EXEKUTORSKÝ ÚŘAD STRAKONICE
Soudní exekutor JUDr. Erik Smola

Plánkova 600
386 01 Strakonice
IČ: 06304672
Č. účtu: 2114776463/2700

Tel.: 608 887 350
IDDS: eqgnut
www.exe-strakonice.cz
info@exe-strakonice.cz

č.j. 212 EX 63/26-29

Dražební vyhláška

Soudní exekutor JUDr. Erik Smola, Exekutorský úřad Strakonice, se sídlem Plánkova č.p. 600, Strakonice, 386 01 pověřený k provedení exekuce v usnesení o nařízení exekuce, vydaném Okresním soudem v Náchodě ze dne 04.02.2026 č.j. 10 EXE 5/2026-14,

proti povinnému:	Petr Pácalt, bytem Družstevní č.p. 644, Česká Skalice, PSČ: 552 03, IČ: 63588692, dat. nar.: 25.08.1973,
na návrh oprávněného:	1.Obchodní agentura, s.r.o., se sídlem Kopanina 358/24, Praha, IČ: 26468808,

o vymožení vymáhané pohledávky spolu s náklady oprávněného a náklady exekuce vydal tuto

dražební vyhlášku:

I. První dražba se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na internetové adrese www.portaldrazeb.cz.

Čas zahájení elektronické dražby se stanovuje na den 08.12.2026 ve 13:00 hodin. Od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání.

Ukončení elektronické dražby je stanoveno na tentýž den ve 14:00 hodin. Dražba se bude konat do doby, dokud dražitelé činí podání. 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. Podání je bráno za učiněné pouze v případě, že bylo systémem elektronických dražeb dražiteli zpětně potvrzeno zasláním zprávy prostřednictvím veřejné datové sítě (e-mailem).

Jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba (fyzická/právnická):

- která se zaregistruje jako dražitel na portálu www.portaldrazeb.cz,
- prokáže svou totožnost,
- k této dražbě se na portálu www.portaldrazeb.cz přihlásí
- splní další podmínky pro účast na příslušné dražbě stanovené dražební vyhláškou (složení dražební jistoty, popř. jiné).

Registraci je nutné provést vyplněním a odesláním příslušné varianty webového registračního formuláře (varianty: a) fyzická osoba, b) právnická osoba, c) společné jmění manželů, d) podílové spoluvlastnictví), který je umístěný na adrese https://www.portaldrazeb.cz/registrace. Pokyny pro vyplnění jednotlivých variant registračního formuláře, včetně pokynů pro doložení dalších listin, jsou uvedeny v manuálu „Postup registrace včetně průběhu dražby“ v sekci Registrace. Registrace je zdarma. Registrační formulář pro tisk lze nalézt po přihlášení v uživatelském účtu v sekci Přehled, tlačítko „Stáhnout registrační dokument“.

Registrovaný dražitel je následně povinen prokázat svou totožnost jedním z níže uvedených způsobů:

- vytištěný registrační formulář opatřený úředně ověřeným vlastnoručním podpisem,
- vyplněný registrační formulář v elektronické verzi opatřený zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb.
- osobní ověření s vytištěným a vyplněným registrační formulářem v sídle exekutorského úřadu Strakonice
- zasláním listinné podoby registračního formuláře prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu Exekutorské komory ČR (Exekutorská komora ČR, Radnická 14/16, 602 00 Brno),
- podáním listinné podoby registračního formuláře na podatelně Exekutorské komory ČR na adrese Exekutorská komora ČR, Radnická 14/16, 602 00 Brno,
- uložením elektronické podoby registračního formuláře na portálu www.portaldrazeb.cz v uživatelském účtu registrovaného dražitele v sekci „Moje dokumenty“,
- zasláním elektronické podoby registračního formuláře do datové schránky Exekutorské komory ČR, (ID datové schránky: vfrai9p),
- zasláním elektronické podoby registračního formuláře na e-mail Exekutorské komory ČR (helpdesk@portaldrazeb.cz),
- podáním v sídle Exekutorského úřadu Strakonice.

V případě, že původně listinné dokumenty budou doručovány elektronicky prostřednictvím veřejné datové sítě, musí být převedeny do elektronické podoby prostřednictvím autorizované konverze dokumentů (lze vytvořit prostřednictvím služby CzechPOINT). Tzn. nestačí prostý scan listinných dokumentů.

Kontrola a aktivace účtu uživatele probíhá v pracovní době, obvykle (nikoli však výlučně) do 1 pracovního dne od doručení ověřeného registračního formuláře. O výsledku kontroly a případné aktivaci uživatelského účtu bude registrovaný dražitel informován e-mailem. Po aktivaci uživatelského účtu se registrovaný dražitel může přihlásit do všech připravovaných elektronických dražeb portálu www.portaldrazeb.cz (vyjma výjimek – viz výše).

Registrace je platná po dobu platnosti uvedených údajů. Jestliže se údaje uvedené v registračním formuláři nemění, je registrace platná po dobu platnosti dokladu, na základě kterého se ověřovala totožnost dražitele. Elektronicky podepsané dokumenty jsou platné po dobu platnosti certifikátu použitého pro podpis registračního formuláře.

Ohledně způsobu informování o postupu při elektronické dražbě se odkazuje na internetové stránky https://www.portaldrazeb.cz, na kterých je tento postup zveřejněn.

II. Předmětem dražby jsou následující nemovité věci ve vlastnictví povinného:

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573990 Česká Skalice**

Kat.území: **621684 Česká Skalice** List vlastnictví: **3356**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
644/2	**byt**		**byt.z.**	**707/12538**
Vymezeno v:				
Budova	**Česká Skalice, č.p. 644, 645, 646, byt.dům, LV 3194**			
na parcele	**722/8, LV 3194**			
Parcela	**722/8**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**515m2**

a to se všemi součástmi a příslušenstvím, které tvoří přípojky inženýrských sítí, sklep a balkón, a jsou draženy jako jeden celek.

Popis předmětu dražby:

Předmětem dražby je bytová jednotka č. 644/2, vymezená v budově č. p. 644, nacházející se na adrese Družstevní 644, Česká Skalice, okres Náchod, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 707/12538 na společných částech budovy a pozemku parc. č. st. 722/8 v katastrálním území Česká Skalice. Bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 3356.

Bytová jednotka o dispozici 3+1 se nachází v prvním nadzemním podlaží typového zděného bytového domu se třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím. Dům je cihlové konstrukce, s betonovými izolovanými základy, keramickobetonovými stropy a plochou střechou s krytinou z PVC fólie. Vnější omítky jsou břízolitové, obvodový plášť není zateplen. V roce 2015 byla provedena výměna oken za plastová, rekonstrukce balkonů a hydroizolace střechy. Mezi společné části domu patří zejména vstupní prostory, schodiště, kolárna a kočárkárna.

Podlahová plocha bytové jednotky činí dle znaleckého posudku 61,10 m², podlahová plocha včetně příslušenství činí 73,00 m². Byt sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny a samostatného WC. K jednotce dle podkladů náleží balkon o výměře přibližně 9,60 m² a sklepní kóje o výměře přibližně 2,30 m².

Dle údajů uvedených ve znaleckém posudku je bytové jádro zděné, vnitřní omítky štukové a okna plastová s izolačním dvojsklem a žaluziemi. Obytné místnosti jsou orientovány na východ a západ. Podlahové krytiny tvoří keramická dlažba, linoleum a koberce. Interiérové dveře jsou dřevěné, plné nebo prosklené, osazené v ocelových zárubních.

Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a elektrický sporák. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem, WC je samostatné. Další uváděné vybavení zahrnuje digestoř a anténní rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V, voda je přiváděna z veřejného vodovodu a odpadní vody jsou odváděny do veřejné kanalizace. V domě je zaveden zemní plyn. Vytápění bytové jednotky je ústřední prostřednictvím otopných těles – závěsných radiátorů. Ohřev teplé vody je v popisné části znaleckého posudku uveden jako zajištěný elektrickým bojlerem.

Stavebně-technický stav bytového domu i bytové jednotky je ve znaleckém posudku hodnocen jako dobrý. Mezi zjištěné nedostatky znalec řadí zejména zastaralé rozvody a některé stavební prvky, zejména zdivo. Energetická náročnost budovy je ve znaleckém posudku uvedena v kategorii G – mimořádně nehospodárná.

Bytový dům se nachází v širším centru České Skalice, v lokalitě s převážně rezidenční zástavbou bytovými domy. Přístup je zajištěn z ulice Družstevní. V

okolí se nachází základní občanská vybavenost a zastávky autobusové a železniční dopravy. Parkování je možné v okolí bytového domu.

Popis nemovité věci a jejího příslušenství vychází ze znaleckého posudku č. 038846/2026, zpracovaného znaleckou kanceláří XP invest, s. r. o., ke dni 18. 5. 2026.

III. Výsledná cena dražených nemovitých věcí činí 1 918 000 Kč (slovy jeden milion devět set osmnáct tisíc korun českých).

IV. Nejnižší podání se stanovuje ve výši dvou třetin výsledné ceny, tj. 1 278 667 Kč.

V. Výše minimálního příhozu se stanoví v částce 5 000 Kč.

VI. Výši jistoty stanovuje soudní exekutor v částce 130 000 Kč.

Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni zaplatit dražební jistotu, a to do okamžiku zahájení dražby před dražbou na účet soudního exekutora č. ú. 2114776463/2700 vedený u **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.** pod variabilním symbolem 6326, anebo v hotovosti na pokladně Exekutorského úřadu Strakonice. Platba musí též obsahovat specifický symbol, který bude zájemci o koupi dražených nemovitých věcí sdělen prostřednictvím elektronického systému dražeb poté, co splní e stane Registrovaným dražitelem na portálu www.portaldrazeb.cz, prokáže svou totožnost způsobem uvedeným v čl. III. této vyhlášky a přihlásí se k této dražbě. K platbě na účet soudního exekutora lze přihlédnout pouze tehdy, jestliže dojde na účet soudního exekutora nejpozději před zahájením dražby.

VII. Nejvyšší podání (cena dosažená vydražením) musí být vydražitelem doplacena na účet soudního exekutora č. ú. 2114776463/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pod variabilním symbolem 6326, a to do 30 dnů ode právní moci usnesení o příklepu.

VIII. S nemovitými věcmi, kterých se exekuce týká, je spojeno věcné břemeno doživotního užívání ve prospěch oprávněného: Petr Pácalt, nar. 15.10.1945, bytem Lidická 453, 552 03 Česká Skalice, vzniklé na základě smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 23.08.2022. Toto právo dražbou nezaniká. Jiná věcná břemena, výměnky a nájemní práva, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, nebyla zjištěna.

IX. Příklep bude udělen tomu, kdo učiní nejvyšší podání, a u něhož budou splněny další podmínky stanovené zákonem. Vydražitel je oprávněn

převzít vydraženou nemovitou věc s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu na úřední desce soudního exekutora, ve které může každý kromě soudních exekutorů, zaměstnanců soudního exekutora, povinného, manžela povinného, obmeškalého vydražitele a ti, jimž v nabytí věci brání zvláštní předpis písemně navrhnout, že vydraženou nemovitost chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání (předražek). Návrh musí obsahovat náležitosti podle ust. § 42 a podpis navrhovatele musí být úředně ověřen. Předražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost s příslušenstvím dnem následujícím po dni, kdy mu bylo 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 nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání. Lhůta k zaplacení nejvyššího podání pro vydražitele bude stanovena v usnesení o příklepu Navrhovatel předražku je povinen zaplatit předražek na účet soudního exekutora dle odstavce II. tohoto usnesení ve lhůtě 15 dnů od zveřejnění usnesení o příklepu na úřední desce soudního exekutora. Není-li předražek řádně a včas zaplacen k návrhu se nepřihlíží.

X. Vyzývá se každý, kdo má právo, které nepřipouští dražbu, aby je uplatnil u soudního exekutora nejpozději den přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba a aby takové uplatnění práva ve stejné lhůtě prokázal, a upozorňuje se, že jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo.

XI. Vyzývá se každý, kdo má k dražené 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 soudnímu exekutorovi oznámil a doložil ho listinami nejpozději jeden den dnem zahájení dražby, jinak takové právo zanikne příklepem.

XII. Upozorňuje se, že při rozvrhu podstaty se mohou oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitelé povinného domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byla nařízena exekuce, jestliže je přihlásí nejpozději dva dny přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba, jestliže v přihlášce uvedou výši pohledávky a jejího příslušenství, vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby, údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří, skutečnosti významné pro pořadí pohledávky a prokáží-li je příslušnými listinami. Opožděné nebo neúplné přihlášky soudní exekutor usnesením odmítne.

XIII. Upozorňuje se, že ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, další věřitelé a povinný mohou popřít přihlášené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení o přihlášených pohledávkách na úřední desce soudního exekutora 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,

XIV. Upozorňuje se, že osoby, které mají k nemovité věci předkupní právo, je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé. Udělením příklepu předkupní právo zaniká. Hodlá-li někdo uplatnit při dražbě své předkupní právo, musí je u soudního exekutora prokázat nejpozději den přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba a aby takové uplatnění práva ve stejné lhůtě prokázal. Ještě před zahájením vlastní dražby bude usnesením rozhodnuto, zda předkupní právo je prokázáno a toto usnesení soudní exekutor zveřejní v systému elektronické dražby na portálu www.portaldrazeb.cz.

XV. Po skončení dražby bude v systému elektronické dražby na portálu www.portaldrazeb.cz zveřejněna osoba, která učinila nejvyšší podání a výše nejvyššího podání.

XVI. 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. 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. Termín a místo provedení losování bude oznámeno v systému elektronické dražby na portálu www.portaldrazeb.cz, okamžik losování nemůže nastat dříve, než 24 hodin po posledním příhozu. Pokud se dražitel se shodným příhozem losování fyzicky nezúčastní, provede losování za něj exekutorem určený pracovník exekutorského úřadu; o tom bude opět vyvěšena informace na shora citovaných internetových stránkách.

Předchozí odstavec neplatí pro dražitele, kterým svědčí předkupní právo a to 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.

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

Jako dražitel se může jednání zúčastnit pouze ten, kdo zaplatil do zahájení dražebního jednání jistotu, pokud nebylo v dražební vyhlášce uvedeno, že se složení jistoty nevyžaduje. Fyzická osoba může dražit jen osobně nebo prostřednictvím zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena. Za právnickou osobu, obec, vyšší územně samosprávný celek nebo stát draží osoby uvedené v ust. § 21, 21a a 21b o.s.ř., které své oprávnění musí prokázat listinou, jež byla úředně ověřena nebo jejich zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena.

Jako dražitelé nesmějí vystupovat soudci, zaměstnanci soudů, soudní exekutor, zaměstnanci soudního exekutora, povinný, manžel povinného, vydražitel uvedený v ust. § 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, event. 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. Totéž platí i pro případ, kdy vydražitel nepředloží smlouvu o úvěru, nejvyšší podání nebude doplaceno ve lhůtě dle § 336l odst. 4 o.s.ř. nebo nedoplatí ve stanovené lhůtě předražek.

Dražitelé se upozorňují, že po předchozí domluvě mohou hodinu před plánovaným koncem elektronické dražby (nejčasnějším možným okamžik skončení dražby) využít počítače exekutorského úřadu k činění podání v elektronické dražbě.

Ve Strakonicích dne 05.11.2026

_____

JUDr. Erik Smola
soudní exekutor
Exekutorský úřad Strakonice

otisk úředního razítka

Doručí se:
- oprávněnému (pr. zást.)
- povinnému (pr. zást.)
- manželu povinného
- příslušnému KÚ

- ostatním účastníkům fáze řízení

V souladu s ust. § 336c odst. 3 občanského soudního řádu soudní exekutor žádá obecní úřad, v jehož obvodu se předmět dražby nachází, a obecní úřad s rozšířenou působností, v jehož obvodu se předmět dražby nachází, o uveřejnění této dražební vyhlášky či jejího podstatného obsahu způsobem v místě obvyklým.

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b kancelářského řádu, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná podle § 16a kancelářského řádu nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.