**Informace pro dražitele**

**Informace o dražbě – doba a místo konání, dražební portál, povinnosti zájemce**

Dobu a místo konání dražby stanovuje **dražební vyhláška**, nejčastěji se dražba koná v sídle úřadu. Dražební vyhláška se mimo jiné zveřejňuje na úřední desce úřadu a na úřední desce obecního úřadu v jehož obvodu je nemovitost. Naleznete ji také na internetových stránkách úřadu či na www.portaldrazeb.cz.

Zájemce o dražbu musí **před dražbou složit tzv. dražební jistotu** jejíž výši určuje dražební vyhláška. Dražební jistotu je třeba složit v hotovosti na pokladně úřadu před zahájením dražebního jednání nebo na účet soudního exekutora uvedený ve vyhlášce tak, aby nejpozději v den dražby do zahájení dražebního jednání byla částka připsána na účet soudního exekutora. Pokud jistota na účet soudního exekutora není připsána, nemůže se zájemce dražby zúčastnit.

Před zahájením dražby jsou zájemci **povinni prokázat svoji totožnost** předložením občanského průkazu a předložit doklad o uhrazení dražební jistoty, v případě zájemce – právnické osoby předloží jednající osoba výpis z obchodního rejstříku nebo jeho ověřenou kopii, v případě zastoupení na základě plné moci předloží zástupce originál plné moci nebo její ověřenou kopii, důležité je úřední ověření podpisu zmocnitele.

**Průběh dražby**

Po zahájení dražby obdrží zájemci čísla. Zájemci jsou seznámeni s předmětem dražby, v případě dražby nemovitostí s přihlášenými pohledávkami věřitelů a jsou vyzváni, aby činili podání. Nejnižší podání v dražbě určuje dražební vyhláška. V případě dražby nemovitostí činí nejnižší podání dvě třetiny ceny, na kterou byla nemovitost oceněna soudním znalcem.

Dražitelé činí příhozy k nejnižšímu podání v minimální výši, kterou určí soudní exekutor Dražba se koná, dokud jeden z dražitelů učiní dosud nejvyšší podání a ostatní dražitelé již ani po druhém vyzvání soudním exekutorem příhoz neučiní. Dražiteli, který učinil nejvyšší podání, je udělen příklep. Dražitelé, kterým nebyl udělen příklep, obdrží po skončení dražby zpět dražební jistotu na pokladně úřadu. V případě, že hradili jistotu na účet exekutora, bude jim vrácena ve výši, v jaké jí před dražbou složili na účet z nějž byla zaslána, nesdělí-li jiné číslo účtu.

**Příklep a převzetí nemovitosti**

Vydražiteli je ihned po dražbě vydáno usnesení o příklepu. Usnesení o příklepu je nabývací titul k nemovitosti, na jehož základě na vydražitele přechází vlastnické právo. Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu, o tom je povinen soudního exekutora písemně informovat.

**Nabytí vlastnického práva k nemovitosti, doplacení nejvyššího podání**

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu. Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to zpětně ke dni vydání usnesení o příklepu. V usnesení o příklepu je stanovena lhůta k zaplacení nejvyššího podání, která počíná dnem právní moci příklepu a nesmí být delší než dva měsíce. Na nejvyšší podání se započte vydražitelem složená jistota. Předkupní právo k vydražené nemovitosti zaniká dnem, kterým se stal vydražitel jejím vlastníkem. Usnesení o příklepu se doručí oprávněnému, tomu, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinnému, vydražiteli a dražitelům, kteří proti udělení příklepu vznesli námitky. Právní moc usnesení o příklepu si mohou vydražitelé ověřit písemně, telefonicky nebo emailem v exekutorském úřadu. Po přechodu vlastnického práva zašle soudní exekutor na katastrální úřad žádost o zápis vlastnického práva vydražiteli. Vydražitel má povinnost do tří měsíců od zápisu v katastru nemovitostí podat daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí a daň uhradit.

**Závady zapsané v katastru nemovitostí**

V katastru nemovitostí mohou být u vydražené nemovitosti zapsány exekuční příkazy jiných exekutorů, které měly pozdější pořadí než příkaz exekutora, u kterého byla nemovitost vydražena. Tyto exekuční příkazy proti vydražiteli nepůsobí. Zpeněžením nemovitosti zanikají účinky dalších nařízení výkonu rozhodnutí a exekučních příkazů v rozsahu týkajícím se zpeněžených nemovitostí. Katastrální úřade tedy vymaže z příslušného listu vlastnictví poznámky o dalších výkonech rozhodnutí a exekučních příkazech, které jsou na příslušném listu vlastnictví zapsány.

Eventuální zástavní právo zaniká podle § 337h občanského soudního řádu právní mocí rozvrhového usnesení. Rozvrhové usnesení vydává soudní exekutor při tzv. rozvrhovém jednání. V den nabytí právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovitosti. Po právní moci rozvrhového usnesení soudní exekutor zajišťuje výmaz zástavních práv z katastru nemovitostí. Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají i věcná břemena a nájemní práva váznoucí na nemovitosti s výjimkou těch, o nichž soudní exekutor rozhodl v usnesení o ceně, že nezaniknou a těch, za která byla vydražiteli poskytnuta náhrada.

**Vyklizení vydražené nemovitosti**

Vydražitel se může ujmout nemovitosti den po dražbě. Po právní moci usnesení o příklepu a doplacení nejvyššího podání přechází na vydražitele vlastnické právo a s nemovitostí může nakládat. Pokud se vydražitel nedohodne s osobami, které po dražbě již bez právního důvodu, tudíž neoprávněně, nemovitost obývají, nezbývá, než podat žalobu na vyklizení nemovitosti.

**Může exekutor prodat nemovitou věc, jejíž hodnota přesahuje výši vymáhané pohledávky?**

Ano. Soudní exekutor přistupuje k prodeji nemovitosti po vyčerpání ostatních způsobů provádění exekuce a může se tak stát, že pokud dlužník nevlastní jiný postižitelný majetek (nemá účet, nepracuje atd.) a není ochoten či schopen dluh jiným způsobem uhradit, přistoupí soudní exekutor k prodeji jeho nemovitosti. Soudní exekutor zohledňuje případně i skutečnost, že proti dlužníkovi jsou vedeny další exekuce jím samým či jinými exekutory, nebo je exekutorovi známa existence dalších věřitelů. Částka získaná z dražby nemovitosti se totiž rozděluje (rozvrhuje) dle zákonem určených pravidel mezi všechny věřitele dlužníka, kteří se tzv. přihlásili právě za účelem uspokojení svých pohledávek z výtěžku dražby.