

Nakup nepremičnine na javni dražbi – da ali ne?

Nepremičnine so spet vroča roba. Stanovanja in hiše že dolgo niso bili tako iskani, 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. Vsaj tako zaželene, kot so nepremičnine na trgu, so tudi na javnih dražbah. Če so bile te v preteklosti domena nekaj posameznikov, ki so se s tem ukvarjali bolj ali manj profesionalno, danes tam lahko srečate vsakogar. Udeležba na nekaj dražbah je celo presegla zmogljivost dvoran, v katerih se je vse skupaj dogajalo.

Za začetek 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, pri katerih se prodajalec sam odloči, da bo svojo nepremičnino prodajal na javni dražbi, in prisilne, ko 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 pripravljeni 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 je pisen, 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 ali za bolj množično prodajo (primer Celovških dvorov ali soseske Nokturno). 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 pripravljene odšteti za nepremičnino. Ob tem vse večkrat prihaja do prave evforije in končna cena tudi do 100 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 čar dražb 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 nezanemljivi. 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 že kar nekaj časa velja ureditev, da je 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 »varen« v lokalnem okolju, kjer so nam razmere bolj znane (saj veste, da se vsi poznamo med sabo), kot pa na drugem delu 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, povrh 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 v večini primerov ni mogoče. Izbrani ponudnik mora v zahtevanem roku položiti celotno kupnino, sicer je zgodbe zanj konec. In še brez varščine ostane. V nekaterih primerih sicer sodišča ali stečajni upravitelji določijo nekoliko daljši rok za plačilo celotne kupnine in s tem dražitelju omogočijo pridobitev posojila, a to ne more biti zavarovano s kupljeno nepremičnino, pač pa s čim drugim, kot so zavarovanje pri zavarovalnici, poroki ali druga nepremičnina.

Dražbe – da ali ne?

Iz tega sestavka gre nekako razbrati, da kupovanje na javnih dražbah navadnim smrtnikom raje odsvetujemo. Če je želja po udeležbi vseeno prevelika, je pred tem posvet s strokovnjakom skorajda nujen. V nasprotnem primeru se lahko hitro zgodi podobno kot v Celju pred nekaj meseci, ko je dolžnik zarubljeno nepremičnino skoraj povsem uničil, kupec pa zdaj verjetno nemočno po sodnih postopkih skuša dobiti vsaj minimalno odškodnino za nastalo škodo. Koliko časa in denarja ga bo na koncu to stalo, raje sploh ne bi razmišljali.

Če analiza pokaže, da so tveganja vendarle sprejemljiva, na koncu lahko pridemo do poceni nepremičnine, predvsem to velja za prodajo v stečajih ali sodnih dražbah na bolj perifernih sodiščih. Bolj odmevne dražbe so v teh časih tako obiskane, da je ugoden nakup nerealno

pričakovati, prej nasprotno, izglasovana cena bo na koncu višja od tržne. A po drugi strani tudi drži, da je dobre ponudbe nepremičnin na trgu vedno manj, zato se udeležba na dražbi ponuja kot ena od rešitev. Resda je na koncu verjetno nekoliko dražja, želena nepremičnino pa le imamo. Kot za vsak večji nakup ali naložbo tudi za nakupe na dražbah velja pravilo, da več ko bomo namenili časa, energije in volje pripravi, večja je verjetnost, da nam na koncu uspe. Zgolj polni žepi denarja za dober nakup še zdaleč niso dovolj.

Anže Urevc, Dominvest d.o.o.

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami