Č.j. 189 DDR 015/26-08

U S N E S E N Í

Soudní exekutor JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M., Exekutorský úřad Praha 4, se sídlem Školská 695/38, 110 00 Praha 1, oprávněný dle § 76 odst 2 zák. 120/2001 Sb. (exekuční řád) k provedení dobrovolné dražby v rámci další činnosti exekutora na základě smlouvy o provedení dobrovolné dražby uzavřené mezi soudním exekutorem JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., a insolvenčním správcem Mgr. Janem Urbanem, IČ 71467092, se sídlem: Purkyňova 101, 563 01 Lanškroun, úpadce Residence Čestlice, s.r.o., IČ 17489750, sídlem Ruská 315/2, 353 01 Mariánské Lázně, ustanovený usnesením Krajského soudu v Plzni, sp. zn. KSPL 20 INS 22415 / 2025

vydává

D r a ž e b n í v y h l á š k u

I. Dražební jednání se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na adrese portálu:

www.okdrazby.cz

Zahájení elektronické dražby: dne 17. 12. 2026 v 11:00 hod. (od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání).
Ukončení elektronické dražby: nejdříve dne 17.12.2026 v 11:15 hod. Dražba se však koná, dokud dražitelé činí podání (§ 336i odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném mění (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. Sledování elektronické dražby je veřejně přístupné.

II. **Předmětem dražby** jsou následující nemovité věci:

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538141 Čestlice**
Kat.území: **623440 Čestlice** List vlastnictví: **497**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Residence Čestlice, s.r.o., Ruská 315/2, 35301 Mariánské Lázně	**17489750**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 299	**229**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Čestlice, č.p. 223, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 299**				
St. 318	**67**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 318**				
219/6	**400**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

Shora uvedené nemovitosti tvoří jeden funkční celek a budou dohromady draženy s veškerými součástmi a příslušenstvím.

Prohlídka předmětu dražby:
Prohlídka předmětu dražby se uskuteční v níže uvedeném termínu vždy v místě, sraz účastníků prohlídky je na adrese Ke hřišti 223, Čestlice, okres Praha východ. Prohlídku bude zajišťovat a konkrétní informace na místě poskytne zástupce navrhovatele dražby **pan Jan Loužil, tel.: 733 326 476**, (dále jen „pověřená osoba").
Účastník prohlídky je povinen, na výzvu osoby zajišťující prohlídku, prokázat se platným průkazem totožnosti. Jedná-li za fyzickou osobu, předloží úředně ověřenou plnou moc, jedná-li za právnickou osobu a je zároveň jejím statutárním orgánem, předloží výpis z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného registru v případě zájemce zahraničí osoby, ne staršího 3 dnů ke dni prohlídky, jedná-li za právnickou osobu a není zároveň jejím statutárním orgánem, předloží navíc úředně ověřenou plnou moc udělenou osobou oprávněnou právnickou osobu zastupovat a výpis z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného registru v případě zájemce zahraničí osoby, ne staršího 3 dnů ke dni prohlídky. Účastník prohlídky bude zaregistrován a předložené plné moci a

výpisy z obchodního rejstříku, popř. jiného registru, budou přiloženy k registračnímu formuláři a účastníkům prohlídky se nevrací!

Plánované prohlídky se uskuteční:
1. prohlídka dne **1.12.2026 v 10:00 hod**.
2. prohlídka dne **15.12.2026 v 13:00 hod**.
O své účasti a počtu zúčastněných osob v datech plánovaných prohlídek zájemce upozorní pověřenou osobu telefonicky nejméně 3 pracovní dny přede dnem plánované prohlídky v termínech uvedených výše.
Navrhovatel dražby si vyhrazuje právo uskutečnit prohlídky ve stanovených dnech i v jiném než předem určeném čase, a to v případě, kdy se v konkrétní den plánované prohlídky bude chtít prohlídky zúčastnit více zájemců, a to z důvodu jejich bezpečnosti. V takovém případě o počtu osob, které se účastní prohlídky ve výše uvedený termín, rozhodne pověřená osoba.

III. Pořadové číslo dražebního jednání: 2.

IV.Výsledná cena dražených nemovitých věcí byla určena znaleckým posudkem č. 057886/2026, který vypracoval soudní znalec Pavel Miškovský, se sídlem náměstí Bořislavka 2029/4, 160 00 Praha 6 - Dejvice, a to částkou 24 600 000,- Kč (slovy dvacet čtyři milionů šest set tisíc korun českých).

V. Nejnižší podání se stanovuje ve **výši 18 490 000,- Kč.** Příhoz stanovuji na minimální částku 10.000,- Kč.

VI. Výši jistoty soudní exekutor stanovuje v částce **750 000,- Kč**. Zájemci o koupi dražených nemovitých věci jsou povinni složit jistotu před vlastní dražbou v hotovosti u exekutorského úřadu nebo na účet exekutora č. 304525842/0300, jenž je vedený u ČSOB, VS 0152026, specifický symbol či poznámka: rodné číslo nebo IČO dražitele, a to nejpozději do 16.12.2026.
K platbě na účet exekutora lze přihlédnout jen tehdy, bylo-li ve stanovené lhůtě zjištěno, že na jeho účet také došla. Do elektronické dražby budou připuštěni jen dražitelé, kteří takto zaplatili dražební jistotu do uvedeného termínu.

VII. Věcná břemena a nájemní práva, která prodejem nemovité věci v dražbě nezaniknou:
Na dražených nemovitých věcech neváznou žádná věcná břemena a nájemní práva, která prodejem nemovité věci v dražbě nezaniknou.

VIII. Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovité věci s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty k podávání návrhů na předražek. Byl-li však takový návrh podán, nemovitost 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.

IX. Registrace dražitelů do systému elektronických dražeb probíhá prostřednictvím webového formuláře na adrese www.okdrazby.cz , sekce Registrace/Přihlášení.

X. Způsob elektronické dražby:
1. Dražby se může zúčastnit jen registrovaný ověřený uživatel portálu www.okdrazby.cz .
2. Povinný se nesmí účastnit dražby jako dražitel. Povinný se po předchozí registraci může jako ověřený uživatel portálu www.okdrazby.cz účastnit dražby v postavení povinného a přísluší mu právo podat námitky proti udělení příklepu.
3. Dražiteli nebo povinnému, který nesplňuje technické podmínky pro registraci a následnou dražbu, exekutor umožní na předchozí písemné vyžádání v sídle úřadu přístup k technickému vybavení.
4. Na portálu www.okdrazby.cz v sekci připravované dražby dražitel zvolí nemovitou věc, kterou chce dražit.
5. Po připsání dražební jistoty na bankovní účet exekutora a splnění podmínek účasti na dražbě dle dražební vyhlášky je dražitel oprávněn v dražbě přihazovat.
6. V termínu pořádání samotné dražby se dražitel přihlásí u konkrétní dražby svým uživatelským jménem a heslem do systému, poté může přihazovat.
7. Dražitelé nemohou v dražbě činit shodná podání. Další podání tedy musí být vždy vyšší než předchozí učiněné podání, jinak k němu nebude v elektronické dražbě vůbec přihlíženo. To neplatí pro dražitele,

kterým svědčí předkupní právo — v případě, že bude učiněno stejné podání dražitelem, kterému svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě a nebude učiněno podání vyšší, bude udělen příklep dražiteli, jemuž svědčí předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě. Není-li příklep takto udělen, bude udělen dražiteli, který podání učinil jako první. Ustanovení § 336j odst. 1 věty druhé o.s.ř. se nepoužije.
8. Příhozy se činí tak, že do příslušného okénka dražitel vypíše částku příhozu (musí být stejná či vyšší než stanovený minimální příhoz určený dražebníkem, jinak se podání s částkou menší než minimální příhoz nezobrazí a má se za to, že nebylo učiněno), klikem na tlačítko přihodit je podání učiněno a zobrazí se jako nejvyšší podání spolu s uživatelským jménem dražitele, celkovou částkou a uvedeným přesným časem příhozu.
9. Po skončení dražby oznámí exekutor prostřednictvím systému elektronických dražeb osobu, která učinila nejvyšší podání v dražbě a výši nejvyššího podání.
10. Dražitelům, kterým nebyl udělen příklep, se vrátí zaplacená jistota po skončení dražby na jejich bankovní účet. Dražební jistota se nevrací tomu dražiteli, který podal námitky proti udělení příklepu, a to až do doby, než usnesení o příklepu nabude právní moci.
Dokumenty v elektronické podobě zasílané soudnímu exekutorovi, nebo ukládané na portálu www.okdrazby.cz, které byly původně v písemné podobě, musejí být převedeny do elektronické podoby formou autorizované konverze dokumentů.

XI. Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 267 o.s.ř.), aby je uplatnil u soudu. Uplatnění takového práva u soudu je povinen soudnímu exekutorovi prokázat nejpozději v poslední pracovní den, který předchází dni konání dražebního jednání; soudní exekutor upozorňuje, že jinak k jeho právu nebude při provedení dražby přihlíženo.

XII. 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 soudnímu exekutorovi oznámil a doložil ho listinami, jinak takové právo zanikne příklepem nebo v případě zemědělského pachtu koncem pachtovního roku.

XIII. S ohledem na skutečnost, že se jedná o dražbu prováděnou soudním exekutorem v souladu s ust. § 76 odst. 2 e.ř., tedy dražbu nemovitých věcí (spoluvlastnického podílu) na návrh osoby oprávněné disponovat s věcí, nebude soudní exekutor provádět rozvrh rozdělované podstaty. Činnost soudního exekutora končí provedením dražby, tedy vydáním usnesení o příklepu, jeho doručením a vyplacením výtěžku dražby navrhovateli dražby. Z tohoto důvodu není možné, aby se v dražbě dle ust. § 76 odst. 2 e.ř. věřitelé úpadce domáhali uspokojení svých vymahatelných pohledávek přiznaných vykonatelným rozhodnutím, smírem nebo jiným titulem uvedeným v § 274 o. s. ř. (nebo v § 40 e.ř.) anebo pohledávek za úpadcem zajištěných zástavním právem na prodávaných nemovitých věcech, a tyto pohledávky přihlašovali do dražby dle § 336f o.s.ř. Rozvrh rozdělované podstaty bude proveden v rámci insolvenčního řízení.

XIV. Soudní exekutor upozorňuje dražitele, že se připouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovité věci. Z tohoto důvodu se určuje termín, do kterého vydražitel musí sdělit, zda bude nejvyšší podání platit úvěrem se zřízením zástavního práva k vydraženému předmětu dražby do 15 dní od doručení usnesení o příklepu.

XV. Soudní exekutor upozorňuje osoby, které mají k nemovité věci předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě, že je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé. Udělením příklepu předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě zaniká, 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. Soudní exekutor stanovuje termín pro uplatnění a prokázání předkupního práva nebo výhrady zpětné koupě pět dní před dnem konání dražebního jednání. Soudní exekutor před zahájením vlastní dražby rozhodne usnesením, zda jsou předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě prokázány a toto rozhodnutí zveřejní při zahájení dražby v elektronickém systému dražeb.

XVI. Usnesení o příklepu se v elektronické podobě zveřejní v systému elektronických dražeb a doručí se osobám dle § 336k o.s.ř.

XVII. Po nabytí právní moci usnesení o příklepu (usnesení o předražku) a doplacení nejvyššího podaní (předražku) následuje zápis do katastru nemovitostí. K zaplacení nejvyššího podaní určuji lhůtu **30 dní**, která počne běžet právní mocí usnesení o příklepu. Nejvyšší podání se hradí v hotovosti na pokladně Exekutorského

úřadu Praha 4 soudního exekutora JUDr. et. PhDr. Jiřího Leskovjana,LL.M., nepřesahuje-li částku stanovenou jako nejvyšší možnou pro platbu v hotovosti podle zvláštního právního předpisu, nebo bezhotovostním převodem na účet číslo 304525842/0300, jenž je vedený u ČSOB, a.s., variabilní symbol 0152026. Jako specifický symbol použije zájemce svoje rodné číslo nebo identifikační číslo. Nejvyšší podání (jeho doplatek) je zaplaceno připsáním částky na uvedený účet.
Neuhrazením ceny dosažené vydražením se dražba stává zmařenou, k přechodu vlastnického práva k předmětu dražby nedojde. Dražební jistota složená vydražitelem včetně jejího příslušenství bude při zmaření dražby použita na náklady zmařené dražby a na náklady opakované dražby, bude-li se konat, a teprve zbývající část bude vrácena vydražiteli, který způsobil zmaření dražby. Vydražitel, který způsobil zmaření dražby, je na výzvu soudního exekutora povinen uhradit tu část nákladů dražby, kterou nepokrývá dražební jistota jím složená, a to i v případě nákladů opakované dražby konané v důsledku zmaření předchozí dražby vydražitelem.

XVII. Ukládám obecnímu úřadu a katastrálnímu úřadu, v jejichž obvodu je dražená nemovitá věc a dále obecním úřadům příslušným dle místa bydliště, aby toto usnesení nebo jeho podstatný obsah uveřejnili na úřední desce.

P o u č e n í : Odvolání proti této dražební vyhlášce n e n í přípustné (§ 336c odst. 5 o.s.ř.).

V Praze dne 15.11.2026

Soudní exekutor
JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.