

## INFORMACE PRO DRAŽITELE

Zdvořile žádáme všechny dražitele, aby si před zahájením dražby pečlivě prostudovali níže uvedené informace

1. Jak se **přihlásím** k dražbě?
2. Jak **ověřím** svoji totožnost?
3. Mám registraci a **nemám dosud potvrzenou totožnost.**
4. Jakým způsobem **složím dražební jistotu**?
5. Potřebuji **znalecký posudek** a dražební vyhlášku.
6. **Prohlídka** dražené nemovitosti.
7. **Kde se koná dražba** nemovitosti?
8. Mohu koupit nemovitost **bez dražby**?
9. Je možné, abych vydražil nemovitost **s dluhem**?
10. **Do kdy musím zaplatit** vydraženou nemovitost?
11. Kdy budou soudním exekutorem **vymazány zástavy** na vydražené nemovitosti?
12. **Kdo převádí** nemovitost?
13. Kdo a kdy mi **předá** vydraženou nemovitost?
14. Jak mám **vystěhovat obyvatele** vydražené nemovitosti?
15. Je možné zaplatit vydraženou nemovitost **hypotékou**, úvěrem nebo na splátky?
16. Kdy se **vrací** složená dražební jistota?
17. Je **dokladem o nabytí** nemovitosti v dražbě kupní smlouva?
18. **Předkupní právo.**
19. Od koho se dovím, že usnesení o příklepu **nabylo právní moci**?
20. Po **doplacení** nejvyššího podání vydražitelem
21. **Předražek**

## OTÁZKY A ODPOVĚDI

1. **Jak se mám přihlásit k dražbě?**

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

- zřídit si účet na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) → registrace dražitele
- vložení dražby do košíku → připojit se (zelené tlačítko)

2. **Jak se ověřuje totožnost?**

### Jak prokázat totožnost

Abyste se mohli dražby zúčastnit, je nutné prokázat svou totožnost jedním ze způsobů, které jsou uvedeny v části *Podmínky účasti v dražbě – 2. krok* u detailu připojené dražby na záložce *Moje dražby*:

Podmínky účasti v dražbě Podmínky jste zatím nesplnil

- 1. krok**  
Jste přihlášení ✓
- 2. krok - Doložit svoji totožnost.**  
Každý kdo se chce zúčastnit dražby musí prokázat svoji totožnost.  

Pro dražbu *TEST 2 ostrov 10000m2*  
Osobně v sídle exekutora ?  
Ověřenou žádostí zaslanou poštou ?  
Datovou schránkou - s kvalifikovaným certifikátem Osobní / Firemní ?  
Datovou schránkou - konvertovaný doklad ?  
V uživatelském účtu - konvertovaný doklad (pro více dražeb) ?
- 3. krok - Zaplatit dražební jistotu.**  

Pro dražbu *TEST 2 ostrov 10000m2* je dražební jistota 10 000,-Kč  
dražební jistotu lze složit po prokázání totožnosti

Totožnost je možno doložit několika způsoby:

- osobně u exekutora - Nápověda [zde](#),
- ověřenými doklady zaslanými poštou do sídla exekutora - Nápověda [zde](#),
- ověřenými doklady kvalifikovaným certifikátem (osobním / firemním) - Nápověda [zde](#),
- ověřenými konvertovanými doklady datovou schránkou na exekutora - Nápověda [zde](#),
- ověřenými konvertovanými doklady vloženými na uživatelský účet - Nápověda [zde](#).

Možnosti prokázání totožnosti jsou uvedeny v dražební vyhlášce ke konkrétní dražbě a jsou zadány u této dražby na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz).

Následně je pak nutné:

- složit stanovenou dražební jistotu na účet soudního exekutora, případně v hotovosti do poklady soudního exekutora

Veškeré podmínky pro účast v elektronické dražbě musí být splněny před začátkem dražebního jednání. Pokud nebude některá z podmínek splněna, nebude Vám účast v dražbě povolena.

### 3. **Mám registraci a nemám potvrzenou totožnost**

- nejste k dražbě připojen (zelené tlačítko viz. bod 1) a systém tím pádem dražitele nezveřejní
- bez potvrzené totožnost výše uvedeným způsobem se nelze účastnit dražby

#### 4. **Jakým způsobem mám složit jistotu?**

- na účet soudního exekutora **239564131/0300**, jako variabilní symbol uveďte číslo dražební vyhlášky bez lomítka, specifický symbol vygeneruje systém po prokázání totožnosti, případně uveďte Vaše rodné číslo či IČO. Do textu pro příjemce uveďte text DRAŽBA.
- exekutor musí mít dražební jistotu jistinu na bankovním účtu nejpozději hodinu před zahájením dražby, jinak nebude složení dražební jistoty potvrzeno a nebude Vám umožněno účastnit se dražby.

#### 5. **Potřebuji znalecký posudek a dražební vyhlášku**

- znalecký posudek a dražební vyhláška jsou vždy přiloženy a uveřejněny u samotné dražby na portále [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz)
- pokud ve znaleckém posudku nejsou fotky, znalci nebyl zřejmě umožněn přístup do oceňované nemovitosti.
- zaměstnanci soudního exekutora nedisponují dalšími informacemi nad rámec znaleckého posudku, pro další informace je vždy nutné se obrátit přímo na znalce, který posudek zpracoval (kontakt na něj naleznete na titulní straně znaleckého posudku).

#### 6. **Prohlídka dražené nemovitosti**

- pokud není výslovně uvedeno jinak, prohlídka se nekoná
- nedobrovolné exekuční dražby se neřídí zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

#### 7. **Kde se koná dražba?**

- dražba nemovitostí se koná vždy výhradně prostřednictvím dražebního portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz)

#### 8. **Mohu koupit nemovitost bez dražby?**

- podle zákona smí exekutor prodat nemovitost pouze prostřednictvím dražby.

#### 9. **Je možné, abych vydražil nemovitost s dluhem?**

- nemovitost se kupuje bez dluhů, jejich výše je pro vydražitele bezpředmětná
- zástavy váznoucí na nemovitosti budou soudním exekutorem vymazány po právní moci usnesení o rozvrhu

#### 10. **Do kdy musím zaplatit vydraženou nemovitost?**

- lhůta pro doplacení nejvyššího podání dosaženého dražbou nemovitosti je standardně stanovena na 1 měsíc od nabytí právní moci Usnesení o příklepu, což ve většině případů reálně znamená 6-8 týdnů od samotné dražby, záleží však na doručování Usnesení o příklepu účastníkům řízení
- na písemnou žádost vydražitele, lze lhůtu k doplacení nejvyššího podání prodloužit až o další 1 měsíc; lhůta pro doplacení ze zákona však nesmí přesáhnout 2 měsíce od data

nabytí právní moci Usnesení o příklepu. Na prodloužení lhůty nemá účastník právní nárok.

- vydražitel je povinen uhradit nejvyšší podání. Nezaplatil-li vydražitel nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, kterou mu exekutor usnesením určil a která nesmí být delší než jeden měsíc, usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty zrušuje a exekutor nařídí další dražební jednání. Vydražitel je povinen nahradit náklady, které exekutorovi a účastníkům vznikly v souvislosti s dalším dražebním jednáním, škodu, která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání, a, bylo-li při dalším dražebním jednání dosaženo nižší nejvyšší podání, rozdíl na nejvyšším podání. Na tyto dluhy se započítá jistota složená vydražitelem; převyšuje-li jistota tyto dluhy, zbývající část se vrátí vydražiteli.

#### 11. **Kdy vymaže soudní exekutor zástavy?**

- zástavy budou soudním exekutorem vymazány po právní moci Usnesení o rozvrhu

#### 12. **Kdo převádí nemovitost?**

- veškeré úkony kolem převodu vydražené nemovitosti provede soudní exekutor, vydražitel neplatí žádné poplatky
- soudní exekutor v návrhu na vklad vlastnického práva uvede osobu uvedenou v Usnesení o udělení příklepu.

Upozorňujeme na skutečnost:

- !!!vydražitel je poplatníkem daně z převodu nemovitosti!!!

#### 13. **Kdo a kdy mi předá vydraženou nemovitost?**

- převzetí a předání vydražené nemovitosti je pouze na vydražiteli a povinném, soudní exekutor k tomuto nemá oprávnění a nebude tedy vydraženou nemovitost vydražiteli předávat
- vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitou věc s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty podle § 336ja odst. 1; byl-li však podán takový návrh, nemovitou věc s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku. (dle legislativy od 1.1.2013)

#### 14. **Jak mám vystěhovat obyvatele vydražené nemovitosti?**

- soudní exekutor není oprávněn nemovitost vydražiteli předat; v případě, že povinný odmítá vydraženou nemovitost vydražiteli předat, doporučujeme poradit se s advokátem, který doporučí nejvhodnější postup ve věci
- Na základě pravomocného usnesení o příklepu nebo pravomocného usnesení o předražku může vydražitel nebo předražitel podat návrh na výkon rozhodnutí nebo exekuci vyklizením nemovitosti (dle legislativy od 1.1.2013)

#### 15. **Je možné zaplatit vydraženou nemovitost hypotékou, úvěrem nebo na splátky?**

- Soudní exekutor nezkontroluje způsob uhrazení nejvyššího podání, tzn. není podstatné, zda nejvyšší podání uhradíte převodem na účet, složenkou či vkladem hotovosti, případně kombinací těchto možností, zda platba proběhne jednorázově nebo bude zaslána po částech, důležité je však dodržení stanovené lhůty k doplacení nejvyššího podání. Soudní exekutor však důrazně apeluje na dražitele, aby měl před dražbou vždy závazně zajištěn způsob financování. Není-li dopláceno nejvyšší podání, odpovídá obmeškaný vydražitel dle § 336n o.s.ř.

#### 16. **Kdy se vrací složená dražební jistota?**

- v co možná nejkratší lhůtě, ve většině případů do týdne po skončení dražby, provedení samotné dražby je spojeno s rozsáhlou administrativou, opakovanými telefonními či emailovými dotazy pouze nadbytečně zaměstnáváte pověřeného pracovníka, ušetřete tedy čas svůj i zaměstnanců soudního exekutora a nesnažte se vrácení jistiny urgovat ihned ve dnech následujících po dražbě. Dražební jistota je vydražiteli obvykle vrácena nejpozději do 7 dnů od konání dražby.
- vydražitel se jistina nevrací, tato je započítána na nejvyšší podání, vydražitel po vyrozumění o právní moci usnesení o příklepu doplácí pouze rozdíl mezi nejvyšším podáním a složenou dražební jistotou.

#### 17. **Je dokladem o nabytí nemovitosti v dražbě kupní smlouva?**

- ne, nabyvacím titulem je usnesení o příklepu soudního exekutora. Usnesení o udělení příklepu je vždy vydražiteli doručováno. Usnesení o udělení příklepu je obvykle rozesíláno do 7 dnů od konání dražby.

#### 18. **Předkupní právo**

- předkupní právo ze zákona mají spoluvlastníci dražené nemovitosti – Ti nemusí své právo přihlašovat, stačí splnit podmínky pro účast v dražbě, exekutor před zahájením samotné dražby vydá usnesení o prokázání předkupního práva
- smluvní předkupní právo – je nutné jej doložit a přihlásit se k účasti v dražbě
- osoba s předkupním právem má v dražbě výhodu - pokud je více totožných podání, pak je příklep udělen osobě s uznaným předkupním právem

#### 19. **Od koho se dovím, že usnesení o příklepu nabylo právní moci?**

- o právní moci usnesení o udělení příklepu bude vydražitel exekutorem písemně vyrozuměn a současně bude vyzván k doplacení nejvyššího podání na účet exekutora, který bude v listině označen. Žádáme vydražitele, aby si důsledně přebírali zaslané poštovní zásilky. V případě změny doručovací adresy ihned o této skutečnosti uvědomte soudního exekutora.
- vydražitel, který se nestal vlastníkem vydražené nemovitosti, je povinen ji vrátit povinnému, vydat mu užítky a nahradit škodu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovitostí a jejím příslušenstvím. Není-li dopláceno nejvyšší podání, odpovídá obmeškaný vydražitel dle § 336n o.s.ř.

#### 20. **Po doplacení nejvyššího podání vydražitelem**

- po právní moci usnesení o příklepu a doplacení nejvyššího podání odesílá soudní exekutor z úřední povinnosti návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu. V souvislosti s novou právní úpravou žádáme vydražitele, který obdrží od katastrálního úřadu vyrozumění, že vklad vlastnického práva nebyl proveden, popř. byl vyzván k doplnění podání, aby o této skutečnosti neprodleně informoval exekutora. Soudní exekutor následně odstraní případné vady podání.

## 21. Předražek

Nejde-li o osoby uvedené v § 336h odst. 4, může každý do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudu (resp. exekutorovi) písemně navrhnout, že vydraženou nemovitost chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání (předražek). Návrh musí obsahovat náležitosti podle § 42 a podpis navrhovatele musí být úředně ověřen.

**Návrh na učinění předražku musí být učiněn nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu.**

Předražek musí být zaplacen na účet soudního exekutora č. 239564131/0300 vedeného u ČSOB variabilní symbol číslo exekučního spisu bez lomítka, specifický symbol rodné číslo / identifikační číslo navrhovatele. Nebude-li zjištěno, že na účet soudního exekutora platba předražku ve stanovené lhůtě skutečně došla, tj. nebude-li předražek řádně a včas zaplacen, nebude k návrhu předražku přihlédnuto. Po uplynutí uvedené lhůty soudní exekutor vyzve vydražitele, aby do tří dnů oznámil, zda zvyšuje svoje podání na částku nejvyššího předražku. Zvýší-li vydražitel svoje podání na částku nejvyššího předražku, stanoví se mu stejná lhůta pro doplacení nejvyššího podání, jaká byla určena v usnesení o příklepu. Poté soudní exekutor vydá usnesení o předražku, ve kterém toto usnesení o příklepu zruší a rozhodne o tom, kdo je předražitelem a za jakou cenu nemovitost nabude. Je-li učiněno více předražků, nemovitost nabude ten kdo učiní nejvyšší předražek, v případě shodných podání vydražitel, pak ten, kdo vydal návrh jako první, poté se rozhoduje při jednání losem.

Tyto informace obsahují stav dle legislativy účinné k 1. 1. 2014.