

## EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OLOMOUČ

Soudní exekutor Mgr. Svatopluk Šústek

Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc I tel.: 730895831 I e-mail: [podatelna@exekuceolomouc.cz](mailto:podatelna@exekuceolomouc.cz) I IDS: pyz4snu

V Olomouci dne 20.07.2026

Vyhotovil: Mgr. Svatopluk Šústek

Č.j. 185EX 10008/26-2

### Dražební vyhláška

Touto „Dražební vyhláškou“ vyhlašuje soudní exekutor Mgr. Svatopluk Šústek, Exekutorský úřad Olomouc, konání dražby dobrovolné, ve smyslu zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád, zákona č. 99/1963 Sb., o.s.ř. a zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon

#### I.

Datum konání dražby se stanovuje na: **3. září 2026 (čtvrtek) se začátkem v 10:00 hodin**

**Místo konání dražby:** Dražba se koná elektronicky na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz)

**Čas ukončení elektronické dražby:** Elektronická dražba bude ukončena téhož dne v 11:00 hodin.

Dražba se však se koná, dokud dražitelé činí podání (§ 336i odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (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 činěny další příhozy, 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 – podání se objeví on-line v seznamu přijatých podání a taktéž je dražiteli potvrzeno e-mailem.

**Dražebník:** Mgr. Svatopluk Šústek, soudní exekutor, Exekutorský úřad Olomouc, se sídlem Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc, IČ: 02348195 (dále jen „dražebník“)

#### **Navrhovatel a majitel dražených nemovitostí:**

**JUDr. Patrik Graňák**, insolvenční správce, IČ: 72015594, se sídlem Svatováclavská 97/6, 733 01 Karviná, jako insolvenční správce dlužníka: **Andrea Jastrzemska**, nar. 31.8.1986, bytem Dolní Marklovice 421, Petrovice u Karviné (dále jen „navrhovatel“)

#### II.

##### **Označení předmětu dražby**

Předmětem dražby jsou:

Nemovitě věci ve vlastnictví Andrey Jastrzemske zapsané v katastru nemovitostí pro okres Karviná, obec Petrovice u Karviné a katastrální území Dolní Marklovice, na listu vlastnictví č. 1521, podílem ½, a to:

Pozemky:

| parcela | druh pozemku |
|---------|--------------|
|---------|--------------|

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 385/3 | Zastavěná plocha a nádvoří |
|-------|----------------------------|

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Součástí je stavba: | <b>Dolní Marklovice, č.p. 421, rod. dům</b> |
|---------------------|---------------------------------------------|

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Stavba stojí na pozemku p.č.: | <b>385/3</b> |
|-------------------------------|--------------|

|     |         |
|-----|---------|
| 386 | zahrada |
|-----|---------|

včetně všech součástí a příslušenství

Popis nemovitých věcí:

Rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. Nemá vybudované podkroví. Ze zádveří je vstup do střešního prostoru (dle sdělení paní Jastrzemske nelze využít jako úložný prostor). Základy nezjištěno a objekt je cihlové konstrukce (dle RÚIAN cihly, tvárnice, cihlové bloky). Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy nezjištěno, střecha je valbová, krytina a klempířské prvky jsou provedeny. Vnější omítky jsou s probarvenou omítkou a zateplení pláště dle sdělení majitelky je provedeno. Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 2019.

Vady rodinného domu:

Koupelna s WC – dlažba zčásti chybí, plíseň na zdi

Technická místnost – zčásti opadaná dlažba podél zdi, plíseň na zdi a poškozená omítky

Informace: pokud tato listina byla zaslána Českou poštou a nemá razítko a podpis, je platná (§ 17b kanc. řádu EKČR); na žádost ji zašleme s digitálním podpisem na elektronickou adresu uvedenou v žádosti nebo předáme v sídle úřadu na nosič dat.

Pokoj – praskliny na zdi podél stropu  
Kuchyňský kout – digestoř nefunkční

Dle sdělení osob přítomných při prohlídce, při otevření vrata na elektrický pohon zasahují na pozemek parc. č. 388/3, který je ve vlastnictví jiného vlastníka, smluvně neošetřeno. Oceňované pozemky zčásti nejsou oddělené oplocením od sousedních pozemků rozvody: bez zjevných vad vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: bez zjevných vad střecha: bez zjevných vad zdivo: poškozený prvek. Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako velmi dobrý. Dispozice rodinného domu je 4+kk.

Vnitřní povrchy stěn - ano, zčásti dlažba na zdi a zčásti obklad. Okna jsou plastová. Příslušenství oken tvoří žaluzie plisé. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči - elektrická indukční deska, elektrická trouba, digestoř nefunkční, lednice a myčka na nádobí. V koupelně s WC se nachází 2x umyvadlo, vana, závěsná toaleta, sprchový kout a topný žebřík a na toaletě se nachází umyvadlo a závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou laminátové s prosklením a plné, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou bezpečnostní a klasické. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

kuchyně: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba, lino

ostatní: keramická dlažba místnosti: lino

Další vybavení rodinného domu tvoří pohybová čidla na světlo (zádveří a chodba), vestavěná skříň. Elektrické rozvody v domě - ano a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen jímkou (na vývoz). Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje elektrokotel a krb bez rozvodů, topná tělesa tvoří podlahové vytápění, ohřev vody zajišťuje elektrický ohříváč vody Dražice.

Popis pozemků a lokality Celková výměra pozemků činí 1236 m<sup>2</sup>. Sklon pozemků je mírně svažité. Oplocení pozemku - živý plot, z východní strany pletivo do ocelových sloupků a ocelový plot (ocelová vrata zčásti součástí oceňovaných nemovitých věcí a zčásti náleží vlastníkovu pozemku parc. č. 387), ze západní strany pletivo do ocelových sloupků, zděný plot a vrata na elektrický pohon, zčásti chybí (oceňované pozemky zčásti nejsou oddělené oplocením od sousedních pozemků). Dle sdělení osob přítomných při prohlídce, při otevření vrata na elektrický pohon zasahují na pozemek parc. č. 388/3, který je ve vlastnictví jiného vlastníka, smluvně neošetřeno. Trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí: Dřevěná zahradní chatka Základy nezjištěno, střecha sedlová, střešní krytina šablony, klempířské prvky ano, okno plastové Konstrukce pravděpodobně jednostranně obíjená, dveře dřevěné plné Prohlídka uvnitř nebyla umožněna 7 Plechová venkovní stavba Základy nezjištěno, konstrukce plechová, střecha pultová, střešní krytina plechová, klempířské prvky chybí Dveře plné plechové Prohlídka uvnitř nebyla umožněna Garážový přístřešek Základy ocelové patky, konstrukce dřevěná, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina ano, klempířské prvky ano Elektrické rozvody ano, šedá zámková dlažba Mapy na krovu Nezastřešená terasa Dle sdělení majitelky položena pouze na dlažbě Kotec pro psa Zpevněné plochy Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

### III.

#### **Popis práv a závazků na předmětu dražby vážnoucích**

Žádné takové závady, které by dražbou nezanikly, nejsou známy.

### IV.

#### **Nejnižší podání (vyvolávací cena) a minimální příhoz**

Cena předmětu dražby byla stanovena znaleckým posudkem společnosti XP invest, s.r.o. – znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí č. 073096/2025 ze dne ze dne 9.10.2025, a to na částku: **3.090.000,- Kč (slovy: třimilionydevadesátisíc korun českých)**

Nejnižší podání (vyvolávací cena) při elektronické dražbě nemovitých věcí je stanovena ve výši ceny podle znaleckého posudku, tedy ve výši **3.090.000,- Kč (slovy: třimilionydevadesátisíc korun českých)**

Minimální příhoz, který může účastník dražby učinit, je **20.000,- Kč**

Hodlá-li někdo při dražbě uplatnit předkupní právo, musí je dražebníkovi prokázat nejpozději před zahájením dražby.

Informace: pokud tato listina byla zaslána Českou poštou a nemá razítko a podpis, je platná (§ 17b kanc. řádu EKČR); na žádost ji zašleme s digitálním podpisem na elektronickou adresu uvedenou v žádosti nebo předáme v sídle úřadu na nosič dat.

Nejvyšší podání je vydražitel povinen doplatit do 30ti dní ode dne konání dražby, a to na účet dražebníka č. **377948133/0300**, vedený u Československé obchodní banky, a.s., jako variabilní symbol je nutno uvést kód 7771000825, jako specifický symbol je nutno uvést rodné číslo nebo IČO dražitele.

## V.

### Dražební jistota

Dražební jistota je stanovena ve výši **400.000,- Kč (slovy: čtyřistatisíkorunčeských)**

Způsob úhrady dražební jistoty: Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem **1.8.2026**

Dražební jistotu je možné uhradit pouze složením nebo bankovním převodem na účet dražebníka č. 377948133/0300, variabilní symbol (VS) 7771000826 a specifický symbol rodné číslo nebo IČO dražitele tak, aby plná částka byla připsána na účet adresáta platby nejpozději do **dne 2.9.2026**

Úhrada formou bankovní záruky nebo úvěrem se nepřipouští

Způsob vrácení dražební jistoty účastníkům, kteří se nestali vydražiteli

Dražební jistota bude vrácena účastníkovi dražby do sedmi pracovních dnů následujících po skončení dražby na účet, ze kterého byla dražební jistota na účet exekutora zaslána, popř. na účet, který neúspěšný dražitel uvede při dražbě nemovitých věcí do protokolu.

## VI.

- a) Jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která je **Registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz)**, prokáže svou totožnost, k této dražbě se na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) přihlásí a na účet soudního exekutora zaplatí dražební jistotu ve výši stanovené touto dražební vyhláškou v čl. V.
- b) **Registrovaným dražitelem** se stane každá osoba (fyzická i právnická), která se jako dražitel registruje na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz), a to buď změnou již dříve provedené základní registrace na „Registraci dražitele“ v sekci „Můj účet“, nebo se rovnou jako dražitel registruje v sekci „Registrace“.
- c) **Registrovaný dražitel** prokáže svou totožnost „Dokladem o prokázání totožnosti registrovaného dražitele pro dražby probíhající na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz)“ (dále jen „Doklad o prokázání totožnosti“), jehož formulář je umístěn na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) v sekci „Můj účet“ nebo v informačním banneru detailu této dražby na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) umístěného v sekci „Moje dražby“ poté, co se k této dražbě přihlásí kliknutím na tlačítko „**Přihlásit se k dražbě**“.
- d) **Podpis Registrovaného dražitele** na Dokladu o prokázání totožnosti musí být úředně ověřen nebo musí být doklad o prokázání totožnosti v elektronické verzi podepsán kvalifikovaným podpisovým certifikátem. 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 jejích zástupcem, jehož plná moc musí být úředně ověřena. Řádně vyplněný a podepsaný Doklad o prokázání totožnosti a listiny prokazující oprávnění jej podepsat, musí být doručeny soudnímu exekutorovi některým z níže uvedených způsobů a v případě, že původně písemné dokumenty budou doručovány elektronicky, musí být převedeny do elektronické podoby formou autorizované konverze dokumentů. Doklad o prokázání totožnosti nesmí být ode dne jeho vyplnění Registrovaným dražitelem ke dni konání této dražby starší šesti měsíců.
- e) Doklad o prokázání totožnosti s listiny prokazujícími oprávnění jej podepsat, **doručí Registrovaný uživatel soudnímu exekutorovi některým z těchto způsobů:**
- f) a. Uložením na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) v sekci „Můj účet“
- g) b. zasláním prostřednictvím veřejné datové sítě, a to buď na adresu elektronické podatelny exekutorského úřadu [podatelna@exekuceolomouc.cz](mailto:podatelna@exekuceolomouc.cz) nebo do datové schránky soudního exekutora
- h) c. Zasláním v písemné formě držitelem poštovní licence.
- i) d. Osobně v sídle soudního exekutora Mgr. Svatopluk Šustka, Exekutorský úřad Olomouc, se sídlem v Olomouci, Pavelčákova 14.

## VII.

### Prohlídka předmětu dražby:

Prohlídka předmětu dražby se nenařizuje.

## VIII.

### Účast na dražbě

Účastníky dražby nesmějí být osoby vyloučené z dražby, zejména dražebníci, licitátor a osoby jemu blízké; nikdo nesmí dražit za ně.

## IX.

### Způsob úhrady ceny dosažené vydražením

Vydražitelem složená dražební jistota a její příslušenství se započítává vydražiteli na cenu dosaženou vydražením. Zbývající část ceny dosažené vydražením je vydražitel povinen uhradit dražebníkovi **nejpozději do 30ti dnů od skončení dražby**, a to na účet dražebníka č. **377948133/0300**, vedený u Československé obchodní banky, a.s., jako variabilní symbol je nutno uvést kód **7771000826**, jako specifický symbol je nutno uvést rodné číslo nebo IČO dražitele.

## X.

### Podmínky přechodu vlastnického práva

Uhradil-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu.

Dražebník vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli, který nabyt vlastnictví předmětu dražby usnesení o příklepu. Usnesení o příklepu obsahuje označení předmětu dražby, bývalého vlastníka, dražebníka a vydražitele;

Jde-li o nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, zašle dražebník příslušnému katastrálnímu úřadu jedno vyhotovení usnesení o příklepu a potvrzení o přechodu vlastnického práva.

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitou věc s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí 15 ti denní lhůty pro navržení předražku. Byl – li takový návrh podán, lze nemovitou věc s příslušenstvím převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku. Nabude-li usnesení o udělení příklepu právní moci a zaplatí-li vydražitel nejvyšší podání ve stanovené lhůtě, stává se vydražitel vlastníkem vydražené nemovité věci zpětně ke dni vydání usnesení o udělení 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.

Ukládám obecnímu úřadu, katastrálnímu úřadu, v jejichž obvodu jsou postižené nemovité věci a dále obecní úřady příslušné dle místa bydliště, místa podnikání a sídla povinného, exekučnímu soudu a dále Magistrátu města Olomouce a místně příslušnému soudu, aby vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnili na své úřední desce.

Možnost odpočtu DPH při pořízení nemovité věci: Nebyla prokázána možnost odpočtu DPH vydražitelem.

Proti dražební vyhlášce není přípustný opravný prostředek.

V Olomouci dne 20.7..2026

Mgr. Svatopluk Šustek, soudní exekutor,  
Exekutorský úřad Olomouc,  
Dražebník