CENTRÁLNÍ EVIDENCE
VEŘEJNÝCH DRAŽEB

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-001433

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

č. j. 26DR000692

I. OZNAČENÍ OSOB

1.1. Dražebník:

PROKONZULTA, a.s.
IČO 26307367, se sídlem Křenová 299/26, 60200, Brno
Zastupující osoba: Ing. Jaroslav Hradil
Kontaktní osoba: Ing. Eva Jeřábková, tel. +420 603 434 536, jerabkova@prokonzulta.cz

1.2. Navrhovatel:

Mgr. Václav Rožec
Datum narození: 28. 8. 1973
IČO 66245397, bytem Kobližná 47/19, 60200, Brno
Insolvenční správce
Správce konkursní podstaty úpadce Stanislava Kamana, nar. 18.1.1949, bytem Lhotky 25, 594 01 Velké Meziříčí

1.3. Vlastník:

Stanislav Kaman
Datum narození: 18. 1. 1949
bytem Lhotky 25, 59401, Velké Meziříčí

Martin Kaman
Datum narození: 14. 7. 1985
bytem Lhotky 70, 59401, Velké Meziříčí

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:
https://www.prokonzulta.cz/drazba/2k-zemedelske-pozemky-v-k-u-kusky-m26DR000692

- Zahájení dražby: **19. 11. 2026 10:00**

- Ukončení dražby: **19. 11. 2026 11:00**

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem **„Zemědělské pozemky Kúsky 2K", je:**

- **Zemědělské pozemky Kúsky**
  Podrobný a katastrální popis je uveden v dražební vyhlášce, článek III. Předmět dražby odst. 3.2.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Katastrální popis předmětu dražby :

Předmětem dražby jsou nemovitosti:

- **pozemek p. č. St. 37** - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 113 m2
  Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 179
- **pozemek p. č. 268/15** – orná půda, evidovaná výměra 1.605 m2, způsob ochrany – zemědělský půdní fond
- **pozemek p. č. 268/16** – orná půda, evidovaná výměra 3.418 m2, způsob ochrany – zemědělský půdní fond
- **pozemek p. č. 268/33** – orná půda, evidovaná výměra 88 m2, způsob ochrany – zemědělský půdní fond
- **pozemek p. č. 293/14** – ostatní plocha, evidovaná výměra 73 m2, způsob využití – jiná plocha
- **pozemek p. č. 293/15** – vodní plocha, evidovaná výměra 1.418 m2, způsob využití –zamokřená plocha

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Velké Meziříčí (okres Žďár nad Sázavou), **katastrální území Kúsky** na LV 85.
(*dále jen „**předmět dražby**“)*

Předmětem dražby jsou i veškeré součásti a příslušenství výše uvedené nemovitosti v rozsahu, v jakém je navrhovatel oprávněn užívat, nezapsané v katastru nemovitostí, t.j. zejména zpevněné plochy, trvalé porosty a podobně.

Předmětem dražby není :
a) rozestavěná stavba zapsaná na LV č.179 v k.ú. Kúsky,“ stojící na pozemku parc.č.St.37 - na tomto pozemku stojí pouze část této stavby
b) stavba nezapsaná v katastru nemovitostí – budova pro chov dobytka (stáj pro prasata) stojící na pozemcích parc.č.268/15 a parc.č.268/16
c) stavba nezapsaná v katastru nemovitostí – budova pro chov dobytka (stáj pro skot) stojící na pozemku parc.č.268/15 - na tomto pozemku stojí pouze část této stavby,
d) stavba nezapsaná v katastru nemovitostí – silážní žlab stojící na pozemku parc.č.268/15 - na tomto pozemku stojí pouze část této stavby.

Tyto stavby nebyly předmětem ocenění ve znaleckém posudku.

Obecný popis předmětu dražby:

Jedná se o soubor pozemků v k.ú. Kúsky, v blízkosti obce Kúsky. Část pozemků se dle územního plánu nachází na ploše vymezené pro zemědělskou výrobu a skladování. Na pozemcích parc. č. 268/15 a 268/16 se nachází nedokončené stavby využívané k chovu dobytka, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí.

Na pozemku parc. č. St. 37 se pak nachází část rozestavěné budovy, která je zapsána na jiném listu vlastnictví. Pozemky jsou přístupné po nezpevněné cestě přes pozemky cizích vlastníků, přičemž věcné břemeno přístupu není zřízeno.

3.3. Popis práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm váznoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby

Veškerá zajišťovací práva a břemena váznoucí na předmětu dražby jsou zapsána v evidenci Katastrálního úřadu výše uvedeného.

Rozsudkem Vrchního soudu v Olomouci, ze dne 16.1.2020, sp.zn. 6 Cmo 10/2019-333, který nabyl právní moci dne 2. 3. 2020, byla zamítnuta žaloba Martina Kamana, nar. 14. 7. 1985, bytem Lhotky 70, 594 01 Velké Meziříčí, na vyloučení spoluvlastnického podílu 3/8 na Předmětu dražby z konkursní podstaty úpadce; má se tak za to, že tento spoluvlastnický podíl na Předmětu dražby je do soupisu konkursní podstaty úpadce pojat oprávněně a správce konkursní podstaty je oprávněn tento spoluvlastnický podíl na Předmětu dražby zpeněžit ve veřejné dražbě.

Rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 3. 9. 2025, č.j. (73) 4 Cm 1/2021-239, ve spojení s rozsudkem Vrchního soudu v Olomouci ze dne 30. 6. 2026, č.j.9 Cmo 1/2026-306, byla z konkursní podstaty úpadce vyloučena stavba nezapsaná v katastru nemovitostí – budova pro chov dobytka (stáj pro prasata) stojící na pozemcích parc.č.268/15 a parc.č.268/16, jejímž vlastníkem je AGRO KUSKY s.r.o., IČ:04981103, se sídlem Lidická 700/19, 602 00 Brno

Dražebník upozorňuje na skutečnost, že mohou být vydána usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, usnesení soudu o nařízení exekuce a také mohou být vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, které jsou zahrnuty do předmětu této dražby, a záznam o tomto může být evidován Katastrálním úřadem na dotčeném listu vlastnictví. Tato usnesení a exekuce se nedotknou případného vydražitele, je však nutno brát v úvahu, že k výmazu těchto poznámek z evidence Katastrálního úřadu může dojít se značnou časovou prodlevou.

Dle ust. § 28 odst.5 ZKV zajišťovací práva jako jsou zástavní právo, zadržovací právo, omezení převodu nemovitosti, převod práva dle ust. § 553 zákona č.40/1964 Sb. občanského zákoníku ve znění platném do 31. 12. 2013 (dále také jen „SOZ“) nebo postoupením pohledávky dle ust. § 554 SOZ, zanikají zpeněžením věci, práva nebo pohledávky v konkurzu, a to i v případě, že oddělení věřitelé nepřihlásili své pohledávky. Z výše uvedeného důvodu nemají tyto skutečnosti vliv na hodnotu předmětu dražby.

Tyto práva a poznámky budou vymazány z evidence katastru nemovitostí na základě Návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, který podává do katastru nemovitostí vydražitel po nabytí vlastnictví předmětu dražby a jehož přílohou je potvrzení o zániku zástavních práv s úředně ověřeným podpisem navrhovatele dražby. Vydražitel nese náklady na příslušný poplatek katastru za provedení výmazu zástavních práv.

Navrhovateli ani dražebníkovi nejsou známa jiná práva k předmětu dražby, která by podstatným způsobem ovlivňovala hodnotu předmětu dražby.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Podrobný popis nemovitostí a jejich stavu je uveden v posudku znalce, který je ke stažení na webu dražebníka anebo přílohou této vyhlášky, pokud byl vyhotoven.

Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu dražby, zejména popis jeho stavu, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací. Předmětem dražby jsou i veškeré součásti a příslušenství výše uvedených nemovitostí v rozsahu, v jakém je navrhovatel, resp. vlastník nebo insolvenční dlužník, byl oprávněn užívat, nezapsané v katastru nemovitostí, tj. zejména venkovní úpravy, trvalé porosty a podobně.

K předmětu dražby není uzavřená nájemní smlouva, dle informací známých Navrhovateli dražby. Úpadcem byla dražebníkovi předložena kopie nájemní smlouvy na předmět dražby, kterou měl úpadce jako pronajímatel uzavřít s Helenou Kamanovou (dříve Tvarůžkovou) dne 21. 8. 2003, nar.26.6.1985, bytem Lhůtky 28, 594 01 Velké Meziříčí, která je neplatná (s ohledem k jejímu obsahu nemohla být úpadcem uzavřena před prohlášením konkursu na jeho majetek) z důvodů uvedených ve sdělení navrhovatele adresované Heleně Kamanové ze dne 2. 8. 2020 (jehož kopii navrhovatel předal dražebníkovi), kdy navrhovatel z opatrnosti tuto nájemní smlouvu dne 2. 8. 2020 vypověděl, přičemž tato výpověď nájemní smlouvy byla Heleně Kamanové doručena dne 17. 8. 2020.

Úpadce již není evidován jako podnikatel s IČ:42320968, úpadce není plátcem daně z přidané hodnoty a předmět dražby není ani zčásti dle ust. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZoDPH"), předmětem daně z přidané hodnoty.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **700 000 Kč**
- Obvyklá cena: **1 419 000 Kč**
  11336-114/2020
  Znalecký posudek byl vyhotoven 26. 1. 2021
- Minimální příhoz: **10 000 Kč**

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

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

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 60 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

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 kupní 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.

Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu dražby ve prospěch vydražitele na příslušný katastr nemovitostí je oprávněn podat vydražitel. Po dohodě s dražebníkem může návrh na vklad vlastnického práva na základě plné moci od vydražitele podat dražebník. Vydražitel nese náklady na příslušný poplatek za provedení tohoto vkladu.

Úhrada ceny vydražitelem

Vydražitelem se stává účastník dražby, který učinil nejvyšší podání, na jehož základě mu licitátor udělil příklep. Neprodleně po ukončení dražby je vydražitel oprávněn požádat dražebníka o vyhotovení protokolu o vydražení v souladu s ust. § 23 ZVD. Přílohou protokolu o vydražení bude tato vyhláška. Upozornění - protokol o vydražení není podkladem pro změnu vlastnického práva v katastru nemovitostí.

Cenu dosaženou vydražením, po započtení dražební jistoty, je vydražitel povinen uhradit po skončení dražby bankovním převodem či hotovostním vkladem na účet dražebníka č. 123-7514860237/0100, s variabilním symbolem „rodné číslo" vydražitele, jako fyzické osoby nebo „IČ" vydražitele, jako právnické osoby, a to do výše uvedeného termínu.

Ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů po doložení úhrady ceny dosažené vydražením v celém rozsahu vyhotoví dražebník písemné potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a toto předá vydražiteli.

Cenu dosaženou vydražením nelze dodatečně snížit. Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením. Platba směnkou, platební kartou či šekem je nepřípustná. Dražba bude pro vydražitele provedena bezúplatně, vyjma úhrady nákladů spojených s předáním a převzetím předmětu dražby, jak je uvedeno dále.

Upuštění od veřejné dražby

Dražebník upustí od veřejné dražby, jestliže o to písemně požádá navrhovatel nejpozději do zahájení veřejné dražby. O upuštění od veřejné dražby je dražebník povinen informovat bez zbytečného odkladu poté, co jej o to navrhovatel požádal, stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

Neuhrazení ceny vydražitelem

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.

Dražebník oznámí, že cena dosažená vydražením nebyla uhrazena, do 5 pracovních dnů od marného uplynutí lhůty pro úhradu ceny dosažené vydražením stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

Dražební jistota se započítá na úhradu nákladů veřejné dražby nebo odměny dražebníka. Vydražitel, který způsobil zmaření elektronické dražby, je povinen na výzvu dražebníka uhradit tu část nákladů elektronické dražby, kterou nepokrývá dražební jistota jím složená.

Nabytí vlastnického práva

Vydražitel se stane vlastníkem úhradou ceny dosažené vydražením stanoveným způsobem ve stanovené lhůtě osobě, které se cena hradí.

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 podle odstavce 3, 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 veřejné dražby ujednáno jinak.

Předkupní právo

Má-li některý z účastníků dražby předkupní právo k předmětu dražby, je povinen jej doložit dražebníkovi listinami nebo jejich úředně ověřenými opisy nejpozději do 7 (sedmi) dnů přede dnem konání elektronické dražby. Jinak je nelze v dražbě uplatnit. Rozhodnutí dražebníka, zdali je předkupní právo prokázáno, obdrží účastník dražby e-mailem nejpozději do tří (3) dnů před zahájením dražby.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 100 000 Kč.

Složení dražební jistoty

Účastník dražby je povinen složit dražební jistotu, a to:

a. bankovním převodem na účet dražebníka č. 123-7514860237/0100, s variabilním symbolem „rodné číslo" účastníka dražby, jako fyzické osoby nebo „IČ" účastníka dražby, jako právnické osoby.
Dokladem o složení dražební jistoty je bankou potvrzený výpis z bankovního účtu účastníka dražby, potvrzující, že z něj byla odepsána částka odpovídající výši dražební jistoty touto dražební vyhláškou stanovenou ve prospěch dražebníka.

b. formou bankovní záruky – její podmínky nutno bezpodmínečně konzultovat s dražebníkem. Lhůta pro předložení bankovní záruky končí v sídle dražebníka 48 hodin před konáním dražby.

V případě složení dražební jistoty až v den konání dražby má účastník dražby povinnost doložit dražebníkovi tuto skutečnost nezpochybnitelným způsobem. Složení dražební jistoty platební kartou nebo šekem je nepřípustné.

Vrácení dražební jistoty

Uhrazená dražební jistota se vydražiteli započte na cenu dosaženou v dražbě, ostatním neúspěšným účastníkům dražby bude dražební jistota v plné výši vrácena po skončení dražby převodem na bankovní účet, ze kterého byla odeslaná. Vrácení dražební jistoty proběhne bez zbytečného odkladu po ukončení dražby. Pokud byla složena formou bankovní záruky, bude vrácena stejným způsobem.

IV. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

4.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

4.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Podmínky pro účast v dražbě:

1. Provést registraci na www.prokonzulta.cz
2. Přihlásit se k dané dražbě a zaškrtnout pole „Souhlasím s údaji uvedenými v čestném prohlášení"
3. Složit dražební jistotu na účet dražebníka výše uvedený, s variabilním symbolem „rodné číslo" účastníka dražby, jako fyzické osoby nebo „IČ" účastníka dražby, jako právnické osoby.

Podmínky a způsob registrace dražitelů – účastníků dražby najdete na webu dražebníka.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:
https://www.prokonzulta.cz

4.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Nabyl-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 vydražitel s dražebníkem předem dohodne a bude předán po doplacení ceny dosažené vydražením, resp. zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném rejstříku, a po úhradě nákladů na předání a převzetí předmětu elektronické dražby. Tyto náklady budou vyúčtovány při předání předmětu elektronické dražby a nepřesáhnou částku 13.000 Kč. Tato částka nákladů je včetně DPH v zákonné výši a na tuto částku dražebník vystaví řádný daňový doklad, jakmile bude vydražitelem tato úhrada provedena. Pro úhradu této částky vydražitel použije účet shodný s účtem pro doplacení ceny dosažené vydražením. Dražebník vyhotoví předávací protokol ve smyslu znění ZVD. Dražebník nedisponuje klíči od nemovitosti, ale předá vydražiteli kontakt na osobu, která předmět dražby aktuální užívá.

Pokud není v této vyhlášce uveden jiný termín pro předání a převzetí předmětu elektronické dražby, je vydražitel povinen do pěti pracovních dnů od doplacení ceny dosažené vydražením, resp. do pěti (5) pracovních dnů od zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném rejstříku, převzít předmět elektronické dražby a toto převzetí písemně potvrdit.

V případě, že vydražitel předmět dražby nepřevezme v této lhůtě, má se za to, že k předání a převzetí předmětu elektronické dražby došlo dnem doplacení ceny dosažené vydražením, resp. dnem zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném rejstříku. Vydražiteli tak náleží plody a užitky (např. nájemné) z předmětu elektronické dražby náležející navrhovateli den následující po dni zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném rejstříku. Pokud předmět dražby se nezapisuje do příslušného veřejného rejstříku náleží vydražiteli plody a užitky den následující po dni doplacení.

5.3.1. Nebezpečí škody, odpovědnost za vady

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z navrhovatele na vydražitele dnem předání předmětu elektronické dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu elektronické dražby, nese nebezpečí vydražitel.

Vydražitel přebírá předmět elektronické dražby, jak stojí a leží, a může se tudíž domáhat pouze odpovědnosti za vady, o jejichž neexistenci byl výslovně ujištěn. Navrhovatel zaručuje vlastnosti předmětu elektronické dražby a odpovídá za jeho vady pouze v rozsahu stanoveném touto dražební vyhláškou.

5.3.2. Daňové aspekty a poplatky

Odhadní cena předmětu dražby, vyvolávací cena, minimální příhoz i cena dosažená vydražením se rozumí včetně DPH v zákonné výši u předmětu dražby, kde toto DPH přichází v úvahu.

V. OSTATNÍ INFORMACE

Podmínky a způsob registrace dražitelů – účastníků dražby najdete na webu dražebníka www.prokonzulta.cz.

Dne 15. 10. 2026

Dražebník

Ing. Jaroslav Hradil

Digitálně podepsal Ing. Jaroslav Hradil
Datum: 2026.10.15 13:46:28 +02'00'

Ing. Jaroslav Hradil

PROKONZULTA, a.s.