



## DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2025-000685

o konání elektronické veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 250/2023 Sb., o  
veřejných dražbách v platném znění

č. j. 1774-EDD/25

### I. OZNAČENÍ OSOB

**1.1. Dražebník:**

**Dražební společnost MORAVA s.r.o.**

IČO 26275953, se sídlem Dlouhá 4433, 76001, Zlín

Zastupující osoba: Mgr. Pavlína Woodhams

Kontaktní osoba: Petra Menšíková, tel. 731569896,

mensikova@draspomorava.cz

**1.2. Navrhovatel:**

**Mgr. Veronika Zmrzlíková Tomečková**

IČO 73734616, se sídlem třída Tomáše Bati 202, 76001, Zlín

Insolvenční správce

dlužníků Miroslav Vašek, Milada Vašková (IŘ vedené pod sp. zn. KSBR 3 INS  
3183/2024)

**1.3. Vlastník:**

**Miroslav Vašek**

Datum narození: 21. 3. 1959

bytem Růžová 185/10, 69618, Lužice

**Milada Vašková**

Datum narození: 5. 4. 1960

bytem Růžová 185/10, 69618, Lužice

### II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://dsmorava.cz/cs/event/view/57-spoluvlastnický-podíl-ve-výši-id-1-2-k-rd-lužice-c-p-185>

- Zahájení dražby: 9. 10. 2025 11:00
- Ukončení dražby: 9. 10. 2025 11:30

### III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 k RD Lužice č.p. 185“, je:

- Pozemek (podíl ve výši 1/2) parc. č. 1117, zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 1420 pro katastrální území Lužice u Hodonína, obec Lužice (Hodonín), spadající pod Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.  
Součástí pozemku je stavba: **Budova č. 185, budova s číslem popisným v části obce Lužice, využívána jako rodinný dům.**

### 3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

#### Základní popis lokality

Předmět prodeje se nachází v obci Lužice, katastrálním území Lužice u Hodonína. Obec Lužice náleží pod Jihomoravský kraj, okres Hodonín, příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Hodonín. Obec Lužice na východě sousedí s Hodonínem. Na území této obce má hlášeno trvalý pobyt 2 900 obyvatel. Z občanské vybavenosti je v obci mateřská škola a základní škola. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště a další sportoviště. V obci má ordinaci několik lékařů. Z další občanské vybavenosti je v obci knihovna, kostel, poštovní úřad a základní síť obchodů a služeb. Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod a kanalizace. Obec je plynofikována. Předmětný pozemek leží v blízkosti centra obce, v lokalitě obytné zástavby.

#### Dopravní dostupnost a parkování

Nemovitá věc je přístupná po místní zpevněné komunikaci, ulici Růžová, ze které je zbudován vjezd na pozemek, parkování je možné na zpevněné ploše před domem, ve vlastnictví obce nebo přímo na pozemku v objektu garáže.

Obec Lužice je napojena na síť silnic, katastrálním územím obce prochází silnice I. třídy č. 55. Obcí prochází také železniční trať Olomouc – Břeclav.

Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstských linek a příměstské hromadné dopravy města Hodonína. Nejbližší zastávka autobusu je od posuzované nemovité věci vzdálena přibližně 200 m, vlaková stanice pak přibližně 2.200 m.

#### Účel užití předmětu prodeje

Nemovitá věc je pozemkem, jehož součástí je rodinný dům č.p. 185 včetně příslušenství. Jedná se o atypický řadový rodinný dům, který je přízemní, nepodsklepený a je zastřešen valbovou střechou, podkroví není využíváno. Příslušenství stavby tvoří venkovní úpravy v běžném rozsahu a standardním provedení, dále pak dřevěné přístřešky sloužící jako kůlny, případně garáž pro jeden osobní automobil. Stavba a pozemek jsou užívány spoluvlastníky k trvalému bydlení.

#### Stavební pozemek

Předmětem prodeje je podíl na pozemku parcelní číslo 1117, evidovaném jako zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v zastavěném území obce ve stabilizovaných plochách smíšených obytných.

Pozemek je částečně zastavěn stavbou rodinného domu a vedlejšími stavbami, zbylá část pozemku je užívána jako nádvoří před domem. Všechny inženýrské sítě v obci jsou přivedeny k hranici pozemku. Pozemek je přístupný po pozemcích ve vlastnictví obce z veřejné místní komunikace. Celková plocha pozemku je podprůměrná, tvar nemá negativní vliv na jeho využití. Pozemek je rovinný. Občanská vybavenost obce je v místě dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy.

V obci Lužice není zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků.

#### Rodinný dům

Předmětem prodeje je podíl na rodinném domě č.p. 185, který je součástí pozemku parcelní číslo 1117 v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín. Objekt je atypickým řadovým rodinným domem, okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy. Dům má jedno nadzemní podlaží, není podsklepen a je zastřešen valbovou střechou, podkroví není využíváno.

Původní stavba byla dokončena před více než osmdesáti lety, dle veřejné evidence v roce 1945, přibližně

před deseti lety byl objekt rozšířen o jednu místnost do původní hospodářské části stavby, v posledních pěti letech byly na objektu vyměněny výplně otvorů, nášlapné vrstvy podlah, některá lokální topná tělesa a další vnitřní vybavení.

Stavba je založena na betonových základových pásech, proložených kamenem, bez izolace proti zemní vlhkosti. Konstrukční systém je stěnový, svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva, tloušťka stěn převážně 45 cm. Vodorovné konstrukce polospalné, trámové stropy s rovnými podhledy omítnutými na rákos.

Konstrukci valbové střechy tvoří dřevěný krov, střešní krytina skládaná, tvořená keramickými taškami a částečně plechem. Klempířské konstrukce kompletní z plechu, střecha opatřena plechovými žlaby a svody, okna opatřena parapety. Bleskosvod není na

stavbě instalován. Výplně otvorů tvoří plastová okna, zasklená izolačním dvojsklem. Vstupní dveře do objektu plastové, částečně prosklené. Vnitřní stěny a příčky jsou také zděné ze smíšeného zdiva. Vnitřní dveře v kovových zárubních, dveře plné i prosklené na bázi dřevních hmot. Povrchové úpravy stěn tvoří v interiéru štukové omítky a dřevěný obklad nebo tapety. Povrchová úprava fasády cementová strukturovaná omítka. Nášlapné vrstvy podlah interiéru tvořeny PVC.

Stavba je napojena na elektrickou energii, světelnou, zdrojem pitné vody je obecní vodovod, splaškové vody svedeny do obecní kanalizace. Stavba není napojena na plyn. Dům je vytápěn lokálně kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé užitkové vody zajištěn elektrickým bojlerem se zásobníkem umístěným v koupelně.

Rodinný dům je půdorysu tvaru písmene J, je přístupný z nádvoří. Zádveří je také hlavní chodbou domu, ze které je přístupná průchozí kuchyně, komora a jeden průchozí obytný pokoj. Z kuchyně v západní části domu je přístupná koupelna a jídelna. Z obytného pokoje ve východní části domu je přístupná druhá komora, druhý průchozí obytný pokoj a jeden neprůchozí pokoj. Do půdního prostoru je přístup pouze po žebříku z nádvoří domu.

Z hygienického zázemí se v domě nachází koupelna, vybavená umyvadlem, sprchovým koutem a WC. Kuchyně je vybavena jednoduchou kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem, troubou a dřezem.

#### Příslušenství rodinného domu a venkovní úpravy

Příslušenství rodinného domu č.p. 185 tvoří zpevněné plochy na nádvoří domu, tvořené betonovými dlaždicemi a část oplocení pozemku. Dále na dům navazuje dřevná kůlna, která z části plní funkci garáže. Na pozemku se nachází také dřevěný přístřešek. Všechny vedlejší stavby a venkovní úpravy jsou ve zhoršeném až špatném technickém stavu. K domu jsou provedeny přípojky inženýrských sítí, a to přípojka elektřiny, vodovodu a kanalizace.

### **3.3. Popis práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm váznoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby**

Na předmětu dražby vázne zástavní právo, jak je uvedeno v části C výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 1420 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, katastrální území Lužice u Hodonína, obec Lužice a okres Hodonín, který tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Vzhledem k tomu, že se jedná o dražbu předmětu dražby z majetkové podstaty dlužníků, zaniká zástavní právo váznoucí na předmětu dražby zpeněžením v souladu s ustanovením § 167 odst. 4 IZ, a v souladu s ustanovením § 285 odst. 1 IZ zaniknou též omezení týkající se účinků nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce a ostatní závady. To znamená, že do vlastnictví vydražitele přechází předmět dražby bez uvedených omezení.

### 3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Dům je celkově ve špatném technickém stavu, částečně modernizován, avšak s výjimkou výplní otvorů se jednalo spíše o kosmetické úpravy nebo minimální nutné výměny zařizovacích předmětů. Znalec při místním šetření nezjistil zásadní závady, které by bránily užívání objektu, avšak vnitřní instalace jsou zjevně provedeny provizorně a neodborně. Znalec nebyl schopný nahlédnout do půdního prostoru, dle sdělení spoluvlastníků je střešní konstrukce na pokraji životnosti. Stavba vyžaduje rozsáhlejší investice pro uvedení do stavu, který odpovídá moderním požadavkům na obytné budovy.

Předmět dražby je obýván dlužníky.

### 3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **585 800 Kč**

- Obvyklá cena: **585 800 Kč**

Znalecký posudek č. 037182/2024 znalce Ing. Michala Hradila, IČ: 025 97 233, Botanická 59/65, 602 00 Brno

Znalecký posudek byl vyhotoven 16. 5. 2024

- Minimální příhoz: **5 000 Kč**

### 3.6. Účel veřejné dražby, úhrada ceny dosažené vydražením a jiné ujednání

Účelem veřejné dražby je **uzavření kupní smlouvy**.

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 60 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Vydražitel je povinen uhradit cenu dosaženou vydražením buď bankovním převodem nebo vkladem na účet dražebníka č.ú. 178404758/0300, vedený u ČSOB, a.s. (variabilní symbol: r.č. nebo IČ vydražitele, specifický symbol: 1774).

<br>

Dražební jistota, včetně jejího příslušenství, kterou vydražitel složil před započítáním dražby, se započítává na cenu dosaženou vydražením.

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit platební kartou, šekem, započtením, rovněž platba směnkou je nepřípustná.

Navrhovatel a dražebník upozorňují, že předmět dražby je dražen ve stavu, jak stojí a leží, když dále vzhledem k tomu, že předmět dražby je nabýván z insolvenčního řízení, nebude na předmět dražby poskytována žádná záruka na vady předmětu dražby.

Navrhovatel a dražebník dále upozorňují, že předmět dražby nesmí nabýt žádná osoba uvedená v ust. § 295 zák.č. 182/2006 Sb., v platném znění, ledaže by Krajský soud v Brně, udělil této osobě výjimku ze zákazu nabývání majetku z majetkové podstaty dlužníka. Insolvenční řízení je vedeno u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. KSBR 3 INS 3183/2024.

Vydražitel hradí náklady spojené se zápisem předmětu dražby do katastru nemovitostí a náklady spojené s výmazem práv a závazků váznoucích na předmětu dražby na katastru nemovitostí.

### 3.7. Odměna dražebníka a její splatnost

Odměnu dražebníka hradí vydražitel.

Výše odměny dražebníka činí **4 % vč. DPH** z ceny dosažené vydražením předmětu dražby. Odměnu hradí vydražitel, stejně tak jako veškeré náklady spojené se zápisem vlastnického práva ve prospěch vydražitele do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Vedle Odměny již nebudou vydražiteli účtovány žádné náklady vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu veřejné dražby elektronické.

Nárok dražebníka na odměnu vzniká dnem úhrady ceny dosažené vydražením ze strany vydražitele. Dražebník vystaví po úhradě ceny dosažené vydražením vydražiteli fakturu s vyúčtováním odměny, se splatností 10 dnů.

### 3.8. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 30 000 Kč.

Dražební jistota musí být uhrazena bankovním převodem nebo vkladem hotovosti na účet dražebníka č.ú.178404758/0300, vedený u ČSOB, a.s. (VS rodné číslo nebo IČ účastníka dražby, specifický symbol 1774).

Konec lhůty pro složení dražební jistoty je stanoven na 16 hod. pracovního dne bezprostředně předcházejícího dni konání dražby.

Dražební jistotu nelze složit platební kartou nebo šekem.

Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem uveřejnění této dražební vyhlášky.

Dokladem o složení dražební jistoty jsou buď:

- výpis z účtu účastníka dražby nebo potvrzení banky o odepsání částky odpovídající dražební jistotě z účtu účastníka dražby ve prospěch výše uvedeného účtu dražebníka nebo
- bankovní pokladní složenka osvědčující, že účastníkem dražby byla ve prospěch výše uvedeného účtu dražebníka složena v hotovosti částka odpovídající dražební jistotě.

Účastníkům dražby, kteří se nestanou vydražiteli, se vrací dražební jistota bankovním převodem ve prospěch účtu, který účastník písemně sdělí dražebníkovi (popř. z účtu, ze kterého byly peněžní prostředky poukázány), a to do sedmi pracovních dnů ode dne konání dražby.

## IV. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

### 4.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

### 4.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

jsou uvedena v odkazu na internetových stránkách uvedených níže

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://dsmorava.cz/cs/pravidla>

#### 4.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Předmět dražby se považuje za předaný vydražiteli dnem doručení Vyrozumění o vkladu vlastnického práva vydražitele k předmětu dražby do katastru nemovitostí. Od sepisu předávacího protokolu se upouští. Nebezpečí škody na věci přechází na vydražitele ke dni předání a převzetí věci, týž den přechází na vydražitele odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s předmětem dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu dražby, nese nebezpečí škody a odpovědnost za škodu vydražitel.

Předmět dražby je obýván dlužníky, proto navrhovatel dražby není povinen předmět dražby vyklidit a předat jej vydražiteli. Pokud předmět dražby dlužníci dobrovolně nevyklidí, je nutno postupovat dle § 285 odst. 2 insolvenčního zákona. Z tohoto důvodu bude od protokolárního předání předmětu dražby upuštěno.

Dne 20. 8. 2025

Dražebník

.....

Mgr. Pavlína Woodhams

**Dražební společnost MORAVA s.r.o.**