

# Víte, že... DRAŽBA NEMOVITOSTI A AUKCE NEMOVITOSTI NENÍ TOTÉŽ?



Zdroj: redakce

„ Veřejné dražby i aukce nemovitostí jsou již nějakou dobu nedílnou součástí realitního trhu. Pro některé však stále zůstává tento způsob koupě (případně také prodeje) určitou neznámou a nemají v něj důvěru. Tato skutečnost však většinou pramení pouze z neznalosti. Jaký je rozdíl mezi dražbou a aukcí, jak taková veřejná dražba probíhá?

Předem je nutné vysvětlit rozdíl mezi dražbou a aukcí. Někteří lidé se mylně domnívají, že dražba nemovitosti a aukce nemovitosti je totéž. Vlastní princip je sice podobný, ale z právního a vlastně i obchodního hlediska je rozdíl zcela zásadní. Ten podstatný rozdíl je, že aukce se neřídí zákonem o dražbách, ale občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. To má poté dopad na celou transakci. Aukce nemovitosti patří k jednomu z nejvýhodnějších a nejefektivnějších způsobů prodeje nemovitostí, na rozdíl od dražby, která má zpravidla jiný cíl a jako způsob prodeje nemusí být vždy zcela vhodná.

## Dobrovolné a nedobrovolné dražby

Dražby nemovitostí se řídí zákonem o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb. Veřejné dražby nemovitostí se dělí na dobrovolné a nedobrovolné. V dobrovolné dražbě může majetek prodat vlastník nebo jeho správce, který disponuje právem s ním nakládat. Většinou se jedná o insolvenčního správce.

Druhou kategorií jsou dražby nedobrovolné, které iniciuje věřitel mající na nemovitosti zástavu, aby uspokojil své pohledávky.

## Co předchází dražbě

Změna vlastnictví u veřejné dražby probíhá na základě příklepu licitátora. Zájemce o koupi si může nemovitost osobně předem prohlédnout. Zpravidla jsou stanoveny dva termíny prohlídek, které jsou předem avizovány. K dispozici jsou veškeré dostupné informace o nemovitosti včetně odhadu ceny. V některých případech nedobrovolné dražby nemusí vlastník spolupracovat, což vede k tomu, že je možná pouze venkovní obhlídka nemovitosti, a to i pro znalce vypracovávajícího znalecký posudek.

Ve své podstatě však vlastník/dlužník tímto škodí sám sobě, protože pak zpravidla nedosahuje výsledná cena své maximální výše. Nicméně o to však může být v takovém případě pořízení nemovitosti pro kupce-dražitele atraktivní a finančně zajímavější.

## Přísná pravidla dražby

Oproti aukcím jsou na dražby, dle zákona o veřejných dražbách, přísné nároky. Vybírá se dražební jistota, každý zájemce o dražbu se musí předem přihlásit případně registrovat a na přihlášce ověřit svůj podpis, v den konání dražby přihazují dražitelé cenu a vyhrává ten, kdo nabídne cenu nejvyšší. Veřejné dražby však může provádět pouze dražebník, jemuž byla udělena koncese na provádění dražeb dobrovolných případně nedobrovolných, které schvaluje Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky.

K získání koncese musí dražebník splnit několik podmínek, mezi kterými je i pojištění odpovědnosti ve výši min. 35 milionů korun, ověření účetní uzávěrky auditorem a složení základního kapitálu v minimální výši 5 milionů korun. Podmínky dražby jsou předem jasně dané bez možnosti je měnit. Kupující má povinnost

do stanoveného data uhradit kupní cenu, pokud tak neučiní, dražební jistota mu propadá.

Aktuální nabídky jednotliví dražebníci uveřejňují především na svých webech případně na dostupných realitních serverech. Současně musí být všechny ohlášené dražby zveřejněny také na webu [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz), provozovaném Českou poštou.



**Michaela Šopík Macková**  
předsedkyně  
představenstva  
CREDO REAL GROUP a.s.

602 583 853

m.mackova@credoreal.cz

CREDO REAL GROUP zajišťuje svým klientům široké spektrum služeb v oblasti realitního trhu, jako realitní kancelář a developer již od roku 1999. CRG je zárukou zprostředkování bezpečného nákupu, prodeje i pronájmu nemovitostí a zajištění hladkého průběhu každého obchodu. Samozřejmostí je kvalitní a komplexní právní servis.

**V současné době, která je ovlivněna různými omezeními v souvislosti s přetrvávající epidemií COVID-19, je zajímavou, dostupnou a pohodlnou alternativou nabídka elektronických dražeb a aukcí prováděných on-line, kterou jako dražebník nabízí také společnost CREDO REAL GROUP a.s. Zajímá-li tato problematika, potřebujete získat více informací nebo chcete koupit či prodat touto formou nemovitost, můžete navštívit web naší společnosti [www.credoreal.cz/drazby/](http://www.credoreal.cz/drazby/).**

**CHCETE-LI TEDY PRODAT SVOU NEMOVITOST RYCHLE A BEZPEČNĚ, NEVÁHEJTE NÁS KDYKOLIV KOTAKTOVAT.**



Jsme řádným členem  
Asociace realitních  
kanceláří ČR.

[www.credoreal.cz](http://www.credoreal.cz)

Komerční sdělení



Zdroj: redakce