Soudní exekutor JUDr. Filip Exner
Exekutorský úřad Praha 7
adresa: Praha 8, Střížkovská 734/66

tel.: +420 220 400 372
e-mail: info@exekutor-exner.cz
datová schránka: 4p6tecf
internetové stránky: www.exekutor-exner.cz

Č.j.: **151 EX 8/24 - 366**
Vyřizuje: JUDr. Filip Exner

U S N E S E N Í

kterým se podle ustanovení § 336b o.s.ř. a § 336o o.s.ř. vydává

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA – ELEKTRONICKÁ DRAŽBA

JUDr. Filip Exner, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 7, se sídlem Praha 8, Střížkovská 734/66, pověřený provedením exekuce na základě pověření, které vydal Obvodní soud pro Prahu 10 pod č.j. 54 EXE 66/2024-12 dne 10.01.2024, kterým byl nařízen výkon exekučního titulu, kterým je: rozsudek, který vydal Obvodní soud pro Prahu 10 dne 30.10.2023 pod č.j. 6 C 248/2023-40, k uspokojení pohledávky

oprávněné(ho):
1. **Alexander Fernando**,
   bydliště: Zakšínkská 570/2, 19000 Praha 9,
   zastoupen(a): Mgr. Marek Šimák, advokát,
   sídlo: Havlíčkova 1682/15, 11000 Praha 1,

2. **Mykola Dyakunets**,
   bydliště: Tatarkova 728/12, 14900 Praha 4,
   zastoupen(a): Mgr. Marek Šimák, advokát,
   sídlo: Havlíčkova 1682/15, 11000 Praha 1,

3. **Ihor Tsyuro**,
   bydliště: Laponská 1140/1, 19800 Praha 9,
   zastoupen(a): Mgr. Marek Šimák, advokát,
   sídlo: Havlíčkova 1682/15, 11000 Praha 1,

proti povinné(mu):
1. **BV Stavební s.r.o.**, IČ: 24238864,
   sídlo: Bulharská 996/20, 10100 Praha 10,

rozhodl takto:

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 **19.11. 2026 v 10:00 hod**., od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání.

Ukončení elektronické dražby je stanoven na den **19.11. 2026 v 11:00 hod.** 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 následující nemovitosti:

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **539015 Vodochody**

Kat.území: **784354 Hoštice u Vodochod** List vlastnictví: **412**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
BV Stavební s.r.o., Bulharská 996/20, Vršovice, 10100 Praha 10	**24238864**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
102/4	**2674**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
102/38	**990**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
102/48	**960**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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

III.

Pořadové číslo dražebního jednání: **1. kolo**

IV.

Výsledná cena dražených nemovitostí činí částku: **6.144.000,- Kč.**

V.

Výše nejnižšího podání činí: **4.096.000,- Kč.**

VI.

Výši jistoty soudní exekutor stanoví v částce **500.000,- Kč.**
Zájemci o koupi dražených nemovitostí jsou povinni zaplatit jistotu na účet soudního exekutora č. 5550355001/5500, vedeného u Raiffeisenbank, a.s., variabilní symbol 824. Je nutné dále uvést specifický symbol, kterým bude v případě právnické osoby její identifikační číslo (IČ) a v případě fyzické osoby její rodné číslo. Neúspěšným dražitelům bude jistota obratem vrácena a to stejným způsobem jakým byla složena!
K platbě na účet soudního exekutora lze přihlédnout jen tehdy, bylo – li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že na tento účet byla připsána.

VII.

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

- **Věcné břemeno cesty a stezky dle pátého článku Smlouvy**
  Oprávnění pro
  Parcela: 102/44
  Povinnost k
  Parcela: 102/4
  Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 14:25:40. Zápis proveden dne 25.03.2020.**
  V-2725/2020-209
  Pořadí k **02.03.2020 14:25**

- **Věcné břemeno cesty a stezky dle pátého článku Smlouvy**
  Oprávnění pro
  Parcela: 102/32
  Povinnost k
  Parcela: 102/4
  Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2020 11:40:35. Zápis proveden dne 12.06.2020.**
  V-6203/2020-209
  Pořadí k **21.05.2020 11:40**

- **Věcné břemeno cesty a stezky dle pátého článku Smlouvy**
  Oprávnění pro
  Parcela: 102/33
  Povinnost k
  Parcela: 102/4
  Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2020 10:41:23. Zápis proveden dne 05.08.2020.**
  V-8953/2020-209
  Pořadí k **13.07.2020 10:41**
- **Věcné břemeno cesty a stezky dle článku pátého smlouvy**
  Oprávnění pro
  Parcela: 102/45
  Povinnost k
  Parcela: 102/4
  Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 12:03:54. Zápis proveden dne 09.03.2021.**
  V-2391/2021-209
  Pořadí k **15.02.2021 12:03**

- **Věcné břemeno cesty a stezky do doby převedení na obec Vodochody**
  Oprávnění pro
  Parcela: 102/31, Parcela: 102/39, Parcela: 102/42, Parcela: 102/43
  Povinnost k
  Povinnost k
  Parcela: 102/4
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2021 08:29:19. Zápis proveden dne 26.10.2021.**
  V-15821/2021-209
  Pořadí k **01.10.2021 08:29**

- **Věcné břemeno cesty**
  a stezky
  doba trvání: do okamžiku zbudování a kolaudace komunikace na pozemku parc. č. 102/4 v k.ú. Hoštice u Vodochod a jejího bezplatného převodu na obec Vodochody jakožto veřejné komunikace.
  Oprávnění pro
  Parcela: 102/2, Parcela: 102/34, Parcela: 102/35, Parcela: 102/36, Parcela: 102/37, Parcela: 102/40, Parcela: 102/41, Parcela: 102/46
  Povinnost k
  Parcela: 102/4
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 10:49:39. Zápis proveden dne 30.05.2024. V-4055/2024-209**
- **Věcné břemeno cesty**
  a stezky podle čl. II. Smlouvy
  Oprávnění pro
  Parcela: 102/47
  Povinnost k
  Parcela: 102/4
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2024 16:47:41. Zápis proveden dne 04.07.2024. V-5605/2024-209**
  Pořadí k **15.05.2024 16:47**
- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  - služebnost inženýrské sítě dle odstavce 1.1., písmeno a, smlouvy
  Oprávnění pro
  Parcela: 102/36, Parcela: 102/37, Parcela: 102/40, Parcela: 102/42, Parcela: 102/43
  Povinnost k
  Parcela: 102/4
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 11:28:57. Zápis proveden dne 04.10.2024. V-10931/2024-209**
  Pořadí k **10.09.2024 11:28**
- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  - služebnost umístění a vedení veřejné pozemní komunikace dle odstavce 1.1., písmeno b, smlouvy
  Oprávnění pro
  Parcela: 102/36, Parcela: 102/37, Parcela: 102/40, Parcela: 102/42, Parcela: 102/43
  Povinnost k
  Parcela: 102/4
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 11:28:57. Zápis proveden dne 04.10.2024. V-10931/2024-209**
  Pořadí k **10.09.2024 11:28**

VIII.

Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovitosti s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty k podávání návrhů na předražek. Byl-li však podán takový návrh nemovitost s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku. Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti 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 nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání.

IX.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu, aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, jinak k jeho právu nebude při provedení výkonu rozhodnutí přihlíženo.

X.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má k nemovitosti nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno ve výroku VII. 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 oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele povinného, že se mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byl nařízen výkon rozhodnutí, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení prvního dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3 o.s.ř. K přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží.

XII.

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.

XIII.

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

XIV.

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. Předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě musí být prokázány nejpozději před zahájením dražby.

Soudní exekutor upozorňuje osobu odpovědnou za správu domu a pozemku, jde-li o prodej jednotky v domě, že se může domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí a jestliže ji přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3 o.s.ř. Přihlášky, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, soud odmítne.

XV.

Jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která je Registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portálu www.exdrazby.cz, prokáže svou totožnost, k této dražbě se na portálu www.exdrazby.cz přihlásí a na účet soudního exekutora zaplatí dražební jistotu ve výši stanovené touto dražební vyhláškou ve výroku VI. **a to před zahájením samotné dražby**! **Soudní exekutor důrazně upozorňuje případné dražitele, že přihlášení na shora uvedený portál dražeb musí být uskutečněno nejpozději do 9:00 hodin v den dražby, dražební jistota musí být též připsána na účtu soudního exekutora do 9:00 hodin v den dražby a totožnost dražitele musí být prokázána do 9:00 hodin v den dražby. Při**

pozdějším zaregistrování nebo složení dražební jistoty NELZE Z TECHNICKÝCH DŮVODŮ dražiteli garantovat, že bude do dražby připuštěn!

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 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 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 jejich 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 nesmí být ode dne jeho vyplnění Registrovaným dražitelem ke dni konání této dražby starší tří let.**

Doklad o prokázání totožnosti s listinami prokazujícími oprávnění jej podepsat, doručí Registrovaný uživatel soudnímu exekutorovi některým z těchto 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@exekutor-exner.cz a nebo do datové schránky soudního exekutora – ID: 4p6tecf
c) zasláním vyplněného registračního formuláře držitelem poštovní licence.

XVI.

Vyjma dražitelů, kterým svědčí předkupní právo nemohou dražitelé v elektronické dražbě činit stejné podání. Další podání tedy musí být vždy vyšší než předchozí učiněné podání, jinak k němu nebude v elektronické dražbě vůbec přihlíženo, neboť elektronický systém dokáže rozlišit časovou následnost příhozů, byť k nim došlo ve zlomcích vteřiny. Pokud by přesto došlo k akceptaci stejného příhozu zájemců a nebude-li možno udělit příklep zájemci s předkupním právem, pak exekutor určí příklep losem.

V souladu s ust. § 336o odst. 3 o.s.ř., soudní exekutor určuje, že v případě stejného podání bude určen vydražitelem ten dražitel, který toto podání učiní jako první (bude jako první systémem elektronické dražby přijato a potvrzeno). Z tohoto důvodu bude dražiteli, který by hodlal učinit stejné podání jako již dříve učiněné (a nesvědčí mu předkupní právo), systémem pouze oznámeno, že toto podání nemůže mít účinky, na základě kterých by se mohl stát vydražitelem. Další podání tedy musí být vždy vyšší než předchozí učiněné podání, přičemž jednotlivá podání se zvyšují minimálně o **20.000,- Kč**. Pokud by přesto došlo k akceptaci stejného podání více dražitelů (byly by systémem přijaty v naprosto stejný okamžik) a nebude-li možno udělit příklep zájemci s předkupním právem, pak exekutor určí vydražitele losem.

Předchozí odstavec neplatí pro dražitele, kterým svědčí předkupní právo – v případě, že bude učiněno stejné podání dražitelem, kterému svědčí předkupní právo a nebude učiněno podání vyšší, bude udělen příklep dražiteli, jemuž svědčí předkupní právo.

Usnesení o příklepu se v elektronické podobě zveřejní v systému elektronické dražby a doručí se osobám dle § 336k o.s.ř., přičemž ve zveřejněném usnesení o příklepu se neuvádějí údaje, podle nichž je možno identifikovat vydražitele.

Osoby, jenž nejsou vyloučeny z dražby (§ 336h odst. 4 o.s.ř.), mohou ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudnímu exekutorovi písemně navrhnout, že vydraženou nemovitost chtějí nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání. Podaný návrh musí obsahovat náležitosti podle § 42 o.s.ř. a podpis navrhovatele musí být úředně ověřen. Navržený předražek musí být ve stejné lhůtě i zaplacen.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení **není** odvolání přípustné.

Jako dražitelé nesmí vystupovat soudci, zaměstnanci soudů, zaměstnanci Exekutorského úřadu Praha 7, povinný, manžel povinného, vydražitel uvedený v § 336m odst. 2 o.s.ř. a ti, jimž v nabytí věci brání zvláštní předpis. Vydražitel, který nezaplatí podání ve lhůtě stanovené v usnesení o příklepu, která počíná dnem právní moci příklepu a nesmí být delší než dva měsíce, event. ani v dodatečné lhůtě kterou mu určí soudní exekutor a která nesmí být delší než jeden měsíc, je povinen nahradit náklady, které státu 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 nejvyšším podání. Na tyto závazky se započítá jistota složená vydražitelem (§ 336m odst.2, § 336n odst. 1 o.s.ř.).

Jestliže odvolací soud usnesení o příklepu změní, tak, že se příklep neuděluje, vydražitel který se nestal vlastníkem vydražené nemovitosti, je povinen ji vrátit povinnému, vydat mu užitky a nahradit škodu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovitostí a jejím příslušenstvím.

V Praze dne 14.10.2026

JUDr. Filip Exner

Podepsal JUDr. Filip Exner
DN: cn=JUDr. Filip Exner, c=CZ, o=JUDr. Filip Exner - soudní exekutor, ou=1, email=exekutorexner@seznam.cz
Datum: 2026.10.14 17:17:59 +02'00'

JUDr. Filip Exner
soudní exekutor