OK REAL ESTATE
člen OK HOLDING

AUKČNÍ PODMÍNKY

elektronických aukcí organizovaných společností OK REAL ESTATE s.r.o.

OK REAL ESTATE s.r.o.
se sídlem Mánesova 3014/16, Královo Pole, 612 00 Brno
IČO: 097 52 773
aukční portál: www.okrea.cz
(dále jen **„Zprostředkovatel“**)
ve znění účinném ode dne 7.10.2026

I. Úvodní ustanovení

1.1 Tyto Aukční podmínky upravují pravidla elektronických aukcí organizovaných Zprostředkovatelem na portálu www.okrea.cz a práva a povinnosti osob, které se těchto aukcí účastní.

1.2 Elektronická aukce je soukromým procesem sloužícím ke shromáždění a porovnání cenových nabídek zájemců o koupi nemovitosti nebo o úplatné nabytí družstevního podílu.

1.3 Elektronická aukce není veřejnou dražbou podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách. V rámci elektronické aukce se neuděluje příklep a samotným učiněním cenové nabídky, dosažením nejvyšší cenové nabídky, skončením aukce ani oznámením jejího výsledku nedochází k uzavření kupní smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí ani smlouvy o úplatném převodu družstevního podílu.

1.4 Výsledek elektronické aukce slouží jako podklad pro rozhodnutí Vlastníka, zda a s kterým zájemcem bude pokračovat v jednání o uzavření navazující smlouvy.

1.5 Vlastník není povinen vybrat nejvyšší ani jinou cenovou nabídku, může všechny cenové nabídky odmítnout a není povinen uzavřít kupní smlouvu ani jinou navazující smlouvu s žádným účastníkem elektronické aukce.

II. Výklad pojmů

2.1 Elektronická aukce je on-line proces probíhající na portálu www.okrea.cz, v jehož rámci Účastníci činí cenové nabídky a případně je navyšují podle pravidel stanovených těmito Aukčními podmínkami a příslušnou Aukční vyhláškou.

2.2 Aukční vyhláška je dokument vydaný pro konkrétní elektronickou aukci, který stanoví zejména identifikaci Nemovitosti, Výchozí cenu, minimální výši navýšení nabídky, výši Aukční jistoty, termín aukce, případné automatické prodlužování a další podmínky konkrétní aukce.

2.3 Nemovitost znamená nemovitou věc, soubor nemovitých věcí nebo družstevní podíl specifikovaný v Aukční vyhlášce.

2.4 Vlastník je osoba oprávněná disponovat s Nemovitostí nebo družstevním podílem, která pověřila Zprostředkovatele realitním zprostředkováním.

2.5 Registrovaný zájemce je osoba, která si vytvořila uživatelský účet na portálu www.okrea.cz.

2.6 Účastník je Registrovaný zájemce, který splnil podmínky účasti v konkrétní elektronické aukci.

2.7 Cenová nabídka je částka, za kterou Účastník prostřednictvím portálu projeví vážný zájem Nemovitost koupit nebo družstevní podíl úplatně nabýt. Cenová nabídka slouží k vyhodnocení elektronické aukce a k případnému následnému jednání s Vlastníkem. Sama o sobě není návrhem na uzavření kupní smlouvy.

2.8 Navýšení nabídky je zvýšení cenové nabídky Účastníka způsobem umožněným portálem.

2.9 Výchozí cena je cena uvedená v Aukční vyhlášce, od které mohou být v elektronické aukci činěny cenové nabídky.

2.10 Aukční jistota je peněžní částka stanovená v Aukční vyhlášce, jejímž účelem je ověřit vážnost zájmu Účastníka a zajistit splnění jeho povinností podle těchto Aukčních podmínek. Aukční jistota není kupní cenou, zálohou na kupní cenu ani úschovou kupní ceny.

2.11 Vítěz aukce je Účastník, který při skončení elektronické aukce učinil nejvyšší platnou Cenovou nabídku a splnil podmínky účasti v aukci. Postavení Vítěze aukce samo o sobě nezakládá právo na koupi Nemovitosti, právo na uzavření Navazující smlouvy ani povinnost Vlastníka jeho nabídku přijmout.

2.12 Vybraný zájemce je Účastník, s nímž se Vlastník po vyhodnocení aukce rozhodl pokračovat v jednání o uzavření navazující smlouvy. Vybraným zájemcem může být Vítěz aukce nebo jiný Účastník.

2.13 Navazující smlouvou se rozumí zejména rezervační smlouva, kupní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí nebo smlouva o úplatném převodu družstevního podílu.

III. Dokumenty upravující konkrétní aukci

3.1 Podmínky konkrétní elektronické aukce jsou upraveny zejména těmito Aukčními podmínkami, příslušnou Aukční vyhláškou, dokumentací zveřejněnou k Nemovitosti a případnými dalšími dokumenty výslovně označenými v detailu aukce jako závazné.

3.2 Odměna Zprostředkovatele za realitní zprostředkování při převodu Nemovitosti je sjednána mezi Vlastníkem a Zprostředkovatelem ve smlouvě o realitním zprostředkování. Samotnou účastí v elektronické aukci nevzniká Účastníkovi povinnost hradit Zprostředkovateli provizi nebo jinou odměnu, není-li mezi Účastníkem a Zprostředkovatelem samostatně písemně sjednáno jinak

3.3 Aukční vyhláška stanoví konkrétní cenové, časové, technické a další parametry jednotlivé elektronické aukce.

3.4 Aukční vyhláškou ani jiným dokumentem nelze založit automatické právo Účastníka na koupi Nemovitosti pouze proto, že učinil nejvyšší cenovou nabídku.

IV. Registrace a podmínky účasti

4.1 Elektronické aukce se může účastnit pouze osoba registrovaná na portálu www.okrea.cz.

4.2 Registrovaný zájemce je povinen při registraci uvést pravdivé, úplné a aktuální údaje.

4.3 Registrovaný zájemce odpovídá za zabezpečení svého uživatelského účtu a přístupových údajů.

4.4 Zprostředkovatel je oprávněn před umožněním účasti v elektronické aukci požadovat prokázání totožnosti Registrovaného zájemce a další údaje potřebné ke splnění zákonných povinností Zprostředkovatele.

4.5 Konkrétní elektronické aukce se může účastnit pouze Registrovaný zájemce, který:

a) se přihlásil do konkrétní aukce,
b) splnil požadavky na identifikaci,
c) se seznámil s Aukční vyhláškou, těmito Aukčními podmínkami a zveřejněnou dokumentací a přijal je způsobem stanoveným portálem,
d) složil Aukční jistotu, je-li požadována, a
e) splnil případné další podmínky uvedené v Aukční vyhlášce.

4.6 Účastník je povinen činit cenové nabídky vážně a poctivě a nesmí žádným způsobem manipulovat průběh elektronické aukce.

4.7 Účastník bere na vědomí, že ani učinění nejvyšší cenové nabídky nezakládá právo být Vlastníkem vybrán k dalšímu jednání.

V. Aukční jistota

5.1 Je-li pro konkrétní elektronickou aukci požadována Aukční jistota, její výši, platební údaje a lhůtu pro její složení stanoví Aukční vyhláška.

5.2 Aukční jistota se hradí bezhotovostně na účet uvedený v Aukční vyhlášce a považuje se za složenou okamžikem jejího připsání na tento účet.

5.3 Aukční jistota slouží k potvrzení vážného zájmu Účastníka o účast v elektronické aukci a k zajištění řádného průběhu jeho účasti v aukci a případného navazujícího jednání. U Vybraného zájemce se Aukční jistota vypořádá podle bodů 5.8 až 5.13.

5.4 Účastníkům, kteří po vyhodnocení elektronické aukce nejsou Vybraným zájemcem, odešle Zprostředkovatel Aukční jistotu zpět bez zbytečného odkladu, nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne oznámení rozhodnutí Vlastníka o pokračování v jednání s Vybraným zájemcem.

5.5 Rozhodne-li se Vlastník nepokračovat v jednání s žádným Účastníkem, odešle Zprostředkovatel Aukční jistotu zpět všem Účastníkům bez zbytečného odkladu, nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne oznámení tohoto rozhodnutí.

5.6 Nebude-li rozhodnutí Vlastníka podle odst. 5.4 nebo 5.5 oznámeno do 10 kalendářních dnů od skončení elektronické aukce, odešle Zprostředkovatel Aukční jistotu zpět všem Účastníkům nejpozději poslední den této lhůty.

5.7 Je-li elektronická aukce zrušena nebo nezahájena, odešle Zprostředkovatel Aukční jistotu zpět Účastníkům, kteří ji složili, bez zbytečného odkladu, nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne oznámení zrušení nebo nezahájení elektronické aukce.

5.8 Rozhodne-li se Vlastník po skončení aukce pokračovat v jednání s konkrétním Účastníkem a Zprostředkovatel mu toto rozhodnutí oznámí, stává se tento Účastník Vybraným zájemcem. Doručením oznámení vzniká mezi Vlastníkem a Vybraným zájemcem dohoda, podle níž Vlastník poskytne Vybranému zájemci po dobu podle bodu 5.9 výhradní prostor k dokončení navazujícího jednání a k uzavření rezervační smlouvy týkající se Nemovitosti. Tato dohoda sama není rezervační smlouvou, kupní smlouvou ani smlouvou o smlouvě budoucí. Případný závazek směřující k uzavření Kupní smlouvy vznikne teprve z rezervační nebo jiné Navazující smlouvy, bude-li uzavřena.

5.9 Výhradní prostor podle bodu 5.8 je určen k tomu, aby Vlastník a Vybraný zájemce dokončili jednání o podmínkách transakce a uzavřeli rezervační smlouvu. Trvá po dobu uvedenou v Aukční vyhlášce; není-li v Aukční vyhlášce uvedena jiná doba, trvá 10 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o výběru. Výhradní prostor skončí dříve uzavřením rezervační smlouvy, přímým uzavřením jiné Navazující smlouvy nebo prokazatelným ukončením jednání mezi Vlastníkem a Vybraným zájemcem. Po tuto dobu Vlastník bez důvodu na straně Vybraného zájemce nebude pokračovat v jednání o převodu Nemovitosti s jiným zájemcem.

5.10 Aukční jistota Vybraného zájemce zůstává po dobu podle bodu 5.9 složena jako zajištění vážnosti jeho zájmu a vypořádá se podle bodů 5.11 až 5.13.

5.11 Uzavřou-li Vlastník a Vybraný zájemce rezervační smlouvu, upraví tato smlouva způsob dalšího naložení s Aukční jistotou. Dohodnou-li se namísto rezervační smlouvy přímo na uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o úplatném převodu družstevního podílu, započte se Aukční jistota na kupní cenu nebo cenu převodu, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.

5.12 Neuzavře-li Vybraný zájemce ve lhůtě podle bodu 5.9 z důvodu na své straně rezervační smlouvu, zejména oznámí-li, že o koupi Nemovitosti již nemá zájem, vezme svou Cenovou nabídku zpět nebo ani po přiměřené písemné výzvě neposkytne potřebnou součinnost k uzavření rezervační smlouvy, připadne Aukční jistota Vlastníkovi jako úplata za výhradní prostor poskytnutý Vybranému zájemci k dokončení transakce. Tento následek nastane pouze tehdy, odpovídají-li podstatné podmínky navržené rezervační smlouvy výsledku aukce a podmínkám, které byly Vybranému zájemci před aukcí nebo v jejím průběhu zpřístupněny.

5.13 Aukční jistota se Vybranému zájemci vrátí v plné výši bez zbytečného odkladu, nejpozději do 7 kalendářních dnů, pokud k uzavření rezervační nebo jiné Navazující smlouvy nedojde z důvodu, který není na straně Vybraného zájemce, zejména proto, že (a) Vlastník se rozhodne v prodeji nepokračovat nebo během doby podle bodu 5.9 bez důvodu na straně Vybraného zájemce začne jednat o převodu Nemovitosti s jiným zájemcem, (b) Vlastník nebo Zprostředkovatel požaduje podstatně jiné podmínky, než které vyplývaly z výsledku aukce a zveřejněné dokumentace, (c) vyjde najevo podstatná právní nebo faktická skutečnost o Nemovitosti, která před aukcí nebyla řádně zpřístupněna a kterou Vybraný zájemce nemohl rozumně předpokládat, nebo (d) pokračování transakce znemožní právní překážka, kterou Vybraný zájemce nezpůsobil.

VI. Průběh elektronické aukce

6.1 Elektronická aukce probíhá on-line na portálu www.okrea.cz v termínu uvedeném v Aukční vyhlášce.

6.2 Účastník činí cenové nabídky prostřednictvím svého uživatelského účtu.

6.3 První platná cenová nabídka musí dosáhnout alespoň Výchozí ceny uvedené v Aukční vyhlášce.

6.4 Každé další navýšení nabídky musí splňovat minimální výši navýšení uvedenou v Aukční vyhlášce.

6.5 Cenová nabídka je učiněna okamžikem jejího zpracování systémem portálu.

6.6 Účastník odpovídá za správnost cenové nabídky učiněné prostřednictvím svého účtu.

6.7 Cenová nabídka představuje vážný zájem Účastníka pokračovat v případě rozhodnutí Vlastníka v následném jednání za nabídnutou cenu. Cenová nabídka sama o sobě není návrhem na uzavření kupní smlouvy ani jiné navazující smlouvy.

6.8 Po odeslání cenové nabídky ji Účastník nemůže jednostranně odstranit nebo snížit. V případě zjevného omylu nebo technické chyby je povinen bezodkladně kontaktovat Zprostředkovatele, který posoudí další postup.

6.9 Je-li v Aukční vyhlášce stanoveno automatické prodlužování aukce, prodlužuje se její konec způsobem uvedeným v Aukční vyhlášce.

6.10 Zprostředkovatel je oprávněn nezohlednit cenovou nabídku učiněnou v rozporu s těmito Aukčními podmínkami, zjevně chybnou nabídku nebo nabídku, u níž existuje důvodné podezření na manipulaci či zneužití uživatelského účtu.

VII. Vyhodnocení aukce

7.1 Po skončení elektronické aukce Zprostředkovatel vyhodnotí platnost cenových nabídek a jejich pořadí podle dosažené ceny.

7.2 Za Vítěze aukce se považuje Účastník, který učinil nejvyšší platnou cenovou nabídku.

7.3 Vítěz aukce se samotným skončením aukce nestává kupujícím a nevzniká mu právo požadovat uzavření kupní smlouvy.

7.4 Vlastník není výsledkem elektronické aukce vázán a může:

- **a)** rozhodnout o pokračování v jednání s Vítězem aukce,
- **b)** rozhodnout o pokračování v jednání s jiným Účastníkem,
- **c)** pověřit Zprostředkovatele dalším jednáním s Účastníky,
- **d)** rozhodnout o provedení dalšího kola elektronické aukce, nebo
- **e)** odmítnout všechny cenové nabídky.

7.5 Rozhodne-li se Vlastník pokračovat v jednání s konkrétním Účastníkem, Zprostředkovatel mu tuto skutečnost oznámí a zajistí navazující smluvní proces směřující především k uzavření rezervační smlouvy. Vlastník a Vybraný zájemce se mohou dohodnout také na přímém uzavření jiné Navazující smlouvy.

7.6 Oznámením podle předchozího odstavce nedochází k uzavření rezervační smlouvy, kupní smlouvy ani smlouvy o smlouvě budoucí. Doručením oznámení vzniká pouze dohoda o poskytnutí výhradního prostoru podle bodu 5.8 a Aukční jistota se po tuto dobu vypořádá podle čl. V těchto Aukčních podmínek.

7.7 Rezervační nebo jiná Navazující smlouva bude uzavřena samostatně po dohodě příslušných stran o jejím obsahu. Práva a povinnosti stran související s následným převodem Nemovitosti, včetně případného závazku směřujícího k uzavření Kupní smlouvy, vznikají až z této samostatné smlouvy.

7.8 Nerozhodne-li se Vlastník po skončení prvního kola pokračovat v jednání s některým z Účastníků, může následovat navazující jednání s Účastníky a případně další kolo elektronické aukce, je-li takový postup sjednán s Vlastníkem.. Konkrétní parametry druhého kola budou oznámeny samostatně.

VIII. Nemovitost, prohlídky a financování

8.1 Popis Nemovitosti, její právní a faktický stav a dostupná dokumentace jsou uvedeny v Aukční vyhlášce, v detailu aukce nebo v dokumentech zpřístupněných Účastníkům.

8.2 Účastník je povinen se před učiněním cenové nabídky seznámit s dostupnou dokumentací a má možnost ověřit si právní a faktický stav Nemovitosti.

8.3 Prohlídky Nemovitosti se konají v termínech uvedených v Aukční vyhlášce nebo po individuální dohodě, umožňuje-li to povaha konkrétního prodeje.

8.4 Informace o Nemovitosti vycházejí zejména z údajů poskytnutých Vlastníkem, z veřejných seznamů a z dokumentace dostupné Zprostředkovateli.

8.5 Zprostředkovatel neodpovídá za nepravdivost nebo neúplnost údajů poskytnutých Vlastníkem, pokud o jejich nepravdivosti nebo neúplnosti nevěděl a ani při vynaložení odborné péče vědět nemohl.

8.6 Hodlá-li Účastník financovat koupi prostřednictvím úvěru, odpovídá za včasné ověření možnosti financování a jeho zajištění.

IX. Technický provoz a mimořádné situace

9.1 Zprostředkovatel zajišťuje provoz elektronického portálu a přiměřeně usiluje o jeho dostupnost a řádné fungování.

9.2 Dojde-li k technickému výpadku, chybě systému, kybernetickému útoku nebo jiné okolnosti, která může významně ovlivnit průběh elektronické aukce, je Zprostředkovatel oprávněn aukci přerušit, prodloužit, opakovat nebo zrušit.

9.3 Zprostředkovatel je oprávněn opravit zjevné technické nebo administrativní chyby v detailu aukce nebo v Aukční vyhlášce. Může-li mít chyba vliv na rozhodování Účastníků, Zprostředkovatel je o opravě přiměřeným způsobem informuje.

9.4 Zprostředkovatel neodpovídá za nemožnost Účastníka učinit cenovou nabídku způsobenou jeho vlastním technickým vybavením, internetovým připojením nebo jinou okolností na jeho straně.

X. Zrušení elektronické aukce

10.1 Zprostředkovatel je oprávněn elektronickou aukci před jejím zahájením nezahájit nebo zrušit a po jejím zahájení ji zrušit zejména tehdy, jestliže:

a) Vlastník o nezahájení nebo zrušení elektronické aukce požádá,

b) Vlastník se před zahájením elektronické aukce na základě cenové nebo jiné nabídky učiněné mimo elektronickou aukci rozhodne pokračovat v jednání o převodu Nemovitosti s konkrétním zájemcem nebo jinak realizovat převod Nemovitosti bez provedení elektronické aukce,

c) Vlastník ztratí oprávnění Nemovitost převést,

d) dojde k významné změně právního nebo faktického stavu Nemovitosti,

e) vznikne technická překážka řádného průběhu elektronické aukce,

f) vznikne důvodné podezření na manipulaci s elektronickou aukcí, nebo

g) nastane jiný vážný důvod, pro který nelze spravedlivě požadovat pokračování elektronické aukce.

10.2 O zrušení elektronické aukce Zprostředkovatel informuje přihlášené Účastníky přiměřeným způsobem.

10.3 Byla-li složena Aukční jistota, vrátí se podle čl. V těchto Aukčních podmínek.

10.4 Zrušením nebo nezahájením elektronické aukce nevzniká Účastníkovi právo na uzavření kupní smlouvy ani jiné navazující smlouvy.

XI. Zakázané jednání účastníka

11.1 Účastník nesmí zejména uvádět nepravdivé údaje, používat více uživatelských účtů za účelem ovlivnění aukce, umožnit neoprávněné osobě používat svůj účet, činit nabídky bez vážného zájmu, manipulovat průběh elektronické aukce, jednat ve shodě s jinými Účastníky za účelem umělého ovlivnění ceny nebo zasahovat do technického provozu portálu.

11.2 Zprostředkovatel je při závažném porušení těchto povinností oprávněn zejména Účastníka z aukce vyloučit, nezohlednit jeho nabídku, dočasně nebo trvale zablokovat jeho účet a požadovat náhradu škody, pokud mu vznikla.

11.3 Uplatněním opatření podle předchozího odstavce není dotčeno právo Zprostředkovatele oznámit podezřelé nebo protiprávní jednání příslušnému orgánu.

XII. Identifikace, AML a mezinárodní sankce

12.1 Zprostředkovatel je oprávněn požadovat od Registrovaného zájemce nebo Účastníka údaje a doklady potřebné ke splnění povinností podle právních předpisů proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a podle právních předpisů upravujících mezinárodní sankce.

12.2 Účastník je povinen poskytnout požadovanou součinnost, zejména při ověření totožnosti, zjištění skutečného majitele, účelu transakce a zdroje peněžních prostředků, je-li to podle příslušných právních předpisů vyžadováno.

12.3 Neposkytne-li Účastník potřebnou součinnost nebo vznikne-li zákonný důvod obchod neuskutečnit, je Zprostředkovatel oprávněn neumožnit jeho účast v elektronické aukci nebo s ním nepokračovat v dalším jednání.

XIII. Ochrana osobních údajů

13.1 Zprostředkovatel zpracovává osobní údaje Registrovaných zájemců a Účastníků za účelem provozu portálu, organizace elektronických aukcí, realitního zprostředkování, plnění právních povinností a ochrany oprávněných zájmů Zprostředkovatele.

13.2 Podrobnosti o zpracování osobních údajů jsou uvedeny v zásadách ochrany osobních údajů zveřejněných na portálu www.okrea.cz.

13.3 Účastník bere na vědomí, že bude-li Vlastníkem vybrán k dalšímu jednání, mohou být jeho údaje v nezbytném rozsahu předány Vlastníkovi, advokátovi, notáři, bance nebo jiné osobě zapojené do přípravy a realizace navazující transakce.

XIV. Komunikace

14.1 Komunikace mezi Zprostředkovatelem a Registrovaným zájemcem nebo Účastníkem může probíhat prostřednictvím portálu, e-mailu, telefonu nebo jiným způsobem uvedeným v detailu aukce.

14.2 Registrovaný zájemce odpovídá za správnost a aktuálnost kontaktních údajů uvedených ve svém uživatelském účtu.

14.3 Oznámení týkající se průběhu nebo výsledku elektronické aukce může Zprostředkovatel zasílat na e-mailovou adresu uvedenou v uživatelském účtu.

XV. Odpovědnost Zprostředkovatele

15.1 Zprostředkovatel odpovídá za organizaci elektronické aukce v rozsahu povinností vyplývajících z těchto Aukčních podmínek a příslušných právních předpisů.

15.2 Zprostředkovatel neodpovídá za rozhodnutí Vlastníka, zda a s kým uzavře navazující smlouvu.

15.3 Zprostředkovatel rovněž neodpovídá za rozhodnutí banky, bytového družstva, společenství vlastníků jednotek, orgánu veřejné moci, předkupníka nebo jiné třetí osoby, které může ovlivnit uskutečnění transakce.

15.4 Tím nejsou dotčena práva Účastníka ani odpovědnost Zprostředkovatele, které podle právních předpisů nelze smluvně vyloučit nebo omezit.

XVI. Závěrečná ustanovení

16.1 Tyto Aukční podmínky se řídí právním řádem České republiky.

16.2 Práva a povinnosti výslovně neupravené těmito Aukčními podmínkami se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

16.3 Je-li některé ustanovení těchto Aukčních podmínek neplatné nebo neúčinné, nemá tato skutečnost vliv na ostatní ustanovení, lze-li neplatné nebo neúčinné ustanovení oddělit.

16.4 Pro konkrétní elektronickou aukci je rozhodné znění Aukčních podmínek účinné ke dni zveřejnění příslušné Aukční vyhlášky.

16.5 Zprostředkovatel je oprávněn Aukční podmínky měnit pro budoucí elektronické aukce. Již zahájená elektronická aukce se řídí zněním platným pro tuto konkrétní aukci.

16.6 Tyto Aukční podmínky nabývají účinnosti dne 7.10.2026.