



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-000922

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

I. OZNAČENÍ OSOB

- 1.1. Dražebník: **iderea Asset Management s.r.o.**
IČO 07772335, se sídlem Zvěřinova 3452/1, 13000, Praha
Zastupující osoba: Ing. Dalibor Trojek
- 1.2. Navrhovatel: **Město Jičín**
IČO 00271632, se sídlem Žižkovo náměstí 18, 50601, Jičín
Územní samosprávný celek

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhláší elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://www.drazebni-portal.cz/>

- Zahájení dražby: 7. 9. 2026 09:00
- Ukončení dražby: 7. 9. 2026 11:00

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Soubor pozemků pro stavbu bytových domů“, je soubor věcí:

- Pozemek parc. č. 1296/66 o výměře 1 826 m²**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Jičín, obec Jičín (Jičín), spadající pod Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
- Pozemek parc. č. 1296/67 o výměře 2 557 m²**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Jičín, obec Jičín (Jičín), spadající pod Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

- **Pozemek parc. č. 1296/69 o výměře 1 659 m²**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Jičín, obec Jičín (Jičín), spadající pod Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
- **Pozemek parc. č. 1296/70 o výměře 1 458 m²**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Jičín, obec Jičín (Jičín), spadající pod Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Předmětem dražby je soubor pozemkových parcel katastru nemovitostí určených k výstavbě bytových domů. Pozemky parc. č. 1296/66, parc. č. 1296/67, parc. č. 1296/69 a parc. č. 1296/70, zapsané na listu vlastnictví č. 10001, pro katastrální území Jičín, obec Jičín, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

3.3. Popis stavu předmětu veřejné dražby

.

3.4. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **82 500 000 Kč**

Podkladem pro stanovení vyvolávací ceny pozemku je znalecký posudek č. 94/4934/2025 - u RD, znalecký posudek č. 17/5007/2026 – u BD, vyhotovený Jiřím Melichem, znalcem z oboru ekonomika, Odvětví ceny a odhady – specializace nemovitosti; do ceny kromě daně z přidané hodnoty byly promítnuty i náklady na vybudování dopravní infrastruktury, vodovodních a kanalizačních přípojek, připojení el. energie (poplatek za rezervovaný příkon elektr. energie), postoupení práv k části územní studie Kasárna Jičín a Katalogu rodinných domů – Kasárna Jičín.

- Minimální příhoz: **250 000 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 60 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Na cenu dosaženou vydražením se započítává peněžitá dražební jistota. Úhradu zbylé části ceny dosažené vydražením, po započtení složené dražební jistoty, proveďte na zvláštní účet dražebníka vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu 1208274021/2700. Variabilní symbol není vyžadován.

1. Soulad s územní studií a Katalogem:

Kupující prohlašuje, že se seznámil s dokumenty: Územní studie – Kasárna Jičín, Katalog bytových domů – Kasárna Jičín (regulativy pro výstavbu domů v lokalitě Kasárna) a zavazuje se na pozemku postavit stavbu bytového domu v souladu s touto Územní studií a Katalogem rodinných domů – Kasárna Jičín. Smluvní strany sjednávají, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč pro případ porušení závazku kupujícího provést výstavbu bytového domu v souladu s Územní studií Kasárna a Katalogem bytových domů – Kasárna. Kupující souhlasí s tím, že tato smluvní pokuta je svojí výší přiměřená, neboť zajišťuje důležitý zájem – dodržení Územní studie a Katalogu domů (přípustného vzhledu zástavby v lokalitě Kasárna). Smluvní strany se dohodly, že pro tento případ nelze použít právo soudu navrhnout, aby nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu snížil (ust. § 2051 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění). Prodávající je oprávněn upustit od vyúčtování této smluvní pokuty v případě, že by to nebylo účelné, např. v případě že nesoulad stavby s Územní studií a Katalogem domů není na pohled zjevný (např. ojedinělé a velikostně, plošně a funkčně nevýznamné změny) nebo v případě, že k nedodržení stanovených podmínek došlo z důvodů, které kupující nemohl ovlivnit. Zejména v případě, že v době povolování záměru stavby dojde ke změně právních předpisů a technických norem tak, že přesné dodržení stanovených podmínek není možné. Ze všech těchto důvodů může prodávající smluvní pokutu vyúčtovat i v nižší výši.

S ohledem na závazek dodržení těchto regulativů pro výstavbu bytových domů se kupující zavazuje s prodávajícím uzavřít, po obdržení potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a jejího schválení zastupitelstvem města, plánovací smlouvu dle ust. § 130 a násl. zák. č. 283/2021 sb., stavební zákon, v platném znění, a to nejpozději do 2 měsíců od doručení citovaného potvrzení. Uzavření plánovací smlouvy je odkládací podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2. Převod licence

Prodávající současně s prodejem pozemku, pro účely vypracování projektové dokumentace pro povolení záměru stavby domu převádí na kupujícího vlastnické právo a postupuje licenci ke všem způsobům užití dle ust. § 12 odst. 4 autorského zákona k Územní studii – Kasárna Jičín vypracované společností CUBOID ARCHITEKTI s.r.o., se sídlem Praha 6, Krohova 2595/43a a ke Katalogu bytových domů – Kasárna Jičín, a to té části, která se týká Pozemku, jenž je předmětem prodeje. Prodávající se zavazuje o tomto postoupení licence a o osobě nabyvatele informovat jejich autora. Příslušnou část územní studie a katalogu (elektronicky ve formátu pdf.) se zavazuje prodávající předat kupujícímu na základě jeho výzvy.

3. Závady a omezení:

Kupující bere na vědomí, že k pozemku bude zřízeno věcné břemeno strpění pilíře – zařízení jako součástí distribuční soustavy vedení elektřiny pro ČEZ Distribuce, a.s., a to nejpozději do podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

4. Závazky kupujícího:

Kupující se zavazuje nejpozději do:

- 24 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva získat pravomocné povolení záměru stavby bytového domu na pozemku pod jednorázovou smluvní pokutou 100 000 Kč
- 60 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva předložit pravomocné kolaudační rozhodnutí na stavbu bytového domu na pozemku.

Pokud pravomocné kolaudační rozhodnutí nebude v tomto termínu předloženo, sjednávají si smluvní strany pokutu ve výši 100 000 Kč za každé započaté 3 měsíce prodlení s předložením kolaudačního rozhodnutí, se splatností do 30 dnů ode dne obdržení výzvy k úhradě smluvní pokuty učiněné prodávajícím.

Kupující není v prodlení s plněním závazků získání povolení záměru stavby a kolaudačního rozhodnutí, jestliže dojde ke zdržení s vydáním těchto rozhodnutí na odpovídajících úřadech, u dotčených orgánů státní správy nebo ostatních účastníků řízení (např. v případě odvolání). Dohodnuté lhůty se prodlužují o dobu, po kterou byly dotčené orgány, jejichž závazná stanoviska a vyjádření je kupující povinen opatřit, nečinné. Nečinností se pro účely tohoto ustanovení rozumí nedodržení lhůt stanovených právními předpisy pro vydání příslušného závazného stanoviska či vyjádření (obvykle 30 dní). Kupující je povinen město o prodloužení lhůty z důvodu nečinnosti dotčených orgánů informovat bez zbytečného odkladu poté, kdy se o této skutečnosti dozví.

- K zajištění řádného plnění závazku kupujícího - povinnosti zkolaudovat stavbu bytového domu v určené lhůtě, resp. smluvní pokuty z něho městem uplatněné, je kupující povinen předložit prodávajícímu nejpozději před podpisem plánovací smlouvy **bankovní záruku na částku 1 mil. Kč**. Musí jít o neodvolatelnou, nepodmíněnou bankovní záruku ve smyslu ust. § 2029 občanského zákoníku, splatnou na první výzvu. Bankovní záruka bude vystavena na náklady kupujícího a vydána bankou oprávněnou poskytovat záruky na území České republiky. Bankovní záruka musí být vyplatitelná na první požadavek prodávajícího bez toho, aby banka zkoumala důvody požadovaného čerpání. Bankovní záruka musí být sjednána zejména tak, aby prodávající byl oprávněn uplatnit u banky práva z této záruky po celou dobu, po kterou trvá závazek kupujícího (60 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva). Kupující se dále zavazuje, že před jakýmkoliv případným převodem vlastnického práva zajistí, aby nabyvatel (nový vlastník) vystavil ve prospěch prodávajícího novou bankovní záruku ve stejném rozsahu a za podmínek, jak je výše uvedeno. Pokud kupující převede pozemek bez toho, aby nový vlastník předložil novou bankovní záruku, resp. kupujícím nebude nejpozději do 5 dnů od uzavření smlouvy o převodu pozemku předložena prodávajícímu nová bankovní záruka, sjednávají pro tento případ smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč za každý započatý měsíc prodlení s předložením této nové bankovní záruky. Nesplnění tohoto závazku (nepředložení nové bankovní záruky vydané bankou nabyvateli pozemku) zakládá právo prodávajícího uplatnit si toto zajištění z bankovní záruky kupujícího (bankovní záruka kupujícího po dobu její platnosti ručí za splnění jeho závazku).

- Kupující se zavazuje, na základě výzvy města, zřídit bezúplatně věcné břemeno ve prospěch města na strpění piliře s hlavním uzávěrem plynu, pokud bude umístěn na předmětu převodu

- Kupující se zavazuje dobudovat a napojit se na teplovod včetně zřízení bezúplatného věcného břemene na předmětu koupě ve prospěch vlastníka teplovodu.

5. Zákaz zcizení:

Z důvodu veřejného zájmu, resp. k ochraně a zajištění práv prodávajícího plynoucích z prodeje pozemku, prodávající a kupující sjednávají zřízení zákazu zcizení: Kupující jakožto vlastník Pozemku není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem převést vlastnické právo k Pozemku včetně jeho součástí a příslušenství, ať už úplatně či bezúplatně. Smluvní strany sjednávají tento zákaz zcizení na dobu určitou, do doby splnění tohoto závazku kupujícího: do doby vydání pravomocného rozhodnutí o povolení záměru.

Zákaz zcizení se zřizuje jako věcné právo, které se ve vztahu k Pozemku zapisuje do katastru nemovitostí. Výmaz zákazu zcizení z katastru nemovitostí provede prodávající na základě písemné výzvy kupujícího a na jeho náklady.

6. Zákaz zatížení zástavním právem:

Smluvní strany se současně dohodly na zřízení zákazu zatížení pozemku zástavním právem jako právo věcné ve smyslu ust. § 1761 občanského zákoníku.

Kupující nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího pozemek zatížit zástavním právem.

Smluvní strany sjednávají zákaz zatížení na dobu určitou do doby vydání pravomocného rozhodnutí o povolení záměru.

Kupující je povinen oznámit splnění podmínky a prodávající vydá souhlas pro účely výmazu zákazu zatížení zástavním právem, resp. podá návrh na výmaz tohoto práva, správní poplatek s tímto spojený uhradí kupující.

7. Právo zpětné koupě:

V souladu s ustanovením § 2135 a násl. občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají výhradu zpětné koupě pozemku ve prospěch prodávajícího jako právo věcné, a to na dobu určitou, do doby vydání pravomocného rozhodnutí o povolení záměru a kupující s tím výslovně souhlasí. Budou-li splněny dále sjednané podmínky v době trvání výhrady zpětné koupě, je prodávající oprávněn kupujícího požádat, aby mu kupující převedl zpět vlastnické právo k pozemku. Kupující je v takovém případě povinen vrátit věc prodávajícímu proti vrácení kupní ceny – ceny dosažené vydražením ponížena o odměnu dražebníka.

Kupující je srozuměn s tím, že nemá nárok na vrácení jím vynaložených nákladů na zpracování projektu a na provedené průzkumy. Proávající má právo uplatnit své právo (výhradu) zpětné koupě a nabýt pozemek zpět do svého vlastnictví v případě, že kupující nebude po nabytí vlastnického práva činit kroky směřující k přípravě výstavby BD (např. nepodá žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru, a bude prodávajícím z tohoto důvodu opakovaně vyzván ke zjednání nápravy a nápravu ani v přiměřené lhůtě nezjedná.

Pokud prodávající písemnou žádostí doručenou kupujícímu své právo na zpětnou koupi pozemku uplatní, pak kupující prodá pozemek prodávajícímu.

Uzavření kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím bude realizováno do 3 měsíců od doručení žádosti kupujícímu.

Kupní cena je splatná do 90 dnů ode dne, kdy bude proveden vklad vlastnického práva prodávajícího dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

Výhrada zpětné koupě podle této dohody se zřizuje jako právo věcné, které se ve vztahu k předmětu převodu zapisuje do katastru nemovitostí.

Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost nezbytnou k provedení vkladu práva zpětné koupě do katastru nemovitostí.

8. Odstoupení od kupní smlouvy

Prodávající si vyhrazuje právo od kupní smlouvy odstoupit v případě, že

- kupující neuzavře plánovací smlouvu ve sjednaném termínu nebo
- kupující v sjednaném termínu nepředloží bankovní záruku nebo
- kupující dražebníkovi neposkytne součinnost ke splnění povinností daných zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 a § 9a)

- Kupující bere na vědomí, že dražebník je povinnou osobou dle ust. § 2 odst. 1 písm. d) bodu 3 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „**AML zákon**“). Každý účastník dražby je povinen dražebníkovi poskytnout v nezbytném rozsahu součinnost se splněním povinností stanovených AML zákonem, zejména pak s identifikací účastníka dražby dle § 7 AML zákona. Účastník dražby, který se stane vydražitelem, je pak rovněž povinen poskytnout dražebníkovi součinnost se splněním dalších povinností souvisejících s kontrolou vydražitele ve smyslu § 9, případně § 9a AML zákona. Tuto povinnost je vydražitel povinen splnit před doplacením ceny dosažené vydražením, nejpozději ve lhůtě pro úhradu ceny dosažené vydražením.

- Do doby, než bude dražebníkovi ze strany vydražitele poskytnuta v plném rozsahu požadovaná součinnost se splněním povinností dle AML zákona, je dražebník oprávněn zaplacené finanční prostředky představující cenu dosaženou vydražením vrátit vydražiteli zpět na účet, ze kterého byly na účet určený pro doplacení ceny dosažené vydražením poukázány. V takovém případě se cena dosažená vydražením nepovažuje za uhrazenou, a to se všemi následky vyplývajícími ze zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách (zejména § 26 odst. 3 zákona). V případě, kdy nejpozději ve lhůtě pro doplacení kupní ceny nebude dražebníkovi poskytnuta v plném rozsahu požadovaná součinnost se splněním povinností dle AML zákona, je rovněž prodávající oprávněn od smlouvy uzavřené příklepem odstoupit. V takovém případě vydražitel uhradí náklady veřejné dražby stanovené dražební vyhláškou.
 - Náklady v důsledku toho zmařené dražby hradí kupující, resp. kupujícím složená dražební jistota se započte na úhradu nákladů dražby.
- Účinky odstoupení nastanou dnem jeho doručení kupujícímu.

9. Návrh na vklad

Návrh na vklad do katastru nemovitostí podává prodávající, správní poplatek za vklad práv do katastru nemovitostí hradí kupující.

Podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli:

Nebezpečí škody na Pozemku přechází na kupujícího okamžikem uzavření plánovací smlouvy. K předání pozemku dojde do 40 dnů od uzavření plánovací smlouvy.

3.6. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 250 000 Kč.

Úhradu dražební jistoty provedte na zvláštní účet dražebníka vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu 1208274021/2700. Jako variabilní symbol uveďte IČO účastníka dražby, v případě více účastníků při nabývání předmětu dražby do spoluvlastnictví pak IČO kteréhokoliv z účastníků. Neúspěšnému účastníkovi veřejné dražby bude dražební jistota vrácena ve lhůtě 5 pracovních dnů od skončení dražby, u vydražitele se započítává peněžitá dražební jistota na cenu dosaženou vydražením.

IV. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

4.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

4.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Dražba bude probíhat na dražebním portále www.drazebni-portal.cz, veškerá pravidla jsou dostupná na portálu dražby v odkazu.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.drazebni-portal.cz>

4.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

K předání pozemku dojde do 40 dnů od uzavření plánovací smlouvy.

V. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
planovaci_smlouva_drazba_BD bez revizi_11_3.pdf	Ostatní přílohy

Dne 13. 7. 2026

Dražebník

.....

Ing. Dalibor Trojek

iderea Asset Management s.r.o.