

U S N E S E N Í

Soudní exekutor JUDr. Eva Jablonská, Exekutorský úřad Praha 6, se sídlem Slavíčkova č.p. 372/2, 160 00 Praha 6, ve věci exekuce vedené podle pověření Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 30.07.2025, č.j. 67 EXE 1892/2025-8, na základě exekučního titulu, jímž je vykonatelný notářský zápis sepsaný JUDr. Janou Kurkovou, notářkou se sídlem v Praze, dne 10.10.2024 pod č.j. NZ 515/2024, k uspokojení 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

povinné: **Tejchmanová Ladislava PhDr., CSc.**, bytem Marie Cibulkové 788/1c,
Praha, IČ: 21189765, nar. 27.10.1953

podle § 66 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen „e.ř.“) a § 336b a § 336o zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.“), ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř., vydává 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 3. 7. 2026 v 11:00:00 hodin. Od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání.

Ukončení elektronické dražby je stanoveno na den 3. 7. 2026 v 12:00:00 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 nemovité věci:

- jednotka č. 788/5 byt, spolu s podílem ve výši 9650/143090 na společných částech domu a pozemku

Vymezeno v:

budova Nusle, č.p. 788, byt. dům, LV 11390

na parcele 1567, LV 11390

parcely 1567, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 411 m²

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, kat. území Nusle, na listu vlastnictví č. 12347

K nemovitým věcem náleží příslušenství: lodžie, sklepní kóje, poštovní schránka, domácí zvoněk a telefon.

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

III. Popis předmětu dražby:

Bytová jednotka č. 788/5 je situována v prvním patře (druhé nadzemní podlaží) domu č.p. 788, ulice Marie Cibulkové, Praha 4 – Nusle. Dispozičně je 3+1+ předsíň, WC, koupelna, o celkové podlahové ploše 96,5 m² (bez lodžie o 3,70 m²) s okny (plastová, bílá) situovanými jihozápadním směrem do ulice Marie Cibulkové a jihovýchodním směrem do ulice Mikuláše z Husí. Dveřní zárubně kovové, vnější dveře standartní sololitové, vnitřní dveře plné či částečně prosklené, podlahová krytina v chodbě a pokojích PVC, v koupelně a WC na podlaze dlažba. V koupelně a na WC proveden keramický obklad stěn, částečný keramický obklad stěn také v kuchyni. Ohřev vody zajištěn prostřednictvím plynové karmy, vytápění bytové jednotky zajištěno plynovými topidly WAW, v koupelně otopný elektrický žebřík. Poslední rekonstrukce bytové jednotky byla provedena v roce 2013, a to prostřednictvím modernizace koupelny, WC a kuchyně. V současné době je bytová jednotka č. 788/5 ve velmi zanedbaném stavu. K bytové jednotce je určena k užívání sklepní kóje č. 5 nacházející se v I. podzemním podlaží budovy č.p. 788, která je jako příslušenství jednotky č. 788/5 definována v tzv. prohlášení vlastníka. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu Nusle č.p. 788 a pozemku parc. č. 1567, zapsaných na LV 11390 k.ú. Nusle, obec Praha. Budova č.p. 788 je zděná o pěti nadzemních podlažích, stáří celého domu stanoveno odhadem znalce na cca 90 let, dílčí rekonstrukce v domě proběhly dle odhadu znalce v průběhu osmdesátých let, výtah je v budově instalován.

IV. Výsledná cena předmětu dražby činí částku ve výši 11 000 000 Kč. Výsledná cena byla určena usnesením soudního exekutora č.j. 034 EX 293/25-94 ze dne 24. 3. 2026, které nabylo právní moci dne 30. 4. 2026. Při určení ceny vycházel soudní exekutor z posudku znalce Ing. Tomáše Moláčka ze dne 24.02.2026, č. 015627/2026.

V. Nejnižší podání se stanoví částkou ve výši 7 333 334 Kč. Minimální výše příhozu se stanoví částkou 20 000 Kč.

VI. Výši jistoty se stanoví částkou 500 000 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 29325**. Je nutné dále uvést **specifický symbol**, kterým bude v případě právnické osoby její **identifikační číslo (IČ)** a v případě fyzické osoby její **rodné číslo (RČ)**. 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 jistota na účet soudního exekutora skutečně došla), nebude k ní přihlédnuto. Úspěšnému dražiteli se jím složená jistota započte na jeho nejvyšší podání, neúspěšným dražitelům bude složená jistota vrácena 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 dražitелеm 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 dražitелеm 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 dražitеле“ v sekci „Můj účet“, nebo se rovnou jako dražitel registruje v sekci „Registrace“.

Registrovaný dražitel prokáže svou totožnost „Dokladem o prokázání totožnosti registrovaného dražitеле 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 dražitеле 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 nejvyšší 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 29325** 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 zaplaceno 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 29325** 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. 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 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 dražební vyhlášce, nejde-li o nájemce bytu, výměnkáře, je-li součástí výměnku právo bydlení, nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo soudu 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 jeden den přede dnem, ve kterém má být dražba zahájena**, 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.exdrazby.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 webové stránce příslušné dražby v sekci „Dokumenty“, případně je možno o znalecký posudek požádat nejpozději do 5 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 Exekutorského úřadu Praha 6 soudního exekutora JUDr. Evy Jablonské, 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, eventuelně ani v dodatečné 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 30. května 2026

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

Doručuje se:

- oprávněný
- povinný
- osoby, o nichž je známo, že mají k nemovitým věcem předkupní právo, zástavní právo anebo výhradu zpětné koupě
- osoby, které do řízení přistoupili jako další oprávnění
- osoby, které již přihlásily své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem za povinným a příslušnými listinami je prokázaly
- 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 podl § 336c odst. 3 o.s.ř.. Vyhláška necht' je zveřejněna ode dne jejího doručení do dne konání dražebního jednání.