem o prokázání totožnosti registrovaného dražitele pro dražby probíhající na portálu www.exdražby.cz“ (dále jen „Doklad o prokázání totožnosti“), jehož formulář je umístěn na portálu www.exdražby.cz v sekci „Můj účet“ nebo na stránce u této dražby na portálu www.exdražby.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 nebo státu musí být Doklad o prokázání totožnosti podepsán fyzickou osobou uvedenou v § 21 až 21b OSŘ a oprávnění musí být doloženo úředně ověřenou listinou.

Je-li Registrovaný dražitel zastoupen na základě plné moci, musí být jeho podpis úředně ověřen. Doklady učiněné v elektronické podobě musí být opatřeny zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Z obsahu takové listiny musí být u fyzické osoby uvedeno alespoň jméno, příjmení, datum narození a bydliště, u právnických osob firma a identifikační číslo, nejsou-li tyto skutečnosti patrné z obsahu podpisu.

V případě doručování písemností v listinné podobě prostřednictvím veřejné datové sítě 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 nesmí být ode dne jeho vyplnění Registrovaným dražitelem ke dni konání této dražby starší dvanácti měsíců.

Doklad o prokázání totožnosti s listinami prokazujícími oprávnění jej podepsat, doručí Registrovaný dražitel soudnímu exekutorovi některým z těchto způsobů:

- a) uložením na portálu www.exdražby.cz v sekci „Můj účet“,
- b) zasláním na adresu elektronické podatelny exekutorského úřadu: podatelna@eupha3.cz,
- c) odesláním do datové schránky soudního exekutora – IDDS: q3fpa3p,
- d) zasláním vyplněného registračního formuláře držitelem poštovní licence nebo zasláním jiným způsobem,
- e) osobně v sídle Exekutorského úřadu Praha 3 na adrese Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 – Zličín.

Oprávněný, povinný 1/ i povinný 2 se mohou zúčastnit elektronické dražby jako dražitelé (MS Praha, 14 Co 455/2017).

VIII.

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovitých věcí v dražbě nezaniknou:

- věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV–Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035. Povinnost k: parcele č. 140/1.

Prodejem v dražbě zaniká bez náhrady nájemní právo, a to:

- Nájem k části nemovité věci, fakticky představující bytovou jednotku ve zvýšeném přízemí o velikosti 4 pokojů, s kuchyní, předsíní, lodžii, WC a koupelnou, ve prospěch Václav Kulhavého, (nar. 01.09.1949) a Mileny Kulhavé (nar. 01.08.1956), a to podle nájemní smlouvy uzavřené dne 15.09.2020 mezi povinným 1/ a povinným 2/ jako pronajímatelem na straně jedné a Václavem Kulhavým, (nar. 01.09.1949) a Milenou Kulhavou (nar. 01.08.1956) jako nájemcem na straně druhé.

IX.

Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovité věci s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty k podávání návrhů na předražek. Byl-li však podán takový návrh, nemovitou věc s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku. 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.

X.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (ust. § 267 OSŘ), aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal soudnímu exekutorovi nejpozději před zahájením dražebního jednání, a upozorňuje, že jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlášeno.

XI.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má k nemovité věci nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno pod bodem VII. tohoto usnesení, nejde-li o nájemce bytu, výměnkáře, je-li součástí výměnku právo bydlení nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo soudnímu exekutorovi oznámil a doložil ho listinami, jinak takové právo zanikne příklepem nebo v případě zemědělského pachtu koncem pachtovního roku.

XII.

Soudní exekutor upozorňuje jiné věřitele oprávněného i jiné věřitele povinného, jímž svědčí věcné právo k prodávané věci, že se mohou domáhat uspokojení svých pohledávek (pro které nebyl výkon rozhodnutí nařízen), jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení prvního dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle ust. § 336f odst. 2 a 3 OSŘ (Nejvyšší soud, 20 Cdo 929/2018). K přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží.

Soudní exekutor upozorňuje oprávněného, že ve vztahu k nákladům oprávněného se může domáhat uspokojení této pohledávky na úhradu nákladů výkonu rozhodnutí (exekuci), jestliže ji přihlásí nejpozději do zahájení prvního dražebního jednání a přihláška bude obsahovat „přiměřené“ náležitosti podle ust. § 336f odst. 2 OSŘ.

XIII.

Soudní exekutor upozorňuje oprávněného a povinného, že mohou popřít přihlášené pohledávky (každý ve vztahu ke svému podílu) co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení podle ust. § 336p odst. 1 OSŘ, nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání. K námitkám a žádosti o jednání učiněným později se nepřihlíží.

XIV.

Soudní exekutor upozorňuje dražitele, že se nepřipouští, aby nejvyšší podání bylo dopláceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovité věci.

XV.

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.

Hodlá-li někdo uplatnit při dražbě své předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, musí je prokázat listinami, doručenými soudnímu exekutorovi v některé z forem předepsaných touto vyhláškou pro Doklad o prokázání totožnosti (čl. VII. vyhlášky) nejpozději v termínu uvedeném v tomto článku. Soudní exekutor ještě před zahájením dražby rozhodne, zda jsou předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě prokázány. Toto usnesení se zveřejní v systému elektronické dražby na portálu www.exdražby.cz.

XVI.

Soudní exekutor upozorňuje na to, že pozemek, na který se vztahuje nařízení výkonu rozhodnutí (exekuce), je zatížen právem stavby, lze-li tuto skutečnost zjistit z veřejného seznamu.

XVII.

Učiní-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soudní exekutor příklep nejprve tomu dražiteli, kterému svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě. Nebude-li příklep takto udělen, udělí jej dražiteli, který podání učiní jako první. Ustanovení § 336j odst. 1 věty druhé OSŘ se nepoužije. Dražitel, který stejné nejvyšší podání učiní později, bude systémem oznámeno, že takové podání nebude mít účinky, na základě kterých by se mohl stát vydražitelem.

XVIII.

Po skončení dražby bude v systému elektronických dražeb na portálu www.exdražby.cz zveřejněna osoba, která učinila nejvyšší podání a výše nejvyššího podání.

Poučení : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

V Praze dne 09.09.2026

Úřední otisk razítka

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení:
Monika Kadlecová
pověřená soudním exekutorem

Doručuje se:

- oprávněnému do vlastních rukou
- povinnému 1/ a povinnému 2/ do vlastních rukou
- osobám s předkupním právem do vlastních rukou
- osobám se zástavním právem do vlastních rukou
- osobám, kterým se doručuje usnesení podle ust. § 336a OSŘ do vlastních rukou
- osobám, které mohou přihlásit pohledávky zajištěné zástavním právem za oprávněným či povinným 1/ nebo povinným 2/ do vlastních rukou
- finančnímu úřadu v jehož obvodu je nemovitá věc a v jehož obvodu má povinný 1/, povinný 2/ své bydliště (sídlo, místo podnikání)
- obecnímu úřadu v jehož obvodu je nemovitá věc a v jehož obvodu má povinný 1/, povinný 2/ své bydliště (sídlo, místo podnikání)
- těm, kdo vybírají pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejné zdravotní pojištění
- příslušnému katastrálnímu úřadu
- obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu je nemovitá věc

Poučení: K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis vyhotovený za součinnosti poštovních služeb doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.