CENTRÁLNÍ EVIDENCE
VEŘEJNÝCH DRAŽEB

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-001272

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

č. j. 1444

I. OZNAČENÍ OSOB

1.1. Dražebník: **IPP dražby s.r.o.**
IČO 11839929, se sídlem Nad úžlabinou 448/26, 10800, Praha

1.2. Navrhovatel: **Mgr. Ing. Ivona Miechová**
Datum narození: 25. 9. 1979
IČO 71468510, bytem Betlémské náměstí 251/2, 11000, Praha
Insolvenční správce
dlužníka/vlastníka v insolvenčním řízení vedeném u Krajského soudu v Praze
sp.zn.: KSPH 60 INS 12598/2025.

1.3. Vlastník: **Miroslav Čunát**
Datum narození: 27. 2. 1977
bytem Zápská 171, 25073, Radonice

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:
https://www.ippdrazby.cz/

- Zahájení dražby: **20. 10. 2026 11:00**
- Ukončení dražby: **20. 10. 2026 11:20**

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem **„Byt 4+1 v rodinném domě se zahradou v Radonicích“, je:**

- **Jednotka č. 2, jednotka vymezená podle občanského zákoníku využívána jako byt,** která je zapsána na listu vlastnictví pro katastrální území Radonice u Prahy, obec Radonice (Praha-východ), spadající pod Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.
  Jednotka se nachází ve stavbě: **Budova č. 171, budova s číslem popisným v části obce Radonice, využívána jako objekt k bydlení.**
  Stavba stojí na pozemku parc. č. **St.202/1**.
  Podíl na společných částech: 1079/2150

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Bytová jednotka o dispozici 4+1 situovaná ve 2. nadzemním podlaží rodinného domu (v 1. patře). K jednotce náleží sklepní prostory v suterénu domu, konkrétně sklep – **garáž a sklep** – kotelna. S jednotkou je dále spojeno **užívání oplocené části pozemku o výměře přibližně 265 m², na které se nachází zapuštěný bazén**.
S jednotkou je fakticky spojeno také užívání oplocené části pozemku ve vlastnictví obce Radonice o výměře přibližně 50 m². Toto užívání není předmětem dražby ani nepředstavuje právo evidované v katastru nemovitostí.
Způsob užívání společných částí nemovitosti byl mezi vlastníkem dražené jednotky a vlastníky druhé jednotky dohodnut ústně. Prodávající nezaručuje další trvání této dohody ani její obsah a vydražitel si případný další způsob užívání společných částí řeší s vlastníky druhé jednotky samostatně.

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

Na předmětu dražby váznou práva a závazky zapsané v části C a D listu vlastnictví č. 640 pro katastrální území Radonice u Prahy.
Jedná se zejména o zástavní práva smluvní ve prospěch společnosti CLEAR BALANCE, SE, zákaz zcizení a zatížení bez souhlasu zástavního věřitele, exekutorské zástavní právo a poznámky související s probíhajícími exekučními a insolvenčními řízeními. Přesný rozsah těchto zápisů vyplývá z listu vlastnictví č. 640, který tvoří přílohu dražební vyhlášky.
V souvislosti s užíváním nemovitosti mohou vlastníci druhé jednotky evidovat vůči současnému vlastníkovi pohledávky, zejména z titulu neuhrazené spotřeby vody. Prodávající jejich existenci ani výši negarantuje.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Bytová jednotka prošla v minulosti rekonstrukcí. Podle aktuálního dodatku ke znaleckému posudku je však třeba počítat s některými změnami a zásahy oproti stavu zachycenému v původním znaleckém posudku. Plynoměr je odpojen. Měření vody je vedeno na vlastníka druhé bytové jednotky; pro obě jednotky je společný hlavní vodoměr a v domě je instalován podružný vodoměr sloužící k měření spotřeby druhé jednotky.
Kuchyňská linka je částečně rozebrána a její část byla odstraněna. V jednotce byla dále odstraněna svítidla a v jednom pokoji podlahová krytina. U vstupu do bytu je částečně nedokončena elektroinstalace a některé rozvody vody jsou vedeny po povrchu pod podhledem.
V přední, resp. jihovýchodní části pozemku je část oplocení odstraněna.
Výrazně změněn je rovněž stav bazénu a jeho okolí. Bylo odstraněno zastřešení bazénu a vybavení jeho strojovny, odstraněna byla také dlažba kolem bazénu a část betonového podkladu pod ní. Samotný korpus bazénu zůstal na místě. Funkčnost ani technický stav bazénu a souvisejících rozvodů a zařízení nejsou prodávajícím garantovány.
Předmět dražby bude vydražiteli předán ve stavu, v jakém se bude nacházet v době jeho převzetí. Prodávající neodpovídá za funkčnost vybavení, zařízení ani technologií, které se v předmětu dražby nacházejí. Zájemcům se proto důrazně doporučuje účast na prohlídce a vlastní prověření technického a faktického stavu předmětu dražby před účastí v dražbě.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **8 455 000 Kč**
- Obvyklá cena: **8 900 000 Kč**
  Znalecký posudek č. 084831/2025 a **Dodatek č. 1** ke znaleckému posudku č. 084831/2025.
  Znalecký posudek byl vyhotoven 31. 7. 2026
- Minimální příhoz: **100 000 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 14 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Cena dosažená vydražením je splatná bezhotovostně převodem na účet majetkové podstaty vedený prodávajícím č. **1475516574/2700**, a to **do 14 kalendářních dnů od udělení příklepu**

Složená **jistota se započítává** na kupní cenu.
Cena dosažená vydražením se hradí v českých korunách.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 200 000 Kč.

Dražební jistota se skládá na účet dražebníka dle pokynů uvedených v přihlášce k účasti v dražbě, a to nejpozději před zahájením veřejné dražby.
Dražební jistota bude účastníkům, kteří se nestanou vydražiteli, vrácena **bezhotovostním převodem na účet**, ze kterého byla složena, a to **do 5 pracovních dnů od ukončení veřejné dražby.**
Při udělení příklepu se složená jistota započítává na kupní cenu.

3.8. Ostatní informace k předmětu dražby

Upozornění pro účastníky dražby:
Podle § 295 insolvenčního zákona nesmí majetek z majetkové podstaty nabývat zejména dlužník, osoby jemu blízké, osoby tvořící s dlužníkem koncern, vedoucí zaměstnanci dlužníka a osoby jim blízké, osoby, které v rozhodném období vykonávaly rozhodující vliv na provoz dlužníkova podniku nebo podstatně ovlivňovaly jeho majetkovou činnost, společníci nebo kvalifikovaní akcionáři dlužníka, prokurista dlužníka ani členové věřitelského výboru nebo jejich náhradníci (pokud nebyl udělen příslušný souhlas), popřípadě osoby jim blízké nebo osoby tvořící s nimi koncern.
Účastník dražby svou účastí prohlašuje, že není osobou, na kterou se uvedené omezení vztahuje. Pokud se dražby zúčastní osoba, která podmínky stanovené insolvenčním zákonem nesplňuje, **odpovídá za škodu** a další náklady tím způsobené.

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **7. 10. 2026 17:00**
  Prohlídka se bude konat na adrese **Zápská 171, 25073, Radonice**
  (50.14054430500806 14.615503148811527)
- **12. 10. 2026 11:00**
  Prohlídka se bude konat na adrese **Zápská 171, 25073, Radonice**
  (50.14054430500806 14.615503148811527)

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:
https://www.ippdrazby.cz/jak-drazit/

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Předmět veřejné dražby bude vydražiteli odevzdán po úplné úhradě ceny dosažené vydražením a po nabytí vlastnického práva vydražitelem. Odevzdání předmětu dražby zajišťuje předchozí vlastník.

VI. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
3601_byt Radonice_dodatek č.1.pdf	Předmět dražby
LV 640_20260908.pdf	Předmět dražby
Znalecký posudek_3601_byt Radonice.pdf	Předmět dražby
Čunát Miroslav_Radonice_LV_60_celý_dům_LV_2026_06_11.pdf	Předmět dražby

Dne 18. 9. 2026

Dražebník

.....

IPP dražby s.r.o.