
PRODEJ NEMOVITOSTI FORMOU VEŘEJNÉ DRAŽBY



IMEX REALITY s.r.o.

PROČ ZVOLIT NEDOBROVOLNOU DRAŽBU

Jak co nejlépe a nejrychleji uspokojit svou pohledávku zástavního věřitele, když dojde k neplacení pohledávky ze strany dlužníka? Většina zástavních věřitelů využívá služeb exekutorů, ale existuje i jiný způsob zpeněžení majetku dlužníka, pokud má věřitel zástavní právo, a to nedobrovolná dražba.

Celý tento způsob provedení nedobrovolné dražby je definován zákonem č. 26/200 Sb. o veřejných dražbách. Nedobrovolná dražba má několik výhod oproti exekuční dražbě. Tato dražba je rychlejší a levnější. Náklady na nedobrovolnou dražbu jsou asi poloviční a dražba může být provedena do tří měsíců od zadání a předání podkladů dražebníkově oproti exekuční dražbě, kdy může být podáno jakékoli odvolání proti některému z úkonů exekutora a lhůta je v ideálním případě do 6 měsíců od návrhu na exekuci. Další výhodou je rychlost uhrazení ceny dosažené vydražením. U nedobrovolné dražby je zákonná lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením jen 10 dnů od data dražby, a proti potvrzení o nabytí předmětu dražby, které dražebník vyhotoví bez zbytečného odkladu vydražiteli, se nelze odvolat. U exekuční dražby je lhůta jeden měsíc, a to pouze v případě, že proti usnesení o příklepu nebude podáno odvolání. Výhodou nedobrovolné dražby je i to, že dražebník vyplácí peníze k uspokojení pohledávek navrhovatele bezprostředně po zaplacení cen dosažené vydražením maximálně opět do 10 dnů, jak mu ukládá zákon o dražbách. Co se týče vyvolávací ceny dražené nemovitosti i zde o této ceně rozhoduje navrhovatel dražby a tato cena může být stanovena až na padesáti procentech odhadní ceny nemovitosti, záleží, jak velkou pohledávku potřebuje navrhovatel dražby uspokojit. Pak se tyto dražby stávají velmi zajímavými i pro zájemce o koupi nemovitosti. A zase, oproti tomu, u exekuční dražby je vyvolávací cena stanovena výší 2/3 z odhadní ceny bez ohledu na výši pohledávky. Toto jsou hlavní výhody oproti exekuční dražbě.

Stejně jako exekuční dražby i nedobrovolné dražby se mohou konat jak kamenné, tak elektronické, záleží opět na navrhovateli dražby, čemu dává přednost. Nedobrovolné dražby jsou atraktivní a vyhledávané pro zájemce o koupi nemovitosti nejen pro vyvolávací cenu, ale i proto, že úspěšný vydražitel je zapsán do katastru nemovitostí nejpozději do měsíce a zároveň se zápisem nového vlastníka jsou z listu vlastnictví vymazány všechny omezení vlastnických práv a jiné právní závady. Tento proces zpeněžení nemovitosti není určen jen velkým bankám a úvěrovým společnostem, ale i každému jednotlivci, který má problém s nezaplacenou pohledávkou dlužníka. Není žádný důvod se tohoto způsobu zpeněžení majetku obávat, a dávat přednost službám exekutorů, kde se lhůta pro zpeněžení majetku může protáhnout někdy i na roky.

Závěrem je třeba podotknout, že každý případ nezaplacené pohledávky je individuální a ve většině případů je nedobrovolná dražba lepším řešením, než uvalit na dlužníka exekuci, jen je třeba se zeptat u odborníka

SROVNÁNÍ EXEKUCE A NEDOBROVOLNÉ DRAŽBY

	EXEKUČNÍ	NEDOBROVOLNÉ
NÁKLADY NA PROVEDENÍ DRAŽBY	15% z ceny dosažené vydražením + další náklady exekutora v řádu desítek tisíc korun	cca polovina exekučních nákladů
RYCHLOST VYHLÁŠENÍ DRAŽBY	MIN. 6 MĚSÍCŮ od návrhu na exekuci, v případě odvolání se tato doba prodlužuje v řádu měsíců (reálně je tato lhůta 9 měsíců - 1 rok)	DO 3 – 4 MĚSÍCŮ od předání podkladů dražebníkoví
RIZIKO ODVOLÁNÍ PROTI PŘÍKLEPU	proti usnesení o příklepu je MOŽNOST ODVOLÁNÍ (řeší krajský soud), v tomto případě se prodlužuje lhůta pro zaplacení vydražitelem a přepisu vlastnictví nemovitostí na vydražitele, a to řádově o měsíce	proti potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby se NELZE ODVOLAT
RYCHLOST UHRAZENÍ CENY DOSAŽENÉ VYDRAŽENÍM	14 DNÍ – 2 MĚSÍCE (vydražitel může požádat o prodloužení této lhůty o 1 měsíc a musí být žádosti vyhověno), a to pouze v případě, že nebude podáno odvolání proti příklepu a usnesení o příklepu nabude právní moci	DESET DNŮ od data konání dražby (nelze podat odvolání)
RYCHLOST USPOKOJENÍ POHLEDÁVKY NAVRHOVATELE DRAŽBY	výtěžek dražby je rozdělen na základě soudního rozvrhu v časovém horizontu 6-9 měsíců po konání dražby, v případě podaného odvolání se může tato lhůta protáhnout na ROK A VÍCE	BEZPROSTŘEDNĚ po uhrazení ceny dosažené vydražením, která je uhrazena max. do 10ti dnů od konání dražby
MOŽNOST STANOVENÍ VÝŠE VYVOLÁVACÍ CENY	dle zákona je vyvolávací cena 2/3 z odhadní ceny	možnost 1/2 odhadní ceny a více
DOBA CELKEM	9 MĚSÍCŮ – 3 ROKY	3 – 5 MĚSÍCŮ

PODKLADY PRO DRAŽBU

Vážení klienti,

rozhodnete-li se využít našich služeb, požádáme Vás o poskytnutí těchto podkladů:

Pro účely dražby dobrovolné

- listiny prokazující vlastnictví (výpisy z katastru nemovitostí, kupní smlouvy, darovací smlouvy)
- usnesení o prohlášení konkurzu (insolvence, v případě, že na majetek byl prohlášen konkurz)
- soupis konkurzní podstaty nebo prohlášení, že předmět dražby byl zahrnut do konkurzní podstaty
- technická a projektová dokumentace
- manuály, záruční listy
- revizní zprávy o elektrických zařízeních
- nájemní smlouvy
- smlouvy o zřízení věcného břemena
- uvést veškerá práva a závazky vážnouce na předmětu dražby

Pro účely dražby nedobrovolné

- doložení existence splatné pohledávky
- zástavní smlouva nebo prokázat zadržovací právo
- vykonatelné soudní rozhodnutí nebo čestné prohlášení ve formě notářského zápisu
- listiny prokazující vlastnictví dlužníka nebo zástavce k předmětu dražby
- technická a projektová dokumentace
- revizní zprávy
- manuály, záruční listy
- nájemní smlouvy
- smlouvy o zřízení věcného břemene
- uvést veškerá práva a závazky vážnouce na předmětu dražby

DRAŽEBNÍ POJMY

Dobrovolná dražba - dražba prováděná na návrh vlastníka.

Nedobrovolná dražba - dražba prováděná na návrh dražebního věřitele.

Dražba - veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor obrací na předem neurčený okruh osob přítomných na předem určeném místě nebo v prostředí veřejné datové sítě na určené adrese, s výzvou k podávání nabídek a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání.

Navrhovatel - osoba, která za podmínek stanovených tímto zákonem navrhuje provedení dražby.

Účastník dražby – osoba přítomna při dražbě, která se dostavila nebo přihlásila v prostředí veřejné sítě na určené adrese, a to za účelem činit podání, a splňuje podmínky stanovené tímto zákonem

Dražební jistota - zajištění budoucích závazků účastníků dražby ve stanovené výši a formě.

Dražebník - osoba, která organizuje dražbu a má k tomu příslušné živnostenské oprávnění; jde-li o majetek územních samosprávných celků nebo majetek státu, může být dražebníkem i územní samosprávný celek nebo příslušný orgán státní správy nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Licitátor - fyzická osoba oprávněná činit jménem a na účet dražebníka úkony při dražbě.

Vyvolání – licitátorem přednesené prohlášení nebo datová zpráva licitátora o předmětu dražby, uvedení nejnižšího podání a výše stanoveného minimálního příhozu, jakož i výzva účastníkům dražby k podávání nabídek.

Zahájení dražby – prohlášení licitátora, že zahajuje dražbu, není-li dále stanoveno jinak.

Podání - nabídka účastníka dražby učiněná v průběhu dražby ve výši alespoň stanoveného nejnižšího podání; další podání musí převyšovat podání již učiněné nejméně o stanovený minimální příhoz; není-li dále stanoveno jinak, v případě, že byla rozdána čísla, musí být nabídka učiněna ústně a zvednutím čísla; podání je perfektní až ústní nabídkou s výjimkou elektronické dražby, kdy nabídka účastníka se realizuje doručením datové zprávy.

Příklep - úkon licitátora spočívající v klepnutí kladívkem nebo úkon licitátora v elektronické dražbě spočívající v ukončení zastavením příjmu dalších nabídek doručovaných datovou zprávou a následném zveřejnění informace o ukončení dražby (udělení příklepu) na adrese, kde je dražba prováděna, a rozeslání datové zprávy o ukončení dražby všem účastníkům dražby, jimiž dochází za stanovených podmínek k přechodu vlastnického práva či jiného práva k předmětu dražby.

Vydražitel - účastník dražby, jemuž byl udělen příklep.

Výtěžek dražby - cena dosažená vydražením a její případné příslušenství.

Náklady dražby - odměna dražebníka a náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby; mezi náklady účelně vynaložené dražebníkem patří i přiměřené náklady na zabezpečení informovanosti o dražbě, včetně informací v tisku, a náklady na uveřejnění dražební vyhlášky způsobem v místě obvyklým, jakož i náklady vynaložené

dražebníkem na zvýšení jeho pojistného za pojištění odpovědnosti za škodu, pokud s ohledem na hodnotu dražené věci bylo nutno sjednat zvýšení pojistného dražebníka o více než 10 % původního pojistného.

Dražební vyhláška - dokument, kterým dražebník vyhlásí konání dražby a do níž uvede všechny zákonem stanovené skutečnosti.

Minimální příhoz - částka stanovená dražebníkem, o kterou účastník minimálně zvýší nejvyšší podání.

Náklady dražby - odměna dražebníka a náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby; mezi náklady účelně vynaložené dražebníkem patří i přiměřené náklady na zabezpečení informovanosti o dražbě, včetně informací v tisku, a náklady na uveřejnění dražební vyhlášky způsobem v místě obvyklým, jakož i náklady vynaložené dražebníkem na zvýšení jeho pojistného za pojištění odpovědnosti za škodu, pokud s ohledem na hodnotu dražené věci bylo nutno sjednat zvýšení pojistného dražebníka o více než 10 % původního pojistného.

Zmaření dražby - neuhrzení ceny vydražitelem ve stanovené lhůtě.

Centrální adresa – jediné místo, kde jsou ve veřejně přístupném informačním systému (internet) uveřejněny informace určené tímto zákonem nebo informace poskytnuté dobrovolně ostatními účastníky dražeb.

Datová zpráva – elektronická data, která lze přenášet prostředky pro elektronickou komunikaci a uchovávat na záznamových médiích, používaných při zpracování a přenosu dat elektronickou formou.

Nejnižší podání - finanční částka, od které se začíná dražit

Opakovaná dražba - další dražba stejného předmětu, který nebyl vydražen v prvním kole.

Oceňování - činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů či práv a podobně, přiřazována určitá peněžní hodnota.

Smlouva o provedení dražby - písemný dokument, na jehož základě lze provést dražbu, který uzavře Dražebník s Navrhovatelem.

