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 o t o :

USNESENÍ O NAŘÍZENÍ DALŠÍHO DRAŽEBNÍHO JEDNÁNÍ

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 13.01.2027 v 10:00 hod.
Čas ukončení elektronické dražby: dne 13.01.2027 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 06.01.2027 od 14:00 do 15:00 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	Podíl na společných částech nemovitosti
707/4	**rozestavěná jednotka**		**obč.z.**	**799/6866**
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**

Příslušenství: nebylo zjištěno.

Popis nemovité věci (vycházeno ze stavu k 09.03.2026): předmětem dražby je rozestavěná bytová jednotka č. 707/4 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, ulice Pod Skalkou, která se nachází ve 2.NP. 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 nemovitostí 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 umístěné 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: vodovodní z řadu, kanalizační do řadu, plynu a elektro. Byt: Oceňovanou nemovitou věcí je rozestavěný byt o dispozici 2+kk, situovaný ve 2.NP domu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, bude proveden částečný keramický obklad v koupelně a na WC. Okna jsou plastová. Vnitřní dveře nejsou v současné době provedeny, budou dýhované do obložkových zárubní. Podlahy jsou betonové, povrchová úprava je provedena částečně, je a bude laminátová plovoucí a keramická dlažba. Vybavení kuchyně není a nebude provedeno. Vybavení koupelny jedné koupelny není v současné době dokončeno, je osazena vana, připraveno závěsné WC, druhá koupelna je téměř dokončena, je zde sprchový kout a chybí osadit WC. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn z domovní plynové kotelny, v bytě je provedeno podlahové vytápění. K bytu náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích ve výši 799/6866.

Výčet podlahových ploch:
Místnost / Plocha (m2) / Koeficient / Započitatelná plocha (m2)
pokoj / 28,10 / 1,00 / 28,10
koupelna / 7,10 / 1,00 / 7,10

Digitálně podepsal: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, JUDr.Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Datum: 19. 11. 2026 13:23:10

chodba / 8,70 / 1,00 / 8,70
koupelna / 5,20 / 1,00 / 5,20
pokoj + kk / 24,90 / 1,00 / 24,90
Plocha bytu - 74,00 m2 - / Započitatelná plocha 74,00 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 správce a exekutorem nebylo dohodnuto jinak), provede po zápisu vlastnického práva vydražitele (předražitele) do katastru nemovitostí úkony směřující k výmazu příslušných omezení z listu vlastnictví insolvenční správce (viz povinnosti insolvenčního správce vyplývající z § 285 odst. 1 a § 300 InsZ).

III.
Pořadové číslo dražebního jednání: druhé

IV.
Výsledná cena dražených věcí uvedených pod bodem II. této dražební vyhlášky byla stanovena znaleckým posudkem č. 022547/2026 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 **6.100.000,- Kč**.

V.
Nejnižší podání se stanoví ve výši výsledné ceny dražených nemovitých věcí uvedených pod bodem II. této dražební vyhlášky a činí částku **6.100.000,- 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. 260402, 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 upozorňuje dražitele, že se nepřipouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovité věci.

XI.
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 19.11.2026

Úřední otisk razítka

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer

Digitálně podepsal JUDr. Miloslav Zwiefelhofer
Datum: 2026.11.19 13:07:31 +01'00'

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.