DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA
ELEKTRONICKÉ VEŘEJNÉ DRAŽBY

vyhotovená dle § 13 zák.č. 250/2023 Sb.
Č. j: **004/2026-VD**

Bod 1.

Touto ”Dražební vyhláškou” se vyhlašuje konání veřejné dražby elektronické. Veřejná dražba se koná elektronicky prostřednictvím dražebního systému na internetové adrese https://www.eurodrazby.cz/seznam-nemovitosti/drazba?id=10362, **den konání veřejné dražby se stanovuje na 24. listopadu 2026.** Zahájení veřejné dražby bude **v 14:00 hod.**

Bod 2.

Dražebník:
EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice
zastoupená Petrou Maršálkovou (na základě plné moci)
tel.: **234 769 000**, e-mail: **info@eurodrazby.cz,**
www.eurodrazby.cz

Navrhovatel:
AGENTURA PRO REVITALIZACI A SPRÁVU PODNIKŮ - ARES, v.o.s.,
se sídlem: Karlovy Vary, Jáchymovská 41/73, PSČ 360 04,
ustanovená pravomocným Usnesením č.j. KSHK 15 INS 20306/2025-A-7
ze dne 7. listopadu 2025 insolvenčním správcem dlužníků:
Dušan Koky, nar. 25.04.1985 a Nikola Kokyová, nar. 01.09.2000,
oba bytem Rudé armády 251, 517 42 Doudleby nad Orlicí

Vlastník:
Jméno a příjmení: Dušan Koky
Bydliště: Rudé armády 251, 517 42 Doudleby nad Orlicí
Datum narození: 25.04.1985

Bod 3.

Označení předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství:

- **pozemek parc. č. st. 371** o výměře 190 m2 zastavěná plocha a nádvoří
  Součástí je stavba: ***Doudleby nad Orlicí, č.p. 251, rod.dům***
  Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 371
- **pozemek parc. č. 616/18** o výměře 849 m2 zahrada

zapsané na LV č. 356, pro k.ú. Doudleby nad Orlicí, obec Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

Předmět dražby zpeněžuje insolvenční správce na základě pokynu zajištěného věřitele. Nemovitosti jsou prodávány, jak stojí a leží.

Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství:
Samostatně stojící rodinný dům se 1.NP v obci Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov

nad Kněžnou.
Soubor nemovitostí tvoří rodinný dům č.p. 251 situovaný v okrajové části obce Doudleby nad Orlicí, v zástavbě rodinných domů na adrese: Rudé armády 251, 517 42 Doudleby nad Orlicí.
Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt lichoběžníkového půdorysu se sedlovou střechou, jehož podkroví není využito. V domě se nachází chodba, WC, technická místnost, kuchyň, 2x pokoj, koupelna, komora a chodba v rekonstrukci. Celková užitná plocha činí 73,10 m2.
K domu náleží pozemky tvořící funkční celek o celkové výměře 1 039 m², zahrnující zastavěnou plochu a nádvoří a přilehlou zahradu.

Příslušenství tvoří menší zděná kolna umístěná vedle domu a venkovní úpravy, zejména přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a oplocení. Nemovitosti jsou napojeny na veřejný rozvod elektřiny, vody a kanalizace, přičemž na hranici pozemku je přiveden i veřejný rozvod zemního plynu. Přístup k nemovitostem je zajištěn přímo ze zpevněné veřejné komunikace.

Popis stavu předmětu veřejné dražby:
Rodinný dům je zděné konstrukce s cihelným zdivem, uložený na základech s dodatečnou izolací. Stropy jsou provedeny s rovným podhledem. Střecha je sedlová, tvořená dřevěným vázaným krovem, krytina je z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrch obvodových stěn tvoří vápenocementová omítka. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře převážně chybí, osazen je pouze jeden interiérový kus a dvoje vchodové dveře.
Vnitřní úpravy zahrnují vápenné hladké omítky, podlahy jsou z PVC a keramické dlažby. Vybavení zahrnuje kuchyňskou linku s elektrospotřebiči a digestoří, v koupelně je vana, umyvadlo a samostatné WC. Vytápění je řešeno lokálními kamny na tuhá paliva a rozvodem ústředního topení s radiátory, avšak kotel není instalován. Teplá voda je ohřívána elektrickým bojlerem. Rozvod vody je proveden v plastovém potrubí, kanalizace je rovněž v plastovém potrubí, rozvod plynu v objektu chybí. Součástí vybavení je kamerový systém.
Dům pochází z počátku minulého století a jeho stavebně-technický stav je průměrný. V roce 2022 proběhla rekonstrukce interiéru, která však nebyla zcela dokončena. Podkroví není využito a v objektu se nenachází schodiště.

Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu dražby, zejména popis jeho stavu, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.
Dle ust. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, nemusí být v případě dražby splněna povinnost zajistit průkaz energetické náročnosti budovy.

Práva, zapsaná v katastru nemovitostí a váznoucí na předmětu veřejné dražby (na LV číslo 356, k.ú. Doudleby nad Orlicí) neovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby, protože v souladu s insolvenčním zákonem č. 182/2006 Sb. v platném znění **s převodem vlastnictví k předmětu veřejné dražby zanikají.**

Podrobnější informace získáte u společnosti EURODRAŽBY.CZ a.s., www.eurodrazby.cz tel.: 234 769 000, e-mail: info@eurodrazby.cz, případně při prohlídkách.

Bod 4.

Cena předmětu veřejné dražby:
Cena předmětu dražby byla zjištěna odborným posudkem znalce. Odborný posudek podal znalecký ústav ZUOM a.s., Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí a vypracoval dne 30.3.2026 posudek s číslem 15/2026 a ocenil nemovitosti na částku v místě a čase obvyklou a **to na 2 600 000,- Kč**.

Licitace bude probíhat anglickým způsobem. Při licitaci prováděné anglickým způsobem musí být první nabídka podána alespoň ve výši vyvolávací ceny a každá další nabídka musí být vyšší alespoň o minimální příhoz. Dražebník udělí příklep účastníkovi veřejné dražby, který podal nejvyšší nabídku.

Vyvolávací cena je 2 600 000,- Kč.
Nedojde-li k učinění nabídky, dražebník je ve smyslu ustanovení § 20 odst. 5 zákona o veřejných dražbách oprávněn v této dražbě postupně snižovat vyvolávací cenu.
Snížení vyvolávací ceny je možné až na částku 1 300 000,- Kč.

Minimální příhoz byl stanoven na částku 50 000,- Kč.
V průběhu licitace může dražebník minimální příhoz snížit.
Účastníci veřejné dražby činí svá podání v celých Korunách českých.

Lhůta pro podávání nabídek je 20 minut.

Bod 5.

Prohlídka předmětu veřejné dražby:
Termín prohlídky dne 5. listopadu 2026 v 16:00 hodin.
Místo prohlídky se stanovuje před objektem veřejné dražby.

Další termín dle dohody.

Pokud vlastník nebo osoba, která má předmět veřejné dražby v držení nebo nájmu, neumožní řádnou prohlídku předmětu veřejné dražby, bude prohlídka provedena v rámci možností.

Bod 6.

Dražební jistota byla stanovena na částku 100 000,- Kč,
připouští se úhrada pouze v penězích a v české měně. Jistota musí být uhrazena:

a. bankovním převodem na účet dražebníka č.ú. 43-3332660287/0100 vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol: rodné číslo (v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba) nebo IČ (v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba). Specifický symbol: 10362 (ID dražby). **Do zprávy pro příjemce uveďte den veřejné dražby a jméno.** Dražební jistota je uhrazena v okamžiku připsání částky na účet dražebníka. **Podrobnosti o platbě dražební jistoty včetně QR kódu naleznete v inzerátu této nemovitosti na internetové adrese** www.eurodrazby.cz**. V záložce „Základní informace“ klikněte na odkaz „Platba jistoty“,**
b. v hotovosti k rukám dražebníka na adrese Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 (po předchozí domluvě), dokladem o složení dražební jistoty je Příjmový pokladní doklad,
c. Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem uveřejnění dražební vyhlášky a končí zahájením veřejné dražby.
   Osobě, která předmět veřejné dražby nevydražila, vrátí dražebník poskytnutou

dražební jistotu bez zbytečného odkladu po ukončení veřejné dražby nebo po upuštění od veřejné dražby, na účet, z kterého byla jistota hrazena. V případě úhrady v hotovosti podle dohody.

Zastupování účastníka veřejné dražby:
účastník veřejné dražby se může dát ve veřejné dražbě zastupovat zástupcem na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele.

Bod 7.

Úhrada ceny dosažené vydražením:
Na cenu dosaženou vydražením se započítává dražební jistota.
Účelem veřejné dražby je uzavření kupní smlouvy. Kupní smlouvou se rozumí listiny vztahující se k dražbě (Dražební vyhláška a následující listiny).
Lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením je 30 dnů od udělení příklepu.

Vydražitel uhradí cenu dosaženou vydražením v české měně (Korunách českých) bankovním převodem ve prospěch účtu dražebníka č.ú. 43-3332660287/0100 (variabilní symbol: v případě, že vydražitelem je fyzická osoba – číslo jednací veřejné dražby, právnická osoba – IČ), nebo poštovní poukázkou zaslanou na adresu a jméno dražebníka.

Vydražitel se stane vlastníkem úhradou ceny dosažené vydražením a zápisem do veřejného seznamu (Katastrální úřad). Návrh na tento zápis je možné podat až po úhradě ceny dosažené vydražením.

Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. 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.

Veřejná dražba bude pro vydražitele provedena bezúplatně.

Podmínkou odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli ze strany bývalého vlastníka je předložení potvrzení o vlastnictví v souladu s § 24, ods. 2 Zákona, a doložení totožnosti vydražitele.

Bod 8.
ZPŮSOB REGISTRACE ÚČASTNÍKŮ

Účastnit elektronické veřejné dražby se může účastnit každá fyzická i právnická osoba (zájemce), která se registruje v elektronickém dražebním systému na internetové adrese www.eurodrazby.cz (dále jen „elektronický dražební systém www.eurodrazby.cz“), uzavře smlouvu o Uživatelském účtu, jejíž součástí je i ověření totožnosti, k této elektronické veřejné dražbě se v elektronickém dražebním systému www.eurodrazby.cz přihlásí, a na účet dražebníka zaplatí dražební jistotu ve výši stanovené touto dražební vyhláškou.

Základní informace a pokyny k registraci účastníků dražby v elektronickém dražebním systému www.eurodrazby.cz jsou k dispozici na internetové adrese www.eurodrazby.cz v sekci „VŠE O DRAŽBĚ“ v části „PRŮBĚH DRAŽBY“ podrobnosti naleznete pod odkazem „REGISTRACE“.

Registrovat se může zájemce v elektronickém dražebním systému www.eurodrazby.cz . Po provedení úplné registrace je mu v sekci „můj účet“ vygenerována „Smlouva o

uživatelském účtu a ověření totožnosti uživatele“ (dále jen SMLOUVA). K jejímu uzavření je potřeba listinu podepsat a doručit k dražebníkovi. Právnická osoba dokládá svou totožnost rovněž platným, úředně ověřeným výpisem z obchodního rejstříku. Územně samosprávné celky jsou povinny dokládat rozhodnutí zastupitelstva o účasti ve veřejné dražbě v zastoupení jejich zástupcem.

Podpis na SMLOUVĚ musí být úředně ověřen. 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. V případě elektronického doručování musí být řádně vyplněný a podepsaný doklad o prokázání totožnosti a listiny prokazující oprávnění jej podepsat, převedeny do elektronické podoby formou autorizované konverze dokumentů.

SMLOUVU s požadovanými listinami, doručí zájemce některým z těchto způsobů:
a) zasláním prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická 780/61, Praha 8 – Čimice, PSČ 181 00,
b) zasláním prostřednictvím veřejné datové sítě s uznávaným elektronickým podpisem do datové schránky provozovatele elektronického dražebního systému – ID: yztnirn
c) osobně v sídle provozovatele elektronického dražebního systému - společnost Eurodražby.cz a.s., Čimická 780/61, Praha 8 – Čimice, 181 00 v úředních hodinách

Bod 9.
ZPŮSOB ELEKTRONICKÉ VEŘEJNÉ DRAŽBY

Základní informace o způsobu průběhu a realizace elektronické veřejné dražby v elektronickém dražebním systému www.eurodrazby.cz jsou k dispozici na internetové adrese uvedena pravidla el. dražby: https://www.eurodrazby.cz/faq.jsp

- Do elektronické veřejné dražby se zájemce musí přihlásit ještě před zahájením elektronické veřejné dražby.
- Lhůta pro podávání nabídek je stanovena na 20 minut.
- 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.
- V případě, že v průběhu dražby bude zaznamenána nedostupnost internetové stránky, kde elektronická dražba probíhá, na dobu delší než jedna minuta, dražebník prodlouží lhůtu pro podávání nabídek o jednu hodinu, a to i opakovaně.
- Veřejná dražba je ukončena udělením příklepu, nebo prohlášením dražebníka, že nebyla podána žádná nabídka (případně z důvodu překážky v konání veřejné dražby). Příklepem je uzavřena kupní smlouva.

Bod 10.
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“). Podrobnosti jsou uvedeny na https://www.eurodrazby.cz/faq-slovnik-pojmu.jsp

Bod 11.

Veškerá práva a povinnosti dražebníka, účastníků dražby i dalších osob, které budou na veřejné dražbě přítomny či jejichž práva budou provedením veřejné dražby dotčena, v této ”Dražební vyhlášce” neuvedená, se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 250/2023 Sb. a zákony souvisejícími.

Tato dražební vyhláška byla sepsána v 10 stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení je určeno pro navrhovatele, dvě pro potřeby dražebníka. Zbývající stejnopisy jsou určeny jako přílohy k listinám dle zák. č. 250/2023 Sb.

V Praze, dne 13. 10. 2026

dražebník

EURODRAŽBY.CZ a.s.

Petra Maršálková

Digitálně podepsal Petra Maršálková
Datum: 2026.10.13 09:49:21 +02'00'

Petra Maršálková

zmocněnec