



Ev.č.: UZSVM/H/657452/2025

Čj.: UZSVM/H/648369/2025-HNAR

AUKČNÍ VYHLÁŠKA

Elektronická aukce se řídí platným Aukčním řádem, není-li stanoveno v této aukční vyhlášce jinak. Aukční řád je v elektronické podobě uveřejněn na webových stránkách

www.nabidkamajetku.gov.cz.

Elektronická aukce je dílčí fází výběrového řízení dle § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Elektronická aukce není zvláštním způsobem uzavření smlouvy ve smyslu § 1771 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, veřejnou dražbou dle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, ani (veřejnou) dražbou dle zvláštních právních předpisů.¹⁾

I.

Termín konání elektronické aukce

Touto „Aukční vyhláškou“ se vyhláší konání elektronické aukce prostřednictvím Elektronického aukčního systému Správce: Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, dostupného na webových stránkách www.nabidkamajetku.gov.cz.

Začátek elektronické aukce se stanovuje na den: 25. 3. 2026 ve 14:00 hodin.

Konec elektronické aukce se stanovuje na den: 26. 3. 2026 ve 14:00 hodin.

Zadavatelem aukce je Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Příslušným pracovištěm Zadavatele aukce je oddělení Rychnov nad Kněžnou, odbor Odloučené pracoviště Náchod, Raisova 2055, 547 01 Náchod.

Kontaktní osobou je Lenka Židková, tel.: +420 494 379 082, e-mail: lenka.zidkova@uzsvm.gov.cz

II.

Podmínky účasti v elektronické aukci

1. Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách www.nabidkamajetku.gov.cz, na těchto webových stránkách je možné také registraci provést.
2. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu Čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši **5.706.580,00 Kč**. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-7126511/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do **24. 3. 2026**. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý Uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k aukci.
3. Úhrada kauce v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřipustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kauce na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kauce na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatele.

III. Označení vlastníka Předmětu aukce

1. **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111 – vlastník pozemků st. p. č. 430, st. p. č. 584, st. p. č. 585, st. p. č. 586, st. p. č. 587, st. p. č. 588, st. p. č. 589, st. p. č. 590, st. p. č. 591 a p. p. č. 2374 včetně všech součástí, zejména trvalých porostů v katastrálním území Deštné v Orlických horách.
2. **Pavel Špulák**, trvale bytem Hroška 67, 518 01 Bílý Újezd – vlastník staveb č.e. 256, č.e. 257, č.e. 258, č.e. 259, č.e. 260, č.e. 261, č.e. 262, č.e. 263, č.e. 264 a pozemků p. p. č. 2258/1, p. p. č. 2258/2 a p. p. č. 2259/2 včetně všech součástí a příslušenství v katastrálním území Deštné v Orlických horách.

IV. Předmět aukce

Předmětem elektronické aukce jsou nemovité věci:

pozemky:

- **stavební parcela č. 430**, výměra 1 557 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 256, rod.rekr., LV 820,
- **stavební parcela č. 584**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 259, rod.rekr., LV 820,
- **stavební parcela č. 585**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 260, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 586**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 261, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 587**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 263, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 588**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 262, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 589**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 264, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 590**, výměra 36 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 257, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 591**, výměra 36 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 258, rod.rekr., LV 820
- **pozemková parcela č. 2374**, výměra 9 984 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec **Deštné v Orlických horách** v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou, včetně všech součástí, zejména trvalých porostů.

stavby:

- **Deštné v Orlických horách, č.e. 256**, způsob využití rod, rekr, na parcela St. 430, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 257**, způsob využití rod, rekr, na parcela St. 590, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 258**, způsob využití rod, rekr, na parcela St. 591, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 259**, způsob využití rod, rekr, na parcela St. 584, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 260**, způsob využití rod, rekr, na parcela St. 585, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 261**, způsob využití rod, rekr, na parcela St. 586, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 262**, způsob využití rod, rekr, na parcela St. 588, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 263**, způsob využití rod, rekr, na parcela St. 587, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 264**, způsob využití rod, rekr, na parcela St. 589, LV 60000

pozemky:

- **pozemková parcela č. 2258/1**, výměra 3 064 m², druh pozemku ostatní, způsob využití jiná plocha,
- **pozemková parcela č. 2258/2**, výměra 775 m², druh pozemku ostatní, způsob využití ostatní komunikace,
- **pozemková parcela č. 2259/2**, výměra 919 m², druh pozemku ostatní, způsob využití jiná plocha,

zapsané na listu vlastnictví č. 820 pro katastrální území a obec **Deštné v Orlických horách** v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou, včetně všech součástí a příslušenství.

Popis Předmětu aukce:

Předmětný majetek tvoří rekreační areál „Horská chata Radost“, který se nachází v okrajové části obce Deštné v Orlických horách. Obec Deštné v Orlických horách leží 18 km severně od Rychnova nad Kněžnou v Královéhradeckém kraji. Jedná se o významné turistické středisko Orlických hor. Areál se nachází na okraji lesa, na rovinatých nebo mírně svažitéch pozemcích a je přístupný po zpevněné obecní komunikaci. Areál je volně přístupný. Areál je v současné době užíván vlastníkem budov (Pavlem Špulákem).

Na části pozemku st. p. č. 430 se nachází parkoviště a manipulační plochy se zpevněným povrchem a z části je zastavěn hlavní budovou č.e. 256. Jedná se o zděnou dvoupodlažní budovu se sedlovou střechou. Budova je podsklepena. V podzemí budovy se nachází zázemí pro zaměstnance, sklady, garáž a kotelna na tuhá paliva. V přízemí je jídelna se 70 místy a restaurace s 30 místy a barem. V patře se nachází 13 pokojů s 52 lůžky (5 x 3 lůžka, 5 x 4 lůžka, 1 x 5 lůžek, 2 x 6 lůžek). 5 pokojů má společné sociální zařízení, zbývající pokoje jsou po rekonstrukci a mají vlastní koupelnu a WC, 3 pokoje mají rovněž vlastní kuchyňku. V podkroví je byt a půda. U budovy je terasa.

Na pozemcích st. p. č. 584, st. p. č. 585, st. p. č. 586 a st. p. č. 587 se nacházejí srubové dřevěné chatky s vlastním sociálním zařízením. Jedná se o přízemní rekreační chatky s obytným podkrovím se sedlovou střechou. Chatky jsou v průměrném stavebně technickém stavu. Chatky jsou vhodné k ubytování 4 osob (mají 2 přistýlky).

Na pozemcích st. p. č. 588, st. p. č. 589, st. p. č. 590 a st. p. č. 591 se nacházejí zděné chatky s vlastním sociálním zařízením. Jedná se o přízemní rekreační chatky s obytným podkrovím se sedlovou střechou. Tyto chatky jsou po celkové rekonstrukci, kdy dřevěná nosná konstrukce byla nahrazena vyzdívkou z plynosilikátových tvárníc. Fasáda je provedena jako kontaktní zateplovací systém s obkladem z dřevěných palubek. Chatky jsou ve výborném stavebně technickém stavu. Chatky jsou vhodné k ubytování 4 osob (mají 2 přistýlky).

Pozemky p. p. č. 2374, p. p. č. 2258/1 a p. p. č. 2259/2 jsou většinou zatravněny a nacházejí se na nich vzrostlé stromy a keře. Na pozemcích p. p. č. 2374 a p. p. č. 2259/2 se rovněž nacházejí zpevněné přístupové plochy. Na pozemku p. p. č. 2258/2 se nachází asfaltová komunikace.

Příslušenství hlavních staveb: přípojky inženýrských sítí, ČOV, studna jako zdroj vody, elektro, zpevněné plochy.

Sportovní a relaxační zařízení: volejbalový kurt, dětské hřiště, venkovní bazén.

Další údaje:

ČEZ Distribuce a.s. – na předmětném majetku se nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu: Podzemní síť – síť NN – střet, Nadzemní síť – síť VN – střet, Stanice – střet.

CETIN a.s. - na předmětném majetku je umístěno komunikační vedení a zařízení sítě elektronických komunikací.

Pozemky st. p. č. 584, st. p. č. 585, st. p. č. 586, st. p. č. 587 st. p. č. 588, st. p. č. 589, st. p. č. 590, st. p. č. 591 **leží** zcela ve velkoplošném zvláště chráněném území a p. p. č. 2374 **leží zčásti** ve velkoplošném zvláště chráněném území – CHKO Orlické hory.

Průkazy energetické náročnosti budov č.e. 256, č.e. 257, č.e. 258, č.e. 259, č.e. 260, č.e. 261, č.e. 262, č.e. 263, č.e. 264 v k. ú. Deštné v Orlických horách dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, jsou přílohou Aukční vyhlášky.

V.

Prohlídka Předmětu aukce

1. Prohlídka Předmětu aukce je možná po dohodě s kontaktní osobou.
2. Účastníci prohlídek jsou povinni dodržovat zásady bezpečnosti a ochrany zdraví jejich zdraví, požární ochrany a dbát pokynů osoby, která organizuje prohlídku

VI.

Nejnižší podání a Příhoz

1. Nejnižší podání činí **57.065.800,00 Kč** (slovy: padesát sedm milionů šedesát pět tisíc osm set korun českých).
2. Příhoz je stanoven na částku minimálně **10.000,00 Kč** (slovy: deset tisíc korun českých).
3. Vítěz aukce se zavazuje uhradit spolu s aukční cenou i náklady na realizaci majetku ve výši **42.238,00 Kč** (slovy: čtyřicet dva tisíc dvě stě třicet osm korun českých).

VII.

Účastníci aukce

1. Uživatelům EAS, kteří se do aukce přihlásí, bude jako Účastníkům aukce přiděleno ID účastníka aukce, které platí pouze pro konkrétní elektronickou aukci. Vstupem do elektronické aukce Účastník aukce souhlasí s podmínkami Kupní smlouvy.

2. Kromě prohlášení podle Aukčního řádu Účastník aukce svou účastí v elektronické aukci prohlašuje, že nemá vůči Zadavateli aukce dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů; v případě, že dojde ke změně v této skutečnosti, nebude se účastnit žádné elektronické aukce v EAS a bezodkladně tyto změny oznámí správci. Existence takového dluhu může být důvodem pro odmítnutí uzavření Kupní smlouvy s Vítězem aukce.

VIII.

Úhrada ceny dosažené v elektronické aukci a převzetí Předmětu aukce

1. Jestliže Vítěz aukce při přihlašování do elektronické aukce uvedl, že Předmět aukce chce nabýt do spoluvlastnictví, musí ve lhůtě do 14 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu doložit kontaktní osobě souhlas budoucího spoluvlastníka/spoluvlastníků k nabytí spoluvlastnického podílu na Předmětu aukce v prosté kopii (viz příloha č. 1 Aukčního řádu).
2. Jestliže Vítěz aukce při přihlašování uvedl, že Předmět aukce chce nabýt do společného jmění manželů nebo partnerů, musí manžel/ka nebo partner/ka ve lhůtě do 14 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu doložit kontaktní osobě své identifikační údaje. Pokud podává nabídku jeden z manželů/partnerů a hodlá Kupní smlouvou nabýt Předmět aukce do svého výlučného vlastnictví, musí ve lhůtě do 14 pracovních dnů od udělení Souhlasu doložit kontaktní osobě jednu z listin dle Čl. 10 odst. 3 písm. d) Aukčního řádu.
3. Vítěz aukce je povinen se dostavit ve lhůtě do 30 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu na příslušné pracoviště Zadavatele aukce, prokázat svou totožnost (**včetně rodného čísla a státního občanství**) ve smyslu Čl. 10 odst. 3 Aukčního řádu, a platně podepsat Kupní smlouvu. Poté je třeba jedno podepsané vyhotovení doručit s úředně ověřeným podpisem na příslušné pracoviště ve lhůtě do 14 dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy, pokud to Aukční řád vyžaduje. Ustanovení předchozí věty se nevztahuje na osoby se založeným podpisovým vzorem na příslušném katastrálním úřadě.
4. Vítěz aukce může po dohodě s kontaktní osobou podepsat Kupní smlouvu elektronicky nebo za využití poštovních služeb. Tento požadavek musí Vítěz aukce sdělit do 5 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu. V takovém případě je Vítěz aukce povinen vrátit podepsanou Kupní smlouvu (v případě listinné podoby v požadovaném počtu výtisků) v termínu do 14 pracovních dnů od doručení. **Jedno z vyhotovení musí v tomto případě být vždy opatřeno úředně ověřeným podpisem nebo jeho elektronickou alternativou²⁾**. Jestliže k převodu vlastnického práva je nutný zápis do katastru nemovitostí, je Vítěz aukce povinen z důvodu přípravy návrhu na vklad do katastru nemovitostí sdělit **své rodné číslo a státní občanství**, a to na formuláři, který je zaslán spolu s Kupní smlouvou.
5. Jestliže se Vítězem aukce stane územní samosprávný celek, tak se lhůty dle odst. 3 a 4 tohoto článku neuplatní. V takovém případě je Vítěz aukce povinen doručit podepsanou Kupní smlouvu v požadovaném počtu vyhotovení v termínu do 14 pracovních dnů od schválení právního jednání orgánem územně samosprávného celku. V případě, kdy má zástupce územně samosprávného celku založený podpisový vzor na příslušném katastrálním úřadě, nemusí být žádné z vyhotovení opatřeno úředně ověřeným podpisem.

6. V případě, že Vítěz aukce tak neučiní v těchto lhůtách, nastává Zmaření aukce. Jestliže se Vítěz aukce stane Zmařitelem aukce, může být vyzván k uzavření Kupní smlouvy Účastník aukce, který se umístil na dalším místě, pokud jím nabídnutá aukční cena není nižší než 90 % ceny nabídnuté Účastníkem aukce prvním v pořadí.
7. Nejpozději do 14 pracovních dnů od doručení všech vyhotovení (v případě listinné podoby výtisků) smlouvy podepsaných kupujícím zajistí Zadavatel aukce podpis smlouvy ze strany Pavla Špuláka. Nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení všech vyhotovení (v případě listinné podoby výtisků) smlouvy podepsaných kupujícím a Pavlem Špulákem zajistí Zadavatel aukce podpis smlouvy ze své strany. Zadavatel aukce předá Kupní smlouvu po podpisu poslední smluvní stranou do 5 pracovních dnů příslušnému ministerstvu ke schválení převodu.
8. Po nabytí platnosti Kupní smlouvy je kupující povinen zaplatit Zadavateli aukce aukční cenu v plné výši a náklady na realizaci majetku, a to do konkrétně určeného data, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 kalendářních dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě, a zároveň tato výzva bude kupujícímu zaslána do 10 kalendářních dnů ode dne, kdy schválení převodu příslušným ministerstvem podle Kupní smlouvy bude doručeno Zadavateli aukce. Přílohou výzvy bude potvrzení o uzavření Kupní smlouvy (akceptace) s případným schválením převodu od příslušného ministerstva.
9. Po udělení Souhlasu Vítězi aukce se neúspěšným Účastníkům aukce kauce vrací bez prodlení po udělení Souhlasu, nejpozději do 10 pracovních dnů od ode dne udělení Souhlasu na účet, ze kterého byla kauce připsána, není-li třeba součinnosti Účastníka aukce.
10. Kupní cena a náklady na realizaci majetku se považují za zaplacené dnem, kdy jsou připsány na účet Zadavatele aukce. Kauce složená kupujícím v rámci elektronické aukce na účet Zadavatele aukce se započte na úhradu kupní ceny.
11. Pokud příslušné ministerstvo uzavřenou Kupní smlouvu neschválí, kauce se vrací i Vítězi aukce bez zbytečného odkladu, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení Úřadu sdělení o neschválení převodu ministerstvem, s tím, že ve sdělení není Úřad vyzván k doplnění.
12. Kauce propadá kromě situací vymezených v Aukčním řádu i v případě, že Předmět aukce lze převést pouze do společného jmění manželů nebo partnerů, avšak druhý z manželů/partnerů ve lhůtě 14 pracovních dnů neposkytne své identifikační údaje nebo odmítne podepsat Kupní smlouvu.
13. Poté, co bude celá kupní cena, včetně případného příslušenství a dalších závazků kupujícího uhrazena, předá Zadavatel aukce spolu s Pavlem Špulákem a kupujícím katastrálnímu úřadu jedno vyhotovení Kupní smlouvy spolu s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
14. Podléhá-li Kupní smlouva uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, uveřejňuje Kupní smlouvu v registru smluv Zadavatel aukce.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Tato Aukční vyhláška byla sepsána a je platná pouze pro elektronickou aukci předmětu, pro něž byla tato Aukční vyhláška vyhotovena.
2. Veškerá práva a povinnosti Účastníků aukce, která nejsou v této Aukční vyhlášce specifikována, se řídí platným Aukčním řádem a souvisejícími zákony.

Rychnov nad Kněžnou
datum uvedeno v doložce elektronického podpisu

.....
Zadavatel aukce

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
za kterou právně jedná Mgr. Radek Zezulka, vedoucí odboru Odloučené pracoviště Náchod,
pověřený na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění

Poznámky pod čarou:

- 1) Např. dle zákona č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Viz ust. § 7 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.