

# Kdy a proč pojistit nemovitost koupenou v dražbě

<https://www.adol.cz/blog-kdy-a-proc-pojistit-nemovitost-koupenou-v-drazbe/>



Lidé se mě na školení dražeb nebo i mentoringu často ptají, kdy je správné si pojistit nemovitost, kterou koupí v dražbě. Mají totiž zejména **strach o to, že bývalý majitel nemovitost poškodí nebo ji bude chtít dokonce zničit**. Jaký je tedy ideální okamžik? Je ideální řešit pojistku hned v okamžiku vyhrané dražby nebo až když nabude usnesení o příklepu právní mocí? Nebo dokonce až poté,

co doplatím nejvyšší podání? Tedy když dražbu tzv. doplatím? Na to vždy odpovídám: “pojistěte nemovitost okamžitě, jak dražbu vyhrajete”.

No jo, ale pak přijdou další otázky. Mohu si vlastně pojistit cizí nemovitost, když ještě nejsem vlastník? A co když tedy budou pojistky dvě? Původního vlastníka a moje? Kdo tedy dostane plnění? A co když dům pojistím hned, ale on lehne popelem dřív, než se stanu v Katastru majitelem? Dnes se na toto téma podíváme trochu podrobněji a řekneme si, kdy je tedy nejlepší nemovitost pořízenou v dražbě pojistit a proč!

## Pořízení nemovitosti v dražbě vs aukci

O dražbách na blogu píši poměrně pravidelně, ale přesto si dovolím připomenout, jak je to s nabytím nemovitostí v dražbě a v aukci. **U dražeb** dobrovolných i nedobrovolných, které pořádají exekutoři, ale i u těch, které pořádají dražební společnosti, **se vlastnictví k nemovitostem nepřevádí, ale tzv. přechází**. A to právě tím starým známým klepnutím kladívkem, tj. příklepem. **Nabývacím titulem je zde pak “Usnesení o příklepu”**.

**U aukcí vyhrává vítěz pouze právo na uzavření kupní smlouvy**, která se uzavírá až dodatečně poté, co se aukce uskutečnila. Tedy **nabývacím titulem po aukci bude Kupní smlouva**.

Jak rád všem opakuji, hlavně nemotejte aukci a dražbu. Jsou v tom velké rozdíly.

## Proces dražby

Je dobré vědět, že proces dražby se skládá z několika kroků, které na sebe navazují, ale zároveň se mezi sebou mohou vylučovat. Prvním krokem je dražba samotná. Když budete mít štěstí a dražbu vyhrajete, obdržíte dokument, který se nazývá “Usnesení o příklepu”.

Ten ale ještě sám o sobě není v daný moment tím nabývacím titulem, který můžete podat na Katastr nemovitostí.

Toto **Usnesení o příklepu musí tzv. nabýt právní moci**. Tedy po dražbě zde běží lhůta na podání případného odvolání. Pokud se nikdo neodvolá, tak **zhruba za 2, ale spíše 3 týdny**, vás kontaktuje (možná) dražebník a dodá vám ten samý dokument, jen s **vyznačenou doložkou o “nabytí právní moci”**.

V tuto chvíli vám **začíná běžet lhůta na doplacení nejvyššího podání**. Teprve v momentě, kdy toto nejvyšší podání doplatíte (tedy rozdíl mezi cenou dosaženou vydražením a výší uhrazené dražební jistoty), se stanete vlastníkem nemovitosti. V daný okamžik také exekutor zasílá informaci na Katastr nemovitostí a začíná běžet tzv. přechod vlastnického práva. Vy zde oproti kupní smlouvě již nic nepodepisujete, neověřujete. Vše zajistí exekutor. U dražebních společností můžete být vyzváni, abyste si návrh na vklad podali a zaplatili sami.

## Pojištění nemovitosti

Ačkoliv nejsem pojišťovací poradce tak vím, že mohu pojistit jakoukoliv nemovitost. Přeci je běžné, stejně jako u aut, že pojistím například chatu rodičů, i když nejsem přímý majitel. Pojišťovně to nevadí. Problém by ale asi nastal v případě, kdy dojde k pojistné události, natož pokud by existovalo více pojistných smluv. Tam už to pojišťovny začnou asi zkoumat více.

Co když tedy pojistím nemovitost ihned po dražbě, ale pak se někdo odvolá a nemovitost nakonec nezískám? Tak podle mého názoru by mi pojišťovna mohla vrátit celou platbu pojistného, protože jsem se vlastníkem de facto nestal. A pokud se tak nestane a pojišťovna si strhne nějakou částku za uplynulou dobu (např. za 1 měsíc), tak přijdu např. o 500,- Kč. Což zase není taková tragédie. Horší varianta podle mě je, že ušetříte 500,- Kč za pojištění, ale lehne popelem nemovitost za 5 mil. Kč.

## Kdy pojistit nemovitost pořízenou v dražbě

Jak už jsme si řekli, tak pojistit mohu i cizí nemovitost, takže v tom problém není. Zdá se tedy, že rozhodujícím okamžikem v celém procesu bude okamžik, kdy se stanete vlastníkem nemovitosti. Danou věc jsem konzultoval s JUDr. Lukášem Jíchou z Exekutorského úřadu v Přerově, který mi tuto tezi potvrdil. Navíc mi celou věc vysvětlil poměrně jednoduše pomocí paragrafů. **Dle Občanského soudního řádu, se totiž účastník dražby stává vlastníkem nemovitosti po nabytí právní moci usnesení o příklepu a po doplacení nejvyššího podání, ale stává se jím zpětně k okamžiku konání dražby!**

No a zde se dostáváme k odpovědi. **Nejlepším okamžikem, kdy pojistit nemovitost koupenou v dražbě, je tedy skutečně den, kdy nemovitost vydražíte**. Sice v té době ještě není reálně vaše, ale pokud celý proces řádně doběhne, tak po splnění výše uvedených podmínek se jím stanete zpětně.

A jak to bude s plněním v případě škody? I zde to bude asi stejné, jako u aut. Zkrátka v okamžiku, kdy dojde k “aktivaci” vaší pojistné smlouvy, tj. splněním všech výše uvedených

podmínek, skončí platnost pojištění původního majitele. Takže v případě, že by náhodou došlo ke škodě hned po dražbě, dříve nebo později byste se měli k penězům dostat vy. I samotné pojišťovně by faktické plnění pojistné události trvalo týdny, resp. měsíce. Mezi tím, už všechny převody na Katastru nemovitostí budou dokončeny.

Řekněme si navíc upřímně. Kolik dlužníků, kterým jde nemovitost do dražby, má řádně pojištěnou nemovitost a zaplacené pojistné?