

Nakup nepremičnine na javni dražbi

Nepremičninski trg je v letošnjem letu spet zaživel. Stanovanja in hiše so se vrnili med zaželene nakupe, pa naj bo to za lastno bivanje ali za oddajanje v najem. Vedno bolj priljubljeno postaja tudi kratkotrajno oddajanje stanovanj turistom, kar je posledica bliskovitega razvoja aplikacije Airbnb. Največja evforija v povezavi z nepremičninskim trgom pa je trenutno na javnih dražbah. Če so bile v preteklosti domena nekaj posameznikov, ki so se s tem ukvarjali bolj ali manj profesionalno, je to zdaj preraslo skorajda v nacionalni šport. Udeležba na nekaj dražbah je celo presegla zmogljivost dvoran, v katerih se je vse skupaj dogajalo. Marsikdo se je pri tem verjetno vprašal, zakaj tak naval na dražbe, od kod ljudem denar za tovrstne nakupe in kako se zadeve sploh lotiti.

Preden se lotimo iskanja odgovorov, si pogledajmo, kaj nepremičninska dražba sploh pomeni. Ob tem povejmo, da je pod dražbo mišljeno tudi javno zbiranje ponudb, razliko med obema postopkoma pa bomo pojasnili v nadaljevanju. Načinov in možnosti dražb je veliko, v osnovi pa jih lahko razdelimo na prostovoljne, torej take, kjer se prodajalec sam odloči, da bo svojo nepremičnino prodajal na javni dražbi, in prisilne, kjer se za to odločijo drugi. Prve so pri nas v manjšini, uporabljajo jih večinoma država, občine ali z njimi povezani organi, ki so k takemu načinu prodaje zavezani zakonsko. Organiziranih dražb, ki bi se oblikovale prosto med tržnimi udeleženci, je v praksi bolj malo, a njihovo število vseeno vztrajno narašča. Udeležba na »prostovoljni« dražbi je preprosta, nakup je še manj tvegan, kot bi bil na trgu. Nepremičnine so v večini bremen proste ter izpraznjene oseb in stvari, sklicatelj skrbi za pravilnost dražbe, po koncu pa tudi za izvedbo celotnega pravnega posla z izbranim dražiteljem. »Prisilne« dražbe so po drugi strani precej bolj tvegane, saj so običajno posledica česa neurejenega v preteklosti in v celotnem postopku nastopa vsaj ena oseba, ki se s prodajo ne strinja in tako ves čas kaže na morebitne napake nasprotnih udeležencev.

Javna dražba vs. javno zbiranje ponudb

Postopek javne dražbe in postopek javnega zbiranja ponudb se začneta z objavo razpisa oziroma oklica. V njem je poleg vseh drugih pogojev in pravil navedena tudi izklicna cena (ne navaja se pri nezavezujočem zbiranju ponudb). Načinov objave je veliko (mediji, Uradni list, oglasne deske sodišč, internet), v zadnjem času so se pojavile zelo priročne spletne strani, ki redno in ažurno objavljajo večino razpisanih postopkov; na srečo uporabnikov je kar nekaj brezplačnih. Če gre za zbiranje ponudb, je to lahko zavezujoče ali nezavezujoče. Prvi način zagotavlja, da bo najboljši ponudnik nepremičnino res dobil, drugi pa je bolj »tipanje« sklicatelja, ali interes po nepremičnini sploh obstaja in kolikšno ceno so potencialni kupci pripravljani ponuditi. Nezavezujočemu zbiranju ponudb navadno sledijo pogajanja s prijavljenimi ponudniki ali celo javna dražba z izklicno ceno, ki je enaka najvišji prispeli ponudbi. Postopek zbiranja ponudb poteka pisno, kar pomeni, da ni soočanja ponudnikov, s čimer je preprečeno tudi njihovo dogovarjanje in mešetarjenje okoli cene. Slabost je v tem, da je v pisni ponudbi ponujena cena dokončna, kar v praksi skoraj vedno pomeni nižjo iztrženo ceno, saj nihče ne upa tvegati preveč. Zato je zbiranje ponudb primerno predvsem za nepremičnine, ki so tržno manj zanimive. Javna dražba je po drugi strani dogodek, ki je na točno določen dan ob točno določeni uri. Takrat se zberejo vsi dražitelji, ki so v predpisanem roku izpolnili vse pogoje, predvsem vplačali zahtevano varščino, in nato po navodilih vodje dražbe ponujajo zneske, ki so jih pripravljani odšteti za nepremičnino. Ob tem vse večkrat prihaja do prave evforije in končna cena tudi do 50 odstotkov preseže izklicno, celo več, preseže vrednost primerljivih nepremičnin, ki jih je mogoče dobiti na prostem trgu. Zakaj je

tako, je težko pojasniti, vsekakor pa je draž dražb tisti, ki marsikoga prisili v ekonomsko nerazumno vedenje.

»Prisilne« dražbe

»Prisilne« dražbe sklicujejo sodišča ali stečajni upravitelji v insolvenčnih postopkih (stečajni pravnih oseb, osebni stečaj). Sodnih dražb je veliko, a je precej neuspešnih, saj so predmet prodaje večkrat tudi solastniški deleži posameznih nepremičnin, ki so tržno skorajda nezanimivi. Če se na sodni dražbi znajde stanovanje ali hiša, je interesa v večini primerov veliko, ne glede na vsa tveganja. Dobro obiskane so predvsem druge dražbe, na katerih je izklicna cena nižja; sodišče jo lahko spusti največ do 50 odstotkov ocenjene vrednosti. Ob tem velja pripomniti, da je po novem tudi na prvih dražbah izklicna cena lahko nižja od ocenjene vrednosti, in sicer znaša najmanj 70 odstotkov te vrednosti. Resnemu kupcu tako svetujemo, da če gre za tržno zanimivo nepremičnino, naj se udeleži že kar prve dražbe. Velika verjetnost namreč je, da bo končna cena na drugi dražbi zaradi velikega interesa preseгла izklicno prve. Kljub temu pa je treba dobro pregledati stanje nepremičnine, na sodišču preveriti cenitveno poročilo in se na terenu pozanimati, kakšno je razmišljanje dolžnika, ki po navadi v tej nepremični biva, sicer udeležbo na sodni dražbi odsvetujemo. Pred dražbo si lahko tudi ogledamo nepremičnino ob navzočnosti izvršitelja, a pri tem je treba upoštevati nekaj dodatnih stroškov. Neupoštevanje navedenega nas lahko vodi v težave z izselitvijo dolžnika in v nove sodne postopke, kar pa prinese tanjšo denarnico in nekaj uničenih živcev. Zato je nakup nepremičnine na sodni dražbi precej bolj »varno« izvajati v lokalnem okolju, kjer so nam razmere bolj znane (saj veste, da se vsi poznamo med sabo), kot pa na drugem koncu države, kjer je lahko nakup na koncu velik maček v žaklju.

Pri dražbah, ki jih sklicujejo stečajni upravitelji, takih tveganj sicer ni, saj so nepremičnine proste oseb in stvari. Na kaj podobnega lahko naletimo zgolj pri osebnih stečajih. A po drugi strani je tudi v teh primerih tveganj precej. V stečajnih postopkih nad pravnimi osebami se prodajajo večinoma novogradnje, ki so zadnja leta samevale in bile prepuščene neizprosni zobu časa, za povrhu pa že gradnja ni bila bog ve kaj. Posledično je lahko nakup vse kaj drugega kot tisto, kar si predstavljamo pod pojmom novogradnja. Pri tem spet trpi naša denarnica, saj mora vsa sanacijska dela opraviti kupec sam. Jamčenja za kakršne koli napake pri takem nakupu ni, vse poteka po sistemu videno-kupljeno.

Pred koncem naj navedemo še, da je treba imeti za kupovanje na javnih dražbah denar. Najmanjše kakršnih koli posojil ali sodelovanje bank v teh postopkih ni mogoče. Izbrani ponudnik mora v zahtevanem roku položiti celotno kupnino, sicer je zgodbe zanj konec. In še brez varščine ostane.

Dražbe, namenjene profesionalcem

Iz tega sestavka bo tako marsikdo razbral, da kupovanje na javnih dražbah navadnim smrtnikom raje odsvetujemo. Če je želja po udeležbi vseeno prevelika, je pred tem posvet s strokovnjakom skorajda nujen. Če analiza pokaže, da večjih tveganj ni, na koncu lahko pridemo do poceni nepremičnine, predvsem to velja za prodajo v stečajih ali sodnih dražbah na bolj perifernih sodiščih. Ampak tudi za take nakupe velja pravilo, da več ko bomo zanje namenili časa, energije in volje, večja je verjetnost, da nam uspe. Zgolj polni žepi denarja za dober nakup niso dovolj.

In še odgovor na uvodna vprašanja. Slovenci smo pogovorno navezani na nepremičnine in lastništvo stanovanja ali hiše je pomemben dosežek posameznika, denarja je kljub vsemu dovolj, alternativne oblike naložb (npr. depoziti) pa v teh časih ne prinašajo donosov, zato se denar pričakovano seli v nepremičnine. Dodatno so leta čakanja v času krize marsikoga naredila precej nestrpnega. Ampak vsaka evforija je za preudarnega vlagatelja alarm, da se bo nekaj spremenilo. Ko vas za udeležbo na dražbi doma povpraša babica, je verjetno čas, da se s tovrstnih naložb umaknete.

Anže Urevc, Dominvest d.o.o.
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami