

U S N E S E N Í

Soudní exekutor JUDr. Eva Jablonská, Exekutorský úřad Praha 6, se sídlem Slavičkova 372/2, 160 00 Praha 6, ve věci exekuce **prodejem zástavy** vedené podle pověření Okresního soudu v Příbrami ze dne 20. 3. 2025, č.j. 21 EXE 602/2025-11, na základě exekučního titulu, jímž je vykonatelné usnesení Okresního soudu v Příbrami ze dne 5. 2. 2025, č.j. 14 C 193/2024-40, k uspokojení zajištěné pohledávky

oprávněné: **J&J úvěry s.r.o.**, se sídlem Divadelní 1032/14, Praha, IČ: 19234074,
práv. zast. advokátem Haman Vojtěch Mgr., se sídlem Masarykovo náměstí
110/64, Jihlava, PSČ: 586 01, IČ: 10770593
proti

povinnému: **Krejčí Martin**, bytem Líchovy č.p. 20, Dublovice, IČ: 61656453, dat. nar.
11.02.1976

v částce 2 450 000 Kč spolu s příslušenstvím, smluvní pokutou ve výši 323 400 Kč, smluvní pokutou od 1. 11. 2024 do zaplacení ve výši 0,2 % denně z částky 2 450 000 Kč a povinnosti povinného uhradit oprávněnému náklady řízení o soudním prodeji zástavy, náklady oprávněného ve smyslu § 87 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen "e.ř.") a soudnímu exekutorovi náklady exekuce, které budou uspokojeny z prodeje předmětu zástavy

vydává podle ustanovení § 338a, § 336b a § 336o zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.), ve spojení s § 52 odst. 1 a § 59 odst. 3 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen „e.ř.“), tuto

Dražební vyhlášku

elektronická dražba

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

www.exdrazby.cz

Zahájení elektronické dražby se stanovuje na den 19. 8. 2026 v 10:00:00 hodin. Od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání.

Ukončení elektronické dražby je stanoveno na den 19. 8. 2026 v 11:00:00 hod. Dražba se však koná do doby, dokud dražitelé činí podání (§ 336i odst. 4 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. Předmět dražby:

Předmětem dražby jsou následující nemovité věci:

- pozemek parc. č. St. 19/1 o výměře 1373 m², zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: Líchovy, č.p. 20, rod. dům
stavba stojí na pozemku parc. č. St. 19/1
- pozemek parc. č. St. 19/2 o výměře 378 m², zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba
stavba stojí na pozemku parc. č. 19/2

- pozemek parc. č. 24 o výměře 76 m², zahrada
- pozemek parc. č. 25 o výměře 417 m², zahrada
- pozemek parc. č. 1362/3 o výměře 355 m², ostatní plocha

zapsaných na listu vlastnictví č. 196 pro katastrální území Líchovy, obec Dublovce, okres Příbram, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

Příslušenství těchto nemovitých věcí tvoří: vedlejší stavby, inženýrské přípojky, zpevněné plochy, domácí čistírna odpadních vod, studna vrtaná, elektrické čerpadlo, studna kopaná, oplocení, vrata, vrátka, porosty

Shora uvedené nemovité věci tvoří jeden funkční celek a budou draženy s příslušenstvím a součástmi jako jeden komplex.

III. Popis předmětu dražby:

Nemovitost, která dříve bývala menší zemědělskou usedlostí, je situována v centru obce Líchovy, napojeno na elektrický proud, voda čerpána z vlastní studny, odpadní vody svedeny do vlastní ČOV. Přístupová komunikace je zpevněná.

Pozemky parc. č. St. 19/1, parc. č. St. 19/2, parc. č. 24, parc. č. 25 a parc. č. 1362/3 jsou mírně svažité, bez vlivu geometrického tvaru a velikosti na jejich využití, bez omezení využívání, mimo chráněné území a ochranné pásmo, z vnější části ohraničeny stavbami a ve zbývajících částech oploceny.

Rodinný dům Líchovy č.p. 20 je klasické stavení venkovského typu, postaven dle zjištěných informací kolem roku 1917, rekonstrukce domu proběhla kolem roku 2009, dispoziční řešení: obytná kuchyň, jídelna, 2x pokoj, chodba, WC, koupelna, komora. Kamenná podezdívka, svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina tašková, klempířské prvky plechové. Fasáda vápenná hladká s částečnými reliéfy. Okna dřevěná EURO. Kovové zárubně, standardní vnitřní dveře. V kuchyni položena keramická dlažba, částečný keramický obklad podél kuchyňské linky, v části budoucí plánované jídelny na podlaze OSB desky, podlahová krytina v ostatních pokojích OSB desky. V koupelně keramický i WC obklad, dlažba. Vytápění ústřední, deskové plechové radiátory. Kotel na tuhá paliva i bojler na teplovou vodu umístěny v sousedním objektu v přístavbě k vedlejší

stavbě. Aktuální technický stav uspokojivý, novější střešní krytina i částečné klempířské prvky (žlaby a svody, parapety zatím chybí), nová okna, probíhá celková vnitřní rekonstrukce. Obestavěný prostor 897 m³, užitná plocha 110 m².

Dílňa, respektive objekt aktuálně užívaný jako dílna, je situovaný při západní části pozemku. Přestavba proběhla v roce 2010 z původní stodoly. Svislé konstrukce ze smíšeného zdiva (zejména kámen), střecha sedlová, střešní krytina tašková, na východní straně dvojité kladené bobrovky, žlab z pozinkovaného plechu pouze v části do dvora (západní část), na východní straně chybí, dešťové svody chybí. Fasáda vápenná hladká štuková, okna plastová bílá, na východní straně před okny mříže. Pod objektem malý sklípek. Vnitřní omítky vápenné hladké štukové. Podlaha v administrativní části OSB desky. Dvoje vrata, jak ze západní, tak z východní strany. Objekt je v současné době vytápěný, zdroj tepla je však společný s rodinným domem (umístěn v kotelně u vedlejší stavby). Do objektu dílny není zavedena voda, vodovodní přípojka byla plánována ze současné vrtané studny. V současné době má objekt dílny svůj vlastní elektroměr, který je, dle zjištěných informací umístěn, na objektu rodinného domu Lichovy č.p. 20. Vnitřní elektro přípojka od elektroměru do objektu dílny vede po pozemku parc.č.st. 19/1. Dispoziční řešení: dílna a administrativní část (kancelář). Obestavěný prostor 1 874 m³, užitná plocha 82 m² (při stanovení užitné plochy zohledněno, že prostor dílny nelze považovat z hlediska vybavení či technického stavu za plnohodnotný prostor obdobný prostoru obytnému).

Vedlejší stavba č. 1 je původní hospodářský objekt (chlěvy, sklady apod.) se základy bez dostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné (smíšené zdivo), stropy v některé části klenuté, v části bez stropů. Střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina tašková pálená (bobrovky), klempířské prvky chybí, fasáda vápenná, vnitřní omítky chybí nebo v části opadané. Údržba objektu sporadická, celkový stav víceméně původní. Obestavěný prostor 2 060 m³, užitná plocha 22 m² (při stanovení užitné plochy zohledněno, že prostor vedlejší stavby č. 1 nelze považovat z hlediska vybavení či technického stavu za plnohodnotný prostor obdobný prostoru obytnému).

Vedlejší stavba č. 2 je zděný, otevřený objekt (charakter přístřešku), se sedlovou střechou, nosné konstrukce zděné pilíře, štíty dřevěné, krov dřevěný, střešní krytina tašková - původní krytina na konci své životnosti, klempířské prvky nejsou, zděné pilíře omítnuty - omítky vápenná hladká. Obestavěný prostor 376 m³.

Vedlejší stavba č. 3 je zděný přístřešek s pultovou střechou, střešní krytina tašková, klempířské prvky chybí. Přístřešek využíván také pro venkovní posezení. Obestavěný prostor 119 m³.

IV. Výsledná cena předmětu dražby činí částku ve výši 4 760 000 Kč. Výsledná cena byla určena usnesením soudního exekutora č.j. 034 EX 236/25 ze dne 01.06.2026 na základě posudku znalce Ing. Tomáše Moláčka, sídlem Kamýcká 685/87, 165 00 Praha 6 – Suchbát, ze dne 27.05.2026, pod č.j. 043460/2025, jehož předmětem bylo ocenění nemovitých věcí tvořících předmět zástavy.

V. Nejnižší podání se stanoví částkou ve výši 3 173 334 Kč. Minimální výše příhozu se stanoví částkou 30 000 Kč.

VI. Výše jistoty se stanoví částkou 100 000 Kč. Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni zaplatit jistotu bezhotovostní platbou na účet soudního exekutora **č.ú. 638438060/5500**, vedeného u Raiffeisenbank a.s., pod **variabilním symbolem 23625**. Je nutné dále uvést **specifický symbol**, kterým bude v případě právnické osoby její identifikační číslo (**IČ**) a v případě fyzické

osoby její **rodné číslo**. Do zprávy pro příjemce necht' dražitelé uvedou uživatelské jméno, pod kterým jsou registrováni. Nebude-li před zahájením elektronické dražby provedení platby jistoty na účet soudního exekutora doloženo, (tj. nebude-li zjištěno, že na účet soudního exekutora jistota skutečně došla), nebude k ní přihlédnuto. Úspěšnému dražiteli se jím složená jistota započte na jeho nejvyšší podání, neúspěšným dražitelům bude složená jistota vrácena o 5 pracovních dnů po skončení dražby na bankovní účet, z něhož byla příslušná jistota hrazena.

VII. Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou, nebyla zjištěna žádná.

VIII. Jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která je Registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portálu www.exdražby.cz, prokáže svou totožnost, k této dražbě se na portálu www.exdražby.cz přihlásí a na účet soudního exekutora zaplatí dražební jistotu ve výši a způsobem stanovených v čl. VI této dražební vyhlášky.

Registrovaným dražitelem se stane každá osoba (fyzická i právnická), která se jako dražitel registruje na portálu www.exdražby.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 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 v informačním banneru detailu 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 nebo musí být doklad o prokázání totožnosti v elektronické verzi podepsán kvalifikovaným podpisovým certifikátem. 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 jejich zástupcem, jehož plná moc musí být úředně ověřena. Řádně vyplněný a podepsaný Doklad o prokázání totožnosti a listiny prokazující oprávnění jej podepsat, musí být doručeny soudnímu exekutorovi některým z níže uvedených způsobů a v případě, že původně písemné dokumenty budou doručovány elektronicky, musí být převedeny do elektronické podoby formou autorizované konverze dokumentů. Zájemce o účast v dražbě jako dražitel se musí registrovat a prokázat svou totožnost nejpozději 24 hodin před zahájením dražebního jednání.

Doklad o prokázání totožnosti a listiny prokazující 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 prostřednictvím veřejné datové sítě, a to buď na adresu elektronické podatelny exekutorského úřadu podatelna@uradexekutora.cz nebo do datové schránky soudního exekutora – ID: srpg8im
- c) zasláním v písemné formě držitelem poštovní licence,
- d) osobně v úředních hodinách v sídle soudního exekutora.

Osoby mající zájem o účast v elektronické dražbě jako dražitelé, se musí registrovat a prokázat svou totožnost způsobem shora uvedeným **nejpozději 24 hodin před zahájením elektronické dražby**.

IX. Příklep udělí soudní exekutor tomu dražiteli, který učiní nejvyšší podání a budou u něj splněny další podmínky stanovené zákonem. Vyjma dražitelů, kterým svědčí předkupní právo, nemohou činit dražitelé v elektronické dražbě stejné podání. Učiní-li více dražitelů stejného nejvyššího podání, bude soudním exekutorem udělen příklep nejprve tomu dražiteli, jemuž svědčí

předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě. Nebude-li udělen příklep takto, udělí soudní exekutor příklep vydražiteli, který učinil nevyšší podání jako první (§ 336j odst. 1 ve spojení s § 336o odst. 3 o.s.ř.).

X. Vyjma osob uvedených v §336h odst. 4 o.s.ř. může každý do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudnímu exekutorovi písemně navrhnout, že vydraženou nemovitou věc chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání (**předražek**). Návrh předražku musí obsahovat obecné náležitosti podání podle § 42 o.s.ř. a podpis navrhovatele musí být úředně ověřen. Navrhovatel předražku je povinen ve lhůtě podle 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu zaplatit předražek v plné výši na účet soudního exekutora **č.ú. 638438060/5500**, vedený u Raiffeisenbank a.s., pod **variabilním symbolem 23625** a s uvedením specifického symbolu a zprávy pro příjemce obdobně jako dle čl. VI. této dražební vyhlášky, přičemž nebude-li předražek řádně a včas zaplacen, soudní exekutor k návrhu předražku nepřihlíží (§ 336ja odst. 1 a 2 o.s.ř.).

Po uplynutí lhůty 15-ti denní lhůty od zveřejnění usnesení o příklepu bude vydražitel soudním exekutorem vyzván, aby do tří dnů oznámil, zda zvyšuje svoje nejvyšší podání na částku nejvyššího předražku. Poté soudní exekutor vydá usnesení o předražku, ve kterém usnesení o příklepu zruší a rozhodne o tom, kdo je předražitelem a za jakou cenu nemovitou věc nabude.

XI. Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitou věc s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí 15denní lhůty k podání návrhu předražku, 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. Vydražitel nebo předražitel, který se nestal vlastníkem vydražené nemovité věci, je povinen vrátit ji povinnému, vydat mu plody a užitky a nahradit újmu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovitou věcí a jejím příslušenstvím.

XII. Nejvyšší podání musí být zaplacen ve lhůtě stanovené soudním exekutorem v usnesení o příklepu. Stanovená lhůta k zaplacení nejvyššího podání pak počíná dnem právní moci příklepu a nesmí být delší než 2 měsíce. Nejvyšší podání zaplatí vydražitel na účet soudního exekutora **č.ú. 638438060/5500**, vedeného u Raiffeisenbank a.s. pod **variabilním symbolem 23625** a s uvedením specifického symbolu a zprávy pro příjemce obdobně jako dle čl. VI. této dražební vyhlášky. Dražební jistota se započítá vydražiteli na cenu dosaženou vydražením.

Soudní exekutor upozorňuje dražitele, že se nepřipouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovitosti.

XIII. Ustanovení § 336f o.s.ř. se při exekuci prodejem zástavy nepoužije, ledaže by věřitel přihlásil pohledávku zajištěnou prodávanou zástavou (§ 338a odst. 3 o.s.ř.). Soudní exekutor upozorňuje oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění z usnesení o nařízení prodeje zástavy, a další věřitele povinného z pohledávek zajištěných prodávanou zástavou (předmětem dražby), že se mohou domáhat uspokojení jiných pohledávek zajištěných zástavním právem váznoucím na prodávané zástavě (předmětu dražby), než pro které byl zahájena exekuce prodejem zástavy, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3 o.s.ř.. Z povinnosti prokázat pohledávky listinami plyne požadavek, že tyto listiny musí být připojeny k přihlášce v originále, v úředně ověřené kopii či v konvertované podobě kvalifikované listiny. Přihláška pohledávky musí být v uvedené lhůtě soudnímu

exekutorovi doručena. K přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží (§ 336f o.s.ř.).

XIV. Soudní exekutor **upozorňuje** oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele a povinného, že mohou popřít přihlášené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení podle § 336p odst. 1 o.s.ř., nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání. K námitkám a žádosti o jednání učiněným později se nepřihlíží.

XV. Soudní exekutor **vyzývá** každého, kdo má k nemovité věci nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v této dražební vyhlášce, nejde-li o nájemce bytu, výměnkáře, je-li součástí výměnku právo bydlení, nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo soudnímu exekutorovi nejpozději před zahájením dražby oznámil a doložil ho listinami, jinak takové právo zanikne příklepem nebo v případě zemědělského pachtu koncem pachtovního roku (§ 336b odst. 3 písm. b) o.s.ř.).

XVI. Soudní exekutor **vyzývá** každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu, aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal soudnímu exekutorovi **nejpozději před zahájením dražby**, jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo (§ 336b odst. 3 písm. a) o.s.ř.).

XVII. 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. Ten, kdo hodlá uplatnit při dražbě své předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, musí je soudnímu exekutorovi prokázat **nejpozději jeden den přede dnem, ve kterém má být dražba zahájena**. Soudní exekutor ještě před zahájením vlastní dražby rozhodne, zda předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě jsou prokázány; proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

XVIII. Po skončení dražební jednání bude v systému elektronických dražeb na portálu www.exdražby.cz zveřejněn údaj o tom, jakého bylo dosaženo nejvyššího podání.

XIX. Prohlídka dražené nemovité věci není organizována. Bližší informace k předmětu dražby je možno zjistit ze znaleckého posudku zveřejněného na webových stránkách příslušné dražby v sekci „Dokumenty“, případně je možno o znalecký posudek požádat nejpozději do 3 dnů před zahájením dražby prostřednictvím elektronické pošty na e-mail zajic@uradexekutora.cz anebo fyzicky nahlédnout do znaleckého posudku v sídle soudního exekutora na základě předcházející domluvy.

Poučení: Proti této dražební vyhlášce není odvolání přípustné (§ 336c odst. 5 o.s.ř.).

Jako dražitelé nesmí vystupovat soudní exekutor, zaměstnanci soudního exekutora, vydražitel uvedený v § 336m odst. 2 o.s.ř. a ti, jimž v nabytí věci brání zvláštní předpis.

Vydražitel, který nezaplatí nejvyšší podání ve lhůtě stanovené v usnesení o příklepu, eventuálně ani v dodatečně lhůtě určené soudním exekutorem, je povinen nahradit náklady, které státu, soudnímu exekutorovi a účastníkům vznikly v souvislosti s dalším

dražebním jednáním, škodu, která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání a bylo-li při dalším dražebním jednání dosaženo nižší nejvyšší podání, rozdíl na nejvyšší podání. Na tyto závazky se započítá jistota složená vydražitelem.

V Praze dne 13. července 2026

JUDr. Eva Jablonská v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 6

Doručuje se:

- oprávněný
- povinný
- osoby mající k nemovitým věcem předkupní právo, zástavní právo anebo výhradu zpětné koupě
- finanční úřad v jehož obvodu je nemovitá věc
- finanční úřad v jehož obvodu má povinný bydliště
- těm, kdo vybírají pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejné zdravotní pojištění
- obecnímu úřadu, v jejichž obvodu se předmět dražby nachází
- obecnímu úřadu, v jehož obvodu má povinný své bydliště
- příslušnému katastrálnímu úřadu
- obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu se předmět dražby nachází

Vyvěšuje se:

- úřední deska exekutora
- elektronická úřední deska exekutora
- úřední deska obce, v jejímž obvodu se nemovitost nachází

Soudní exekutor žádá obecní úřad, v jehož obvodu se předmět dražby nachází, aby vyhlášku nebo její podstatný obsah zveřejnil způsobem v místě obvyklým, na své úřední desce podlr § 336c odst. 3 o.s.ř.. Vyhláška necht' je zveřejněna ode dne jejího doručení do dne konání dražebního jednání.