

Dražebník: soudní exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Exekutorský úřad Praha 3, se sídlem Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín, dle smlouvy o provedení dražby a na návrh navrhovatele JUDr. Jiřího Zoubka, IČ: 66230934, sídlem Jenišovská 1163/23, 158 00 Praha 5, provozovna U Stadionu 157, 266 01 Beroun, v souladu s ust. § 76 odst. 2 EŘ za přiměřeného použití ust. § 336b a násl. OSŘ

vydává t u t o :

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKU

I.

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

Čas zahájení elektronické dražby: dne 18.11.2026 v 10:00 hod.

Čas ukončení elektronické dražby: dne 18.11.2026 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 činěna 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.

Zájemci o dražbu si mohou předmět dražby prohlédnout v ulici Pod Skalkou, v bytovém domě č.p. 707, Kralupy nad Vltavou, a to dne 11.11.2026 od 15:00 do 16:00 hod. Zájemci o dražbu potvrdí svůj zájem o prohlídku předmětu dražby prostřednictvím e-mailu: podatelna@eupha3.cz nebo telefonicky na čísle: 212 341 341, a to min. 3 dny před stanovenou prohlídkou; bez předchozího potvrzení nebude zájemci o dražbu prohlídka umožněna.

II.

Předmětem dražby jsou nemovité věci ve vlastnictví dlužníka VIVA LIVING s.r.o., IČ: 24220329, sídlem Kladenská 28, 278 01 Kralupy nad Vltavou – Minice

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534951 Kralupy nad Vltavou

Kat.území: 672742 Mikovice u Kralup nad Vltavou

List vlastnictví: 4323

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky obč.z.	Podíl na společných částech nemovitosti
707/7	byt			535/6866
Vymezeno v:				
Parcela St. 1577	zastavěná plocha a nádvoří			412m2
Součástí je stavba: Mikovice, č.p. 707, byt.dům, LV 3745 779	ostatní plocha			jiná plocha 289m2

Príslušenství: balkon.

Popis nemovité věci (vycházející ze stavu k 09.03.2026): předmětem dražby je bytová jednotka č. 707/7 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, ulice Pod Skalkou, která se nachází v podkroví. Bytová jednotka je dokončena, chybí pouze podlahová krytina na balkoně. Budova: Jedná se o zděný bytový dům, který je rozestavěn. Rozhodnutí - schválení stavebního záměru je z roku 2021. V roce 2024 bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí na část nemovitosti. Jednotka byla vymezena Prohlášením vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek ze dne 22.7.2023. Objekt má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví. V domě je situováno 7 bytových jednotek a garáž. V podzemním podlaží se nachází garáž, v nadzemních podlažích jsou umístěny byty. V domě není osazen osobní výtah. Základy jsou betonové. Nosná konstrukce je zděná. Stropy jsou železobetonové. Střecha je sedlová. Krytina je tašková. Klempířské konstrukce jsou z poplastovaného plechu. Schody jsou betonové s povrchovou úpravou keramickou dlažbou. Bleskosvod je osazen. Dům je napojen na přípojky: vodorodní z řádu, kanalizační do řádu, plynu a elektro. Byt: Oceňovaná nemovitou věcí je byt o dispozici 1+kk, situovaný v podkroví domu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, je proveden částečný keramický obklad v koupelně a na WC. Okna jsou plastová. Vnitřní dveře jsou dřevěné do obložkových zárubní. Podlahy jsou betonové, povrchová úprava je provedena laminátovou plovoucí a keramická dlažba. Vybavení kuchyně je provedeno. Vybavení koupelny je dokončeno – sprchový kout, umyvadlo, závěsné WC. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn z domovní plynové kotelny, v bytě je provedeno podlahové vytápění. K BJ náleží právo výlučného užívání balkonu o výměře 6,3 m2. K bytu náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích ve výši 535/6866. V BJ jsou provedeny schody na půdu přístupnou pouze z BJ č. 707/7. Na půdě je podboží výška nižší než 2,3 m. K bytu náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích ve výši 535/6866. Neprovedená podlahová krytina je na balkoně.

Výčet podlahových ploch:

Místnost / Plocha (m2) / Koeficient / Započitatelná plocha (m2)

chodba / 8,90 / 1,00 / 8,90
komora / 4,30 / 1,00 / 4,30
koupelna+WC / 6,30 / 1,00 / 6,30
pokoj+kk / 32,51 / 1,00 / 32,51
balkon/ 6,30 / 0,00 / 0,00
Plocha bytu - 58,31 m² / Započítatelná plocha 52,01 m²

Poznámka soudního exekutora: vlastnické právo vydražitele (předražitele) bude do katastru nemovitostí zapsáno soudním exekutorem. Vzhledem k tomu, že se jedná o zpeněžení v rámci insolvenčního řízení (a mezi insolvenčním správcem a exekutorem nebylo dohodnuto jinak), provede po zápisu vlastnického práva vydražitele (předražitele) do katastru nemovitostí úkony směřující k výmazu příslušných omezení z listu vlastnictví insolvenčního správce (viz povinnosti insolvenčního správce vyplývající z § 285 odst. 1 a § 300 InsZ).

III.

Pořadové číslo dražebního jednání: první

IV.

Výsledná cena dražených věcí uvedených pod bodem II. této dražební vyhlášky byla stanovena znaleckým posudkem č. 022552/2026 soudního znalce Ing. Markéty Procházkové, IČ: 68497652, K. Tájka 1503/B, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ze dne 15.04.2026 částkou ve výši **5.800.000,-Kč**.

V.

Nejnižší podání se stanoví ve výši výsledné ceny dražených nemovitých věcí uvedených pod bodem II. této dražební vyhlášky a činí částku **5.800.000,-Kč**.

Minimální příhoz se stanovuje v částce 10.000,- 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: 236706026/0300, v.s. 260502, s.s. rodné číslo bez lomítka nebo IČ zájemce o koupi.

K platbě na účet soudního exekutora lze přihlédnout 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.exdrazby.cz,
- b) prokáže svou totožnost,
- c) k této dražbě se na portálu www.exdrazby.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.exdrazby.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.exdrazby.cz“ (dále jen „Doklad o prokázání totožnosti“), jehož formulář je umístěn na portálu www.exdrazby.cz v sekci „Můj účet“ nebo na stránce u 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 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.exdrazby.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.

VIII.

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

- věcné břemeno vedení (tj. umístění optické a metalické sítě, a stavby a technologická zařízení optických kabelů do jednotek včetně rozvodů telekomunikačních sítí v budově včetně rozvaděčů - umístit inženýrskou síť, tj. telekomunikační sloupky na střeše budovy a telekomunikační rozvaděče ve společných částech budovy - provozovat inženýrskou síť, tj. telekomunikační síť, a to stavby a technologická zařízení optických a metalických kabelů, provádět úpravy, opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace inženýrské sítě - zřídit, mít a udržovat v jednotkách a ve společných částech budovy potřebné obslužné zařízení - vstupovat a vjíždět do jednotek a do budovy, a to i pro smluvní partnery oprávněného - připojit k elektrické soustavě budovy vlastní odběrné místo) pro MAXICOM HOLDING a.s., Vodárenská 732, Lobeček, 278 01 Kralupy nad Vltavou, IČ: 07576064.

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 k nemovité věci nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno pod bodem VIII. této dražební vyhlášky, 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.

XI.

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

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.

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. Tato dražební vyhláška se zveřejní v systému elektronické dražby na portálu www.exdrazby.cz.

XIII.

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

V Praze dne 06.10.2026

Úřední otisk razítka

JUDr.
Miloslav
Zwiefelhofer

Digitálně podepsal
JUDr. Miloslav
Zwiefelhofer
Datum: 2026.10.06
14:07:13 +02'00'

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení:
Monika Kadlecová
pověřená soudním exekutorem

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.