



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-000025

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

č. j. DD/008/2025

I. OZNAČENÍ OSOB

- 1.1. Dražebník:** NAXOS a.s.
IČO 26445867, se sídlem Strakonická 3367, 15000, Praha
Zastupující osoba: Ing. Jan Sachr
- 1.2. Navrhovatel:** MK InSolvence, v.o.s.
IČO 06021638, se sídlem K cementárně 1427/1, 15300, Praha
Insolvenční správce
Ing. Miroslav Krejčí, ohlášený společník, insolvenční správce dlužníka: Iveta
Kohoutová (KSUL 92 INS 3494/2025 vedená u Krajského soudu v Ústí nad
Labem)
- 1.3. Vlastník:** Iveta Kohoutová
Datum narození: 19. 3. 1973
bytem Luční 309, 43542, Litvínov

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://drazbynaxos.cz/drazby/350>

- Zahájení dražby: 20. 2. 2026 13:00
- Ukončení dražby: 20. 2. 2026 13:30

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby je:

- **Družstevní podíl ve Stavebním bytovém družstvu Krušnohor, IČO: 000 43 257, se sídlem: Čsl. Armády 1766, 434 01 Most, spisová značka: DrXXVI 404 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem včetně převodu nájmu, tj. práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu č. 15 o velikosti 4+1, nacházející se v 8. nadzemním podlaží domu č.p. 309, v ulici Luční 309, 435 42 Litvínov**

Družstevní podíl ve Stavebním bytovém družstvu Krušnohor, který představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu včetně převodu nájmu, tj. práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu č. 15 o velikosti 4+1, nacházející se v 8. nadzemním podlaží domu č.p. 309, v ulici Luční 309, 435 42 Litvínov, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most na listu vlastnictví č. 1173 pro katastrální území Janov u Litvínova, obec Litvínov, který je majetkem výše uvedeného bytového družstva. K předmětnému družstevnímu podílu náleží anuita ve výši 0 Kč.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Družstevní byt č. 15 je umístěn v řadovém bytovém domě č.p. 309, který je součástí pozemku parc. č. St. 326/6 a nachází se na západním okraji města Litvínov, v městské části Janov, v souvislé zástavbě bytových domů. Jedná se o panelový dům, který má 1 podzemní podlaží a 8 nadzemních podlaží. Přístup do bytového domu je z veřejné ulice Luční – pozemek parc. č. 1077/4 a z chodníku – pozemek parc. č. 577/39. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví města Litvínov. Jedná se o klidnou lokalitu s dobrou dopravní dostupností na MHD, v okolí se nachází kromě řadových panelových domů i občanská vybavenost. Dle Územního plánu města Litvínov se pozemky nachází ve funkčním využití ploch BH – bydlení v bytových domech. Dle posudku znalce byl bytový dům postaven před 45 roky a je napojen na elektro, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Před 20 roky byla provedena částečná rekonstrukce bytového domu, kdy byly vyměněny okna za plastová, provedena oprava fasády, nové stoupačky. Před 2 roky byl instalován nový osobní výtah. Stavebně technický stav bytového domu je dle posudku znalce dobrý, odpovídá stáří, rekonstrukci a provedené údržbě.

3.3. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Družstevní byt č. 15 má dispozici 4+1 se zasklenou lodžíí, je umístěný v 8. nadzemním podlaží, má umakartové jádro, svislé konstrukce i vodorovné konstrukce jsou panelové, omítky hladké štukové, okna plastová. Vytápění a ohřev TUV je centrální dálkové. Vybavením bytové jednotky je dle posudku znalce kuchyňská linka s dřezem, plynový sporák, digestoř, umyvadlo, vana, WC mísa s nádrží, směšovací baterie 2 ks, listovní schránka, zvonek. Dle poskytnutých informací byla před 20 roky provedena částečná rekonstrukce, kdy bylo provedeno – keramická dlažba v koupelně a na WC, na umakartové jádro v koupelně a WC byl instalován keramický obklad, nová plovoucí podlaha v obýváku a v kuchyni. Stavebně technický stav bytu je dle posudku znalce dobrý, odpovídá stáří, provedené rekonstrukci a prováděné údržbě.

Na či v předmětu dražby se nachází nebo může nacházet movitý majetek, který není součástí předmětu dražby.

Dle stanov bytového družstva může být členem bytového družstva pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt. Členství právnických osob je vyloučeno. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.

3.4. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **499 500 Kč**

- Obvyklá cena: **749 000 Kč**

Ocenění předmětu dražby obvyklou cenou vypracoval z dostupných informací Ing. Milan Kroupa, se sídlem: Stupno 227, 338 24 Břasy pod poř. číslem 046821/20252 znaleckého deníku, stav ke dni 3.6.2025 a činí 749.000,-Kč.

Znalecký posudek byl vyhotoven 9. 6. 2025

- Minimální příhoz: **5 000 Kč**

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

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

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 40 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Vydražitel je povinen uhradit cenu dosaženou vydražením na účet dražebníka **1388077198/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s, přičemž variabilní symbol je RČ fyzické osoby.

Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem

Byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, vyhotoví dražebník písemné "*Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem*" poté, co mu byla doložena úhrada ceny dosažené vydražením. Je-li předmětem veřejné dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, osoby a věci musejí být v potvrzení o uzavření smlouvy příklepem označeny údaji podle katastrálního zákona a podpis dražebníka musí být úředně ověřen. Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. Nabyli-li vydražitel vlastnictví předmětu dražby, je dražebník povinen předat vydražiteli potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem bez zbytečného odkladu.

Neuhrazení ceny dosažené vydražením

Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. Byla-li příklepem uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, platí zároveň, že odstoupil i od kupní smlouvy. V takovém případě vydražitel uhradí náklady veřejné dražby a odměnu dražebníka, byla-li však vydražitelem poskytnuta dražební jistota, hradí se náklady a odměna z ní, avšak jen do výše dražební jistoty.

Nabytí vlastnického práva

Vydražitel se stane vlastníkem předmětu dražby úhradou ceny dosažené vydražením stanoveným způsobem ve stanovené lhůtě. Nabývá-li se vlastnické právo k předmětu veřejné dražby zápisem do veřejného seznamu, **stane se vydražitel vlastníkem zápisem do takového seznamu**. Návrh na tento zápis je možné podat až **po úhradě ceny dosažené vydražením**.

Nastane-li v době od uzavření smlouvy příklepem do nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby vydražitelem skutečnost, která nebyla způsobena vydražitelem a brání převodu vlastnického práva k předmětu veřejné dražby, má vydražitel právo od smlouvy uzavřené příklepem odstoupit. Tím nejsou dotčena ustanovení o následné nemožnosti plnění podle občanského zákoníku.

Odstoupí-li vydražitel od smlouvy uzavřené příklepem, má právo na vrácení dražební jistoty a ceny dosažené vydražením bez zbytečného odkladu. Náklady dražby a odměnu dražebníka uhradí v takovém případě navrhovatel, není-li ve smlouvě o provedení dražby ujednáno jinak.

Předkupní právo

Osoby, které mají k předmětu dražby předkupní právo, jsou povinny doložit dražebníkovi své právo listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise do zahájení dražby. Jinak je nelze v dražbě uplatnit. Předkupník, který je účastníkem veřejné dražby, může podat nabídku ve stejné výši, které dosahuje již podaná nabídka jiného účastníka veřejné dražby. Podá-li předkupník nabídku ve stejné výši jako účastník veřejné dražby, kterému by jinak měl být udělen příklep, udělí se příklep předkupníkovi. Podá-li stejnou nabídku více předkupníků, rozhodne se losem, komu z nich se příklep udělí.

3.6. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 50 000 Kč.

Složení dražební jistoty

Lhůta pro složení dražební jistoty počíná zveřejněním této dražební vyhlášky v Centrální evidenci veřejných dražeb a končí zahájením dražby.

Účastník dražby je povinen složit dražební jistotu na účet dražebníka **1388077198/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s, přičemž variabilní symbol je RČ fyzické osoby.

Účastník dražby je povinen složit dražební jistotu prokazatelným způsobem vylučujícím jakékoliv pochybnosti a v dostatečném předstihu před dražbou tak, aby mohl dražebník složení dražební jistoty hodnověrně ověřit.

Vrácení dražební jistoty

Složená dražební jistota bude účastníkům dražby, kteří se nestanou vydražiteli, vrácena bez zbytečného odkladu po ukončení veřejné dražby nebo po upuštění od veřejné dražby, to platí i v případě, že dražebník veřejnou dražbu neprovede, a to bankovním převodem na účet, ze kterého byla dražební jistota zaslána.

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Pro prohlídku předmětu dražby nebyl stanoven konkrétní termín.

Možnost prohlídky po předchozí domluvě s p. Tomášem Zelenkou - mobil: 724 941 538

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Způsob registrace účastníků dražby:

Účastníky dražby mohou být fyzické osoby, budou-li splňovat podmínky stanovené zákonem č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách (dále jen „zákon o VD“). Osoby, které jsou vyloučené z účasti ve veřejné dražbě, to znamená, že je dražebník nezapíše do seznamu účastníků veřejné dražby, jsou uvedeny v § 12 zákona o VD. V případě zájmu o účast v elektronické dražbě se musí zájemce před samotným zahájením elektronické dražby zaregistrovat.

Postup pro registraci, přihlášení a průběh dražby je popsán v sekci „*Manuál k registraci*“ a „*Manuál k dražbě*“ na dražební platformě www.drazbynaxos.cz. Účastník elektronické dražby se jako uživatel do elektronické dražby registruje prostřednictvím „*Zaregistrovat se*“ – registračního formuláře umístěného na platformě www.drazbynaxos.cz. podle pokynů v něm uvedených. Uživatel je povinen vyplnit v registračním formuláři všechny povinné údaje. V opačném případě k registraci uživatele nedojde. Před odesláním registračního formuláře je uživatel povinen seznámit se s „*VOP (Všeobecnými obchodními podmínkami)*“ a s „*GDPR – Zásadami zpracováním osobních údajů*“, přičemž odesláním registračního formuláře uživatel současně potvrzuje, že s těmito *Všeobecnými obchodními podmínkami* a *Zásadami zpracování osobních údajů* vyslovuje souhlas a zavazuje se jimi řídit. Bez vyslovení souhlasu se *Všeobecnými obchodními podmínkami* a *Zásadami zpracování osobních údajů* k registraci uživatele nedojde. Uživatel odesláním registračního formuláře současně prohlašuje, že údaje, které při registraci uvedl, jsou aktuální, úplné a pravdivé, a že si je vědom povinnosti jakoukoli změnu osobních údajů uvedených v registračním formuláři bezodkladně písemně oznámit administrátorovi nebo sám změnit v administrativní části platformy v sekci „*Změna údajů*“ a zároveň bere na vědomí, že za případné škody vzniklé z důvodu neoznámení změn údajů nenese administrátor ani příslušný dražebník žádnou odpovědnost. Po kontrole údajů bude registrovaný uživatel informován o založení účtu e-mailem na adresu elektronické pošty uvedenou v registračním formuláři. V případě, že dojde ke změně údajů uvedených v registračním formuláři, tak je uživatel povinen neprodleně provést změnu údajů ve svém účtu po přihlášení na www.drazbynaxos.cz. nebo nahlášením na e-mailovou adresu info@drazbynaxos.cz. V opačném případě se má za to, že údaje registrovaného uživatele jsou pravdivé a úplné.

Do elektronické dražby se účastník elektronické dražby registruje elektronicky z vyhlášené elektronické dražby na platformě www.drazbynaxos.cz., poté mu je na adresu elektronické pošty, kterou uvedl při registraci, odesláno čestné prohlášení účastníka elektronické dražby, kterým potvrzuje, že splňuje všechny podmínky své účasti v elektronické dražbě a že není osobou z dražby vyloučenou. Po vyplnění identifikačních údajů a **složení dražební jistoty** na účet dražebníka, účastník elektronické dražby vytiskne čestné prohlášení, doplní datum a místo podpisu. Účastník elektronické dražby je povinen zaslat dražebníkovi toto čestné prohlášení opatřené **úředně ověřeným podpisem** v listinné podobě na adresu sídla dražebníka: NAXOS a.s., Strakonická 3367, Smíchov, 150 00, Praha 5 a nebo elektronicky zasláním **autorizované konverze dokumentu s úředně ověřeným podpisem** na emailovou adresu: helenamalcova@naxos.cz nebo do datové schránky dražebníka: rrxfcqy. **Podpisem čestného prohlášení účastník elektronické dražby potvrzuje složení dražební jistoty na účet dražebníka, který je uveden v čl. III, odst. 3.6. této dražební vyhlášky.**

Pokud je účastníkem dražby jeden z manželů, je vyžadován souhlas druhého manžela se získáním předmětu dražby. Je-li účastníkem dražby jeden z manželů s cílem nabýt předmět dražby do svého výlučného vlastnictví, odešle spolu s čestným prohlášením úředně ověřenou kopii listiny dokládající zúžení společného jmění manželů, případně úředně ověřenou kopii jiné listiny dokládající své oprávnění získat předmět dražby do svého výlučného vlastnictví. (Vzor tohoto dokumentu je k dispozici u dražebníka).

Způsob elektronické dražby:

Elektronická dražba bude provedena prostřednictvím dražební platformy na adrese [www.drazbynaxos.cz] (<http://www.drazbynaxos.cz>) ve veřejné datové síti INTERNET.

- V sekci „Dražební kalendář“ zvolte nemovitost či movitou věc, kterou chcete dražit.
- Detail dražby obsahuje veškeré nezbytné informace o předmětu dražby (Pravidla dražby, harmonogram, dražební vyhlášku, termín dražby, vyvolávací cenu, výši minimálního příhozu, aktuální čas, počet příhozů a další údaje. Kompletní informace o předmětu dražby jsou dostupné po rozkliknutí tlačítka „Inzerát“).
- Přihlaste se do dražby co nejdříve pomocí tlačítka „Přihlásit se k dražbě“, aby Vás dražebník mohl zařadit mezi schválené účastníky dražby a zapsat Vás do seznamu účastníků dražby po splnění podmínek stanovené zákonem o VD (zejména přihlásit se k elektronické dražbě prostřednictvím platformy [www.drazbynaxos.cz] (<http://www.drazbynaxos.cz>), složit dražební jistotu a předložit čestné prohlášení, ve kterém účastník dražby prohlašuje, že není osobou vyloučenou z dražby).
- Po složení dražební jistoty a splnění podmínek účasti na dražbě dle této dražební vyhlášky jste oprávněni účastnit se aktivně dražby a činit podání.
- V termínu pořádání samotné dražby se do systému přihlaste svým uživatelským jménem a heslem. **S přihlášením nečekejte na samotný začátek dražby. Přihlášení v průběhu dražby je možné, ale důrazně ho nedoporučujeme!** Dražba je zahájena automaticky v přesně stanovený čas. Poté můžete činit podání.
- Průběh samotné elektronické dražby je velmi jednoduchý, intuitivní a přehledný. Dražit můžete kliknutím na políčko „Nejnižší podání“, následně zaškrtnout hlášku „Výše mé nabídky souhlasí“ a poslat nabídku kliknutím na tlačítko „Poslat nabídku“. Po učinění nejnižšího podání jedním z účastníků dražby, dražba dále probíhá pomocí tlačítek „Minimální příhoz“ a „Vlastní volba“. Minimální příhoz je předem stanoven v dražební vyhlášce. Vlastní volba je částka nad rámec minimálního příhozu stanoveného v dražební vyhlášce, kterou si účastník dražby sám určí jako zvýšení aktuální nabídky. Vlastní příhoz není limitován shora, což účastníkovi umožňuje flexibilně zvyšovat svou nabídku podle vlastního uvážení. **Důležité je, že vlastní příhoz představuje pouze částku, o kterou chce účastník zvýšit aktuální nabídku, nikoli celkovou částku, kterou je ochoten za předmět dražby zaplatit.** Každý příhoz musí být potvrzen zaškrtnutím políčka u hlášky „Výše mé nabídky souhlasí“, jinak podání nebude přijato.
- Každý zaregistrovaný uživatel na [dražební] (<http://www.drazbynaxos.cz>) platformě si může vyzkoušet „Testovací dražbu“. Vstup do *Testovací dražby* je možný po přihlášení. Každá testovací dražba je unikátní a je možné si v ní vyzkoušet nanečisto přihazování.
- Čas zahájení elektronické dražby a čas ukončení elektronické dražby během kterého lze zvyšovat podání, je stanoven v článku II. této dražební vyhlášky. Dražba se koná, dokud účastníci dražby činí vyšší podání, nejméně však do doby uvedené v článku II. této dražební vyhlášky. Je-li v posledních 3 minutách před uplynutím lhůty pro podávání nabídek podána nabídka, prodlouží se lhůta pro podávání nabídek tak, že konec této lhůty nastane po 3 minutách od okamžiku podání poslední nabídky, a to i opakovaně. Uplynou-li od posledního podání 3 minuty, aniž by bylo učiněno další podání, příjem podání je zastaven a elektronická dražba je ukončena.
- V případě licitace prováděné anglickým způsobem se příklep udělí po uplynutí lhůty pro podávání nabídek. V případě licitace prováděné holandským způsobem se příklep udělí bezprostředně po podání první nabídky, pokud se elektronické dražby neúčastní předkupník, účastní-li se elektronické dražby předkupník, udělí se příklep po 3 minutách od okamžiku podání první nabídky.
- V elektronickém dražebním systému se zobrazí údaj o udělení příklepu, identifikátor vydražitele a cena dosažená vydražením. Údaj o ukončení elektronické dražby zároveň odešle dražebník každému účastníkovi elektronické dražby na adresu jeho elektronické pošty.
- Vyplyne-li z kontroly dostupnosti, že došlo k omezení přístupu k elektronickému dražebnímu systému v délce přesahující nepřetržitě 1 minutu, je dražebník povinen prodloužit lhůtu pro podávání nabídek nejméně o 1 hodinu, a to i opakovaně. Údaj o této skutečnosti se zobrazí v elektronickém dražebním

systému a zároveň jej dražebník odešle každému účastníkovi elektronické dražby na adresu jeho elektronické pošty.

Protokol o vydražení

Byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, vyhotoví dražebník **na žádost vydražitele** protokol o vydražení a předá jej vydražiteli do 5 pracovních dnů ode dne doručení vydražitelovy žádosti. Byla-li příklepem uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, vyhotoví dražebník protokol o vydražení i bez žádosti vydražitele a do 5 pracovních dnů ode dne udělení příklepu jej předá vydražiteli a vlastníkově.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<http://www.drazbynaxos.cz>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Nabyt-li vydražitel vlastnictví předmětu elektronické dražby, je dražebník povinen bez zbytečného odkladu předat předmět elektronické dražby a listiny, které osvědčují vlastnictví a jsou nezbytné k nakládání s předmětem elektronické dražby.

Předmět elektronické dražby bude vydražiteli předán v termínu, který dražebník s vydražitelem předem dohodne a bude předán po doplacení ceny dosažené vydražením, resp. zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném seznamu. Při předání bude sepsán předávací protokol, který podepíše předávající a vydražitel.

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z navrhovatele na vydražitele dnem předání předmětu dražby. V den předání předmětu dražby 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.

Náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Náklady dražebníka budou účtovány ve výši 900,-Kč/hod včetně DPH. Dražebník provede vyúčtování těchto nákladů k okamžiku podpisu předávacího protokolu. Vydražitel je povinen uhradit tyto náklady bezprostředně po podpisu předávacího protokolu.

VI. OSTATNÍ INFORMACE

Povinnosti související s AML

Dražebník i účastníci dražby jsou povinni plnit veškeré své případné povinnosti vyplývající ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML zákon“). Účastníci dražby zejména berou na vědomí, že dražebník se ve vztahu k plnění této smlouvy považuje za tzv. povinnou osobu ve smyslu AML zákona.

Daň z přidané hodnoty

Povinnost uhradit daň z přidané hodnoty se řídí zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v účinném znění.

Dne 9. 1. 2026

Dražebník

.....
Ing. Jan Sachr

NAXOS a.s.