

FAQ

- 1. Proč se nemovitost prodává dražbou/ aukcí a ne normálně napřímo? Nemám zatím s dražbou žádné zkušenosti, chtěl bych dům koupit, ale normálně, napřímo, bez dražby, protože si myslím, že dražba není pro mne.**

PROKONZULTA:

Dražba a stejně tak i například aukce patří k tzv. transparentním formám prodeje, které jsou určeny „pro každého“, tedy i pro Vás. Jde o způsob prodeje nejvyšší nabídky, kdy je stanovena vyvolávací cena. U přímého prodeje se často stává, že po složení rezervace se ozve jiný zájemce a nabízí vyšší cenu. Když prodejce tuto vyšší nabídku přijme, porušuje podmínky rezervace a když ji nepřijme, jde o nesolidní postup vůči prodávajícímu, který mohl obdržet vyšší částku. Tuto situaci řeší zmíněné transparentní způsoby prodeje, kdy každý může učinit svoji nabídku právě v rámci dražby/aukce a stejně tak mohou zájemci reagovat navýšením na již učiněné nabídky jiných osob. Všichni zúčastnění aktuální výši nabídky vidí a mohou, ale nemusí na ni reagovat. Tímto způsobem je zajištěno, že všichni mají stejné podmínky. Transparentní způsoby prodeje jsou obvykle předepsány v případech, kdy prodávajícím je insolvenční správce.

- 2. Co je potřeba udělat, abych se mohl zúčastnit dražby/aukce? Je to složité?**

V dražbě/aukci Vás čekají pouze formality odpovídající běžnému postupu při koupi nemovitosti či movité věci, pouze se jinak jmenují.

Jde o 3 základní kroky - verifikace údajů, složení kauce a účast v dražbě/aukci. Podrobnější informace najdete v poradně pod názvem postup při registraci.

	klasický prodej	Dražba/aukce
verifikace údajů	dostavíte se s občanským průkazem či výpisem z obchodního rejstříku do realitní kanceláře a uzavřete smlouvu o zprostředkování	zaregistrujete se na webových stránkách , registrační formulář přijdete podepsat do kanceláře s občanským průkazem či výpisem z obchodního rejstříku, případně úředně ověříte svůj podpis a pošlete registrační formulář poštou.
složení kauce	po uzavření smlouvy o zprostředkování složíte rezervační zálohu	složíte jistotu dle informací uvedených v dražební vyhlášce
prodej	dostavíte se do realitní kanceláře, případně do advokátní kanceláře či k notáři a podepíšete kupní smlouvu	zúčastníte se dražby/aukce

- 3. Jak zaplatím dražební /aukční jistotu? Kde najdu číslo účtu?**

Jistota, tedy částka, kterou je potřeba složit jako důkaz vážného zájmu zúčastnit se dražby/aukce, se vztahuje vždy ke konkrétní dražbě/aukci a je proto uvedena v každé vyhlášce a zde také najdete termín doplacení dosažené ceny. Číslo účtu najdete vždy také na našich webových stránkách v detailu nabídky.

- 4. Co se stane, když se zaregistruji, zaplatím jistotu, ale dražby/aukce se nakonec nebudu účastnit?**

Když se dražby/aukce z jakéhokoliv důvodu nebudete účastnit, nic se neděje, účast v dražbě je dobrovolná. Budeme rádi, když provedete volbu odhlášení z dražby, protože přehled o

počtu účastníků nám pomůže při organizaci. Jistotu Vám v plné výši vrátíme zpět po ukončení dražby/ aukce, nejpozději vždy ve lhůtě stanovené ve vyhlášce.

5. Co se stane, když zaplatím jistotu, ale v dražbě/aukci nezmůžu vyhrát?

Když nezmůžte jistotu Vám v plné výši vrátíme zpět. Nestrhává se žádný poplatek.

6. Mohu si nemovitost, která jde do dražby, prohlédnout?

Samozřejmě ano. Ve vyhlášce najdete vždy termíny konání prohlídek, u nemovitostí jsou tyto termíny vždy minimálně dva, aby si skutečně každý mohl vybrat.

7. Mám zájem o jednu parcelu, která je v dražbě/aukci, ve stejné dražbě/aukci však prodáváte další parcely, mohu získat jen tuto jedinou?

Ve vyhlášce je vždy uveden předmět dražby/aukce, to je přesná definice majetku, který po vydražení získáte, u nemovitostí je to také katastrální popis.

Předmět dražby/aukce nelze nijak dělit, vydražením nabýváte veškerý majetek, který je ve vyhlášce uveden.

8. Když zmůžu vyhrát v dražbě, kdy a jakým způsobem se stanou vlastníkem?

Právníci říkají dražbě složený právní úkon, protože se skládá ze dvou důležitých bodů. Prvním je okamžik příklepu a druhým je okamžik doplacení. Doplacením ceny dosažené vydražením jsou splněny obě podmínky a stáváte se vlastníkem. Dražebník Vám vydá listinu s dlouhým názvem – POTVRZENÍ O NABYTÍ VLASTNICTVÍ PŘEDMĚTU DRAŽBY A DOKLAD O ÚHRADĚ CENY DOSAŽENÉ VYDRAŽENÍM. Tato listina je Vaším nabývacím titulem, kterou předkládáte katastru jako jednu z důležitých příloh při podání návrhu na vklad vlastnictví. Katastr zapíše Vaše vlastnictví na základě podaného návrhu na vklad vlastnictví, jehož přílohy jsou – dražební vyhláška, protokol o provedené dražbě a výše uvedené potvrzení o nabytí vlastnictví.

9. Když zmůžu vyhrát v e-aukci, stanou se vlastníkem stejným způsobem jako v dražbě?

Není to tak. Mezi e-aukcí a dražbou je rozdíl. Stanete-li se vítězem e-aukce, dostanete od nás jakožto od organizátora nejdříve vyrozumění, že jste v aukci zmůžte vyhrát a následně s Vámi po doplacení celé kupní ceny navrhovatel, tedy bývalý vlastník nebo insolvenční správce, uzavře kupní smlouvu. Vlastnictví zde přechází na základě uzavřené kupní smlouvy a jedná se běžný prodej.

10. Často se draží majetek v insolvenční, a na LV je spousta záznamů spojených s dluhy bývalého vlastníka, který skončil v insolvenční. Nemůžou na mne tyto dluhy přejít?

Protože dražba patří k tzv. transparentním druhům prodeje, často ji využívají insolvenční správci a dražit majetek insolvenčního dlužníka je dnes zcela běžné.

Dluhů se nemusíte bát, jste pod ochranou insolvenčního zákona, který jasně stanovil, že závazky insolvenčního dlužníka zanikají zpeněžením. V okamžiku, kdy doplatíte cenu dosaženou vydražením závazky tedy zaniknou automaticky, ze zákona, právě okamžikem doplacení dražby. Údaje na katastru jsou však pouze deklaratorní, tzn. že katastr eviduje pouze takové informace, které mu někdo napřed deklaroval, tedy sdělil. Katastr vymaže veškeré záznamy o dluhách předchozího vlastníka – zkráceně jim říkáme zástavní práva, až poté, co ho o to požádáte. V praxi je postup takový, že když katastr zapíše Vaše vlastnictví, insolvenční správce vystaví potvrzení o zániku zástavních práv a Vy si podáte návrh na jejich výmaz na katastru stejným způsobem, jako jste podali návrh na vklad vlastnictví.

Zástavní práva se mažou stejným způsobem i v případě e-aukce, výběrového řízení či přímého prodeje. Výmaz nezávisí na způsobu, jakým jste nemovitost nabyli.

Po celou dobu jste v kontaktu s dražebníkem, který Vás na tento postup navede. Je důležité si výmaz zástavních práv hlídat. I když zanikla ze zákona, pokud neprovedete jejich výmaz, po nějaké době by Vám to mohlo způsobit problém.