

KONKURSNÍ NOVINY

SPOLEHLIVÝ PRÁVNÍ ZDROJ

ROZHOVOR

RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.: Jak vypadají dražby po dvou letech od přijetí nového dražebního zákona?

TÉMA

Jak zahýbou rostoucí ceny za emisní povolenky s exekucemi a insolwencemi v ČR?



Hovoříme s RNDr. Jiřím Burešem, Ph.D.,

předsedou Komory dražebníků České republiky

JAK VYPADAJÍ DRAŽBY PO DVOU LETECH OD PŘIJETÍ NOVÉHO DRAŽEBNÍHO ZÁKONA

PRO PŘIPOMENUTÍ, LÉTO 2023 BYLO PRO DRAŽEBNÍKY HORKÉ. 2. ČERVNA TOHO ROKU POSLANECKÁ SNĚMOVNA SCHVÁLILA VE TŘETÍM ČTENÍ NOVÝ DRAŽEBNÍ ZÁKON (Č. 250/2023 SB. – DÁLE NZVD), KTERÝ PŘEDLOŽIL BÝVALÝ MINISTR PRO MÍSTNÍ ROZVOJ IVAN BARTOŠ. NOVÁ ZÁKONNÁ NORMA PROŠLA PARLAMENTEM ČESKÉ REPUBLIKY PRAKTICKY BEZE ZMĚN. NAHRADILA TAK S ÚČINNOSTÍ OD POČÁTKU ROKU 2025 PŮVODNÍ ZÁKON O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH (ZÁK. Č. 26/2000 SB. - ZVD), KTERÝ BYL V PLATNOSTI 25 LET. PROTOŽE DRAŽEBNÍCI JIŽ LETOS POSTUPUJÍ DLE NZVD, ZEPTALI JSME SE RNDR. JIŘÍHO BUREŠE, PH.D., PŘEDSEDY KOMORY DRAŽEBNÍKŮ ČESKÉ REPUBLIKY (KDČR), JAKÉ JSOU JEJICH ZKUŠENOSTI S NOVOU DRAŽEBNÍ LEGISLATIVOU. „TEHDY VZAL EXMINISTR BARTOŠ LEGISLATIVNÍHO KOSTLIVCE Z ROKU 2017 A ZA ZCELA JINÝCH PODMÍNEK, TŘEBA PŘI ABSENCI ZÁKONA O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ, A PŘEDLOŽIL HO VLÁDĚ, A POTÉ PARLAMENTU,“ ŘÍKÁ RNDR. BARTOŠ A JEDNÍM DECHEM DODÁVÁ: „MÍSTO TOHO, ABY SE ŘEŠILA NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU, KTERÁ ZTOTOŽŇUJE DRAŽBU S AUKCÍ A VYMEZILA SE ZDE NOVĚ DRAŽBA JAKO ZPŮSOB PŘECHODU PRÁVA LICITACÍ, VZNIKL NA MMR DRAŽEBNÍ PASKVIL ZVANÝ NZVD, KTERÝ BY MĚL BÝT ZÁSADEMNĚ NOVELIZOVÁN.“

TEXT: PETR BLAHUŠ, FOTO: ARCHIV KN

Pane předsedo, osvěžte nám paměť a připomenejte, jak to všechno začalo...

Oddělení veřejných dražeb Ministerstva pro místní rozvoj (OVD MMR) dlouhodobě usilovalo o přijetí nového zákona o veřejných dražbách, aby došlo zejména k souladu s vymezením dražby v Občanském zákoníku, § 1771 (zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen Obč.Z., – pozn. red.). Domnívám se, že zde byla i snaha bývalého ministra pro místní rozvoj (MMR) Ivana Bartoše prezentovat úspěch na poli digitalizace. Vzal se tedy legislativní kostlivec z roku 2017, který měl být dále dopracován podle domluvy KDČR s bývalou ministryní za ANO Klárou Dostálovou a za zcela jiným legislativních podmínek (mj. absence zákona o realitním zprostředkování, zák. č. 39/2020 Sb.) byl předložen Vládě České republiky, a poté Parlamentu České republiky. V tiskové zprávě svého úřadu, tedy MMR, ze dne 21. února 2022 Ivan Bartoš uvádí, že se výrazně zjednoduší dražební proces a zautomatizuje povinné zveřejňování dražebních dokumentů v novém moderním informačním systému státní správy Centrální evidenci veřejných dražeb (CEVD – <https://cevd.gov.cz/>). Současně zde Ivan Bar-

toš konstatoval, že úřední vývěska dražeb provozovaná Českou poštou, s. p. (CADR – <https://www.postaonline.cz/cadrvd/>) je již zastaralá. Osobně se domnívám, že zde byla také snaha pracovníků OVD MMR prokázat jejich další celospolečenskou užitečnost. MMR se stalo správcem CEVD a nově může i pokutovat dražebníky až do výše jednoho milionu korun.

Na podzim 2022 bývalý ministr MMR Ivan Bartoš předložil vládě návrh NZVD, který byl Parlamentem přijat. Po podpisu prezidentem Petrem Pavlem pak tento NZVD nabyl platnosti 25. srpna 2023, přičemž jedinou jeho změnou oproti předloženému návrhu MMR bylo posunutí účinnosti NZVD k prvnímu lednu tohoto roku.

Jak si vysvětlujete fakt, že nakonec nový dražební zákon hladce prošel Parlamentem České republiky?

1. února 2023 jsem měl tu čest jednat s poslankyní za ANO Ing. Zuzanou Ožanovou, která je mimo jiné také místopředsdkyní Ústavně právního výboru Poslanecké sněmovny PČR. Po neúspěšných kontaktech s MMR, s jeho tehdejšími šéfy Ivanem Bartošem,



RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.

členy vlády i oslovení premiéra Petra Fialy dopisem, tak měli dražebníci vůbec poprvé možnost přednést svoje stanovisko k návrhu NZVD. Pro jednání byly připraveny teze, které byly paní poslankyní předány pro diskuzi, a ta je následně rozeslala všem členům Ústavně právního výboru PS PČR (ÚPV). Měla potom i jednání s dnes již bývalým ministrem pro místní rozvoj Bartošem. Dokonce se jí podařilo odložit projednání tohoto zákona na další jednání ÚPV...

...Ale jak si tedy vysvětlujete, že NZVD tak hladce prošel legislativním kolečkem?

Domnívám se, že NZVD prošel hladce Parlamentem České republiky, protože zde byl argument, že NZVD nastoluje soulad s ObčZ a modernizuje dražby digitalizací. Tak např. tehdejší ministr pro legislativu, opět za Piráty, Michal Šalomoun v rozpravě v Poslanecké sněmovně mimo jiné uvedl: „Samozřejmě, že ten starý zákon o veřejných dražbách byl dělán v době, kdy ještě moc nefrčela digitalizace a elektronické dražby. Na to v zásadě reaguje i ta nová právní úprava...“ Bývalý ministr Michal Šalomoun ale tak nějak nezaregistroval, že podle ZVD již po jeho novele od 1. ledna 2013 elektronické dražby normálně „frčely“.

Zajímavé také je, že v Senátu hlasovala proti přijetí NZVD pouze senátorka Daniela Kovářová. Ta namítala, že navrhovaným převodem vlastnického práva v případě nucené dražby, kdy se vlastnictví nenabývá příklepem, ale až

po zápisu do katastru nemovitostí, je zde velké riziko, např. exekuce či insolvence, tedy fakticky „zmaření“ dražby. Položila senátorům otázku: „Zúčastnili byste se nucené dražby, v níž byste měli vysokou pravděpodobnost, že přestože vydražíte a zaplatíte, tak vydraženou věc nezískáte do vlastnictví?“

Zajímavé bylo i vystoupení senátora Jiřího Čunka, který mimo jiné uvedl: „Přece jenom jsem vždycky vnímal, že ta jistota, kterou samozřejmě mohl potom zrušit soud, také se tak mohlo stát v nějakých velmi složitých případech, tak ta jistota, že se zúčastním dražby, dojde příklepem k tomu, že už si to nikdo nemůže rozmyslet, to si všichni měli rozmyslet předtím, ta jistota byla velká. Dražba tím pádem byla tím nejúčinnějším nástrojem, jak dosáhnout nějakého majetku bez vlastně následujících problémů, které jakákoli smlouva, průtahy, vklady a tak dále vyvolávají. Já se tedy ptám, protože na to nikdo nezareagoval, tak se ptám, proč či jaký nesoulad s občanským zákoníkem tomuto zabraňuje, protože si myslím, že ta jistota toho, že ty konfliktní majetky, které předtím jsou vyřizovány soudy a konkurzními správci, nebo dnes insolvenčními atd., že ta jistota u té dražby je strašně důležitá?“... V Senátu tehdy přítomný a nyní již bývalý ministr Ivan Bartoš se opět zaklínal nutností sladit ZVD s ObčZ, tj. veřejnou dražbu nově definovat jako způsob uzavření kupní smlouvy – převod (nikoliv přechod) vlastnického práva.

Bartoš tvrdil
že se NZVD
výrazně
zjednoduší
dražební
proces

Senátorka
namítala
že navrhova-
ným převodem
vlastnického
práva
u nucené
dražby je tu
velké riziko
exekuce
nebo
insolvence
tedy fakticky
zmaření
dražby

Zúčastnili
byste se
nucené dražby
v níž byste
měli vysokou
pravděpodob-
nost že vydra-
ženou věc
nezískáte
do vlastnictví?

No a co tedy podle vás bylo rozhodujícím faktorem, že byl NZVD nakonec přes tyto i jiné kritické argumenty přijat?

Osobně se domnívám, že zde byla i snaha omezit činnost dražebníků oproti soudním exekutorům, kteří procesně provádějí dražby dle občanského soudního řádu (zák. č. 99/1963 Sb.). Zde jde potom o přechod vlastnického práva, kde po exekuční dražbě nemovitosti soudní exekutor zašle na katastrální úřad pouze žádost o zápis vlastnického práva vydražiteli.

Snahou zákonodárce tedy bylo podle vás zejména odstranění diskrepance mezi vymezením dražby dle ObčZ a veřejné dražby v ZVD. Jak se to vyřešilo v NZVD? Předpokládám, že podle vás ne zcela bez nějakých nedomyšleností?

Ano. ObčZ v § 1771 definuje dražbu, jako zvláštní způsob uzavření smlouvy: (1) Při dražbě je smlouva uzavřena příklepem. (2) Již učiněná nabídka se zruší, pokud je podána vyšší nabídka, nebo pokud se dražba ukončí jinak než příklepem.

Přestože ObčZ v mnoha případech hovoří o veřejné dražbě, asi nejdůležitější je uspokojení se zástavního věřitele zpeněžením zástavy ve veřejné dražbě, ObčZ veřejnou dražbu nedefinuje. Není zde ani vymezen pojem aukce. Několikrát jsem různé subjekty, i při diskusi k novému ObčZ upozorňoval, že vymezení dražby v § 1771 v ObčZ je definice aukce, jak je historicky chápána v praxi. Dražba nikdy nemůže být aukcí a naopak. Mj. v dražbě se vždy „prodává“ a v aukci se může i nakupovat (viz např. vymezení elektronické aukce při zadávání veřejných zakázek). Osobně jsem ve výše uvedené záležitosti kontaktoval i tehdejšího ministra spravedlnosti Jiřího Pospíšila. Odpovědí bylo, že aukce je moderním výrazem pro dražbu.

NZVD reguluje a umožňuje kontrolovat realitní či další aukce, např. uměleckých předmětů. MMR ve své důvodové zprávě k NZVD sice tvrdí, že veřejná dražba je podmnožinou dražby vymezené v ObčZ, ale není tomu tak. Třeba i proto, že v dražbě dle ObčZ je povinná anglická licitace, tj. podání na dražbě se povinně navyšuje. Veřejná dražba dle NZVD umožňuje i postupné snižování nabídek – holandskou licitaci.

Dle NZVD nelze dražit právo, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat věc, jak bylo obvyklé při provádění dražeb nebo aukcí před účinností NZVD.

Takže těch nedomyšleností v NZVD je celá další řada. Kupříkladu je možné konat dražbu mimo režim NZVD. Bude tak například stačit kromě případů, že nepůjde o převod vlastnického práva, když účastníci dražby budou představovat vymezený okruh osob. Ani dražba, kde předmětem je uzavření nájmu k bytu, nebude podléhat režimu NZVD. Domnívám se proto, že bude i obtížně dražit družstevní byt.

Předkladatel MMR v důvodové zprávě uvádí, že v tomto případě půjde o aukce.

Zajímavým případem by byl postup dle § 1772 ObčZ, tj. „dražba“ by byla vyhlášena formou veřejné soutěže o nejvýhodnější nabídku. Podle § 1776 odst. 2 ObčZ je možné určit, že nabídku lze změnit, tedy se domnívám, že by bylo možné v podmínkách soutěže stanovit i způsob licitace.

Připomeňme, že u našich nejbližších sousedů, Slováků, se také konají veřejné dražby. Je podle vás pravdou, že se tamní dražební zákon inspiroval naším ZVD?

Ano, a byl to také argument KDČR proti přijetí NZVD, který dle našich neověřených zpráv z MMR má být po podzimních volbách novelizován. Na Slovensku tak dnes mají platný zákon č. 527/2002 Z. z. (SZVD), který vychází z již u nás neplatného ZVD. Jeho praktickou výhodou je, že nerozlišuje dobrovolné a nedobrovolné či nucené dražby. Nakonec většina u nás konaných dražeb „dobrovolných“ je v režimu insolvenčních řízení, kde navrhovatelem dražby je insolvenční správce. Domnívám se, že o „dobrovolnosti“ zde nemůže být žádná řeč. Stejně tak o převodu práva. SZVD vymezuje dražbu shodně, jak je tomu v ZVD. Je zajímavé, že slovenské legislativě nevadí, že přechod práva se děje i v případě „vlastnických dražeb“. Protože vlastnických dražeb se u nás konalo zanedbatelné množství, dokážu si představit, že přechod práva v tomto případě pokulhává a nebyl by problém tohoto navrhovatele – vlastníka vyloučit. V tomto případě bych rozhodně volil aukci.

Obrovskou výhodou SZVD v praxi je možnost, že navrhovatelem dražby je přímo zástavní věřitel. V ZVD to také u nás bylo, ale ohrazením zástavního práva do roku 2000. ZVD totiž původně vznikl jako nástroj podpory bydlení, pro řešení nesplácených hypoték poskytnutých bankami. Proto i státní dozor zde vykonává ministerstvo pro místní rozvoj, původně sekce politiky bydlení. Na Slovensku výkon státního dozoru v oblasti veřejných dražeb vykonává Ministerstvo spravedlnosti.

Bohužel u nás právo zástavního věřitele se uspokojit prodejem zástavy ve veřejné dražbě je možné pouze v případě, že je současně i dražebním věřitelem, tj. má vykonatelnou pohledávku. Navíc není možné podle SZVD do nucené dražby hodit exekuční vidle, tedy povinnost dražebníka upustit od dražby dle NZVD. Podle SZVD musí s exekucí souhlasit zástavní věřitel.

Stále se tedy zmiňuje převod nebo přechod práva...

Ano, protože převod práva se děje na základě dohody smluvních stran, které uzavrou kupní či jinou smlouvu, na základě, které přejde vlastnictví nebo jiné právo z bývalého vlastníka („prodávajícího“) na nového vlastníka,

nabyvatele („kupujícího“). Převodem vlastnického práva se tedy rozumí změna vlastníka na základě vůle obou smluvních stran stvrzené smlouvou.

Lze uvažovat dražbu „soukromoprávní“ a dražbu „veřejnoprávní“. V případě soukromoprávní dražby je navrhovatelem vlastník předmětu dražby. V tomto případě se uplatní převod práva, § 1771 ObčZ, tj. dražba je zvláštním případem uzavření smlouvy, a to mezi navrhovatelem a vydražitelem „zprostředkované“ dražebníkem. Jedná se fakticky o prodejní aukci.

Za dražbu veřejnoprávní lze považovat veřejnou dražbu, kde navrhovatelem je insolvenční správce, likvidátor korporace určený soudem, likvidátor majetkové podstaty zůstavitele aj. Tedy v případech, kde dražebník provádí veřejnou dražbu na základě návrhu osoby, která je nadána veřejnoprávní pravomocí k vedení řízení – zpeněžení majetku, v němž se má veřejná dražba uskutečnit. V tomto případě není pochyb, že jde o přechod práva k předmětu dražby na vydražitele.

Vraťme se ale teď k NZVD. Zde je nejenom rovina legislativní, ale zejména jeho uplatnění v praxi...

Tak o základní chybě NZVD jsem již hovořil. Jedná se o to, že příklepem v dražbě je uzavírá-

na kupní smlouva nebo smlouva budoucí kupní smlouvě. Tedy v každém případě smlouva o převodu vlastnického práva nebo smlouva o smlouvě budoucí převodu vlastnického práva. Takto je to daleko srozumitelnější. Původně jsem se domníval, že v dražbě bude přílohou k dražební vyhlášce vzor smlouvy, která se bude v dražbě uzavírat. Takto jsme postupovali v případě vyhlášení aukce. Protože většina dražeb se týká vlastnického práva k nemovitostem, KDČR učinila dotaz na Český úřad zeměměřický a katastrální, jestli skutečně při návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem bude stačit pouze potvrzení dražebníka, že byla uzavřena kupní smlouva dle § 25 ZVD. Jeho odpovědí bylo, že ano.

Dále pak KDČR učinila dotaz na Státní energetickou inspekci týkající se povinností spojených s průkazem energetické náročnosti budovy (PENB), mimo jiné povinnost předávat PENB při převodu vlastnictví budovy při provádění veřejných dražeb dle NZVD. Protože v ZVD v dražbě došlo k přechodu vlastnictví, nebyla zde povinnost týkající se PENB. Pokud dražebník v rámci dokumentace k dražbě dle NZVD neměl k dispozici PENB a nepředal ho novému vlastníkově, potom zde hrozí nejenom pokuta ze strany České energetické inspekce (viz zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií), ale i možnost odstoupení od uzavře-

Odpovědí
tehdejšího
ministra
Pospíšila
bylo, že aukce
je moderním
výrazem
pro dražbu



Komora dražebníků České republiky
sídlí v Praze



U nás je právo zástavního věřitele uspokojit se prodejem zástavy ve veřejné dražbě možné jen tehdy, že je současně dražebním věřitelem

né kupní smlouvy dle platné legislativy. NZVD stanovuje podmínky pro neplatnost dražby, resp. neplatnost smlouvy uzavřené příklepem (§ 27) s lhůtou tři měsíců ode dne, kdy se o důvodu neplatnosti žalobce dozvěděl, nejpozději však uplynutím jednoho roku ode dne konání veřejné dražby. Žalobu může podat účastník veřejné dražby, navrhovatel, předkupník, osoby, na jejíž návrh bylo zakázáno nakládat s předmětem veřejné dražby, nebo toho, kdo má na rozhodnutí právní zájem. Tímto ustanovením se výrazně oslabuje bezpečnost prodeje dražbou, jak na to i upozornil senátor Jiří Čunek. Proto bude zajímavé sledovat, jak budou české soudy rozhodovat o neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem, popřípadě odstoupení od této smlouvy. Tak například v případě ZVD nebylo možné, aby žalobu na neplatnost dražby podal vydražitel.

V současné době ale stále ještě probíhají dražby dle starého i nového dražebního zákona. Jak tento právní mišmaš v reálné praxi funguje?

Je to následek toho, že se mnoho dražebníků snažilo do 31. prosince 2024 uzavřít smlouvu o provedení dražby dle ZVD. Někteří dražebníci s navrhovatelem podepisovali smlouvy dokonce ještě na Silvestra roku 2024! A proč? Hlavním důvodem bylo, že ZVD umožňoval bezpečné zpeněžení majetku dlužníků přechodem vlastnického práva příklepem.

Zatímco dražby vyhlášené dle NZVD musí být uveřejněny až na výjimky v CEVD, dražby konané dle ZVD musí být, opět až na výjimky, uveřejněny na CADR. Konečně, zajímavé je porovnání počtu a objemu draženého majetku uveřejněných na CEVD a CADR za letošní rok do 31. července 2025. Ta čísla hovoří sama za sebe.

elektronických dražeb je dán i tím, že s novým dražebním zákonem museli dražebníci přejít na nový systém elektronických dražeb, což nebylo nikterak levnou záležitostí. Podle mé vlastní zkušenosti se jednalo o investice v řádech až milionu korun.

Ve statistice CEVD také není údaj týkající se součtu odhadních cen draženého majetku. Totiž NZVD již nepožaduje na dražebníkovy, aby zajistil odhad ceny v místě a čase obvyklé předmětu dražby, vyjma nucených dražeb. Pro konání dražby podle NZVD je to určitá výhoda. Domnívám se, že pokud nebudou mít účastníci dražby nemovitostí k dispozici posudek soudního znalce a PENB, bude mít právo vydražitel nový vlastník odstoupit od kupní smlouvy na nemovitost uzavřené příklepem v dražbě.

Objem vydraženého majetku v dražbách podle NZVD je sice větší (476 milionů) než v dražbách podle ZVD (413 milionů), ale průměrná cena dosažená vydražením na dražbách podle ZVD (1,5 milionu) je dvojnásobná oproti dražbám konaných podle NZVD (800 tisíc).

Lze tedy učinit závěr, že pro dražebníky bylo konání dražeb dle ZVD atraktivnější než podle NZVD, kde se spíše zatím uskutečnily spíše menší dražby. Je také zajímavé, že prvních 10 největších dražebníků ještě stihlo za letošní půlrok vydražit více než 402 mil. Kč majetku, což činí více než 97 procent celkového objemu.

Možná určité zpoždění na straně dražebníků, aby vyhlášovaly dražby podle NZVD, je dáno i tím, že museli jaksí vstřebat novou dražební legislativu. Je sice skutečností, že od doby platnosti NZVD, tedy 1. ledna 2024 NZVD do data jeho účinnosti j 1. lednu 2025 byl rok. Jenže mezitím dražebníci museli čekat na vydání prováděcích vyhlášek, upravujících mimo jiné konání elektronických dražeb podle NZVD a na CEVD.

Statistiky dražeb 01.01.2025 - 31.07.2025 dle zákona ZVD na CADR a dle NZVD										
	Celkový počet dražeb	Dražby dobrovolné	Dražby nedobrovolné / nucené	Dražby elektronické	Dražby s fyzickou účastí (kamenné dražby)	Poměr elektronických dražeb	Poměr dražeb s fyzickou účastí (kamenné dražby)	Součet odhadních cen předmětů dražeb nedobrovolných / nucených	Součet všech cen dosažených vydražením	Průměrná cena dosažená vydražením na 1 dražbě
Statistika dražeb na CADR (zdroj CADR)	269	258	11	233	36	87%	13%	1 125 173 434 Kč	413 242 818 Kč	1 536 219 Kč
Statistika dražeb na CADR (zdroj CEVD)	164	155	9	134	30	82%	18%	811 787 545 Kč	22 164 850 Kč	135 152 Kč
Statistika dražeb na CEVD (zdroj CEVD)	572	562	10	448	124	78%	22%	není uvedeno	476 397 099 Kč	832 862 Kč

Dražba nikdy nemůže být aukcí a naopak

Jak vidíte, v tabulce jsou uvedeny dva zdroje informací týkajících se CADR. Prvním je přímo z CADR, od České pošty, s. p., druhý je z CEVD od MMR. Pro naše další úvahy vyjde ze statistik od České pošty, s. p. a MMR. Předpokládám totiž, že statistika CADR – zdroj CEVD není objektivní. Na CADR je tedy uveřejněno 269 dražeb oproti 572 dražbám na CEVD. Počet vyhlášených dražeb podle NZVD je tedy více než dvojnásobný. Ve 22 procentech se jednalo o dražby s fyzickou účastí, tzv. kamenné dražby, což mohlo nahrávat pletichářům. Dražby vyhlášené podle ZVD byly v 87 procentech elektronické, které výrazně omezují možnosti pletich. Samozřejmě poměr

Pořadí prvních 10 dražebníků podle celkového finančního objemu dosaženého vydražením majetku za období 01.01. až 31.07.2025 dle ZVD		
1.	PROKONZULTA, a. s.	164 527 850 Kč
2.	NAXOS a.s.	95 700 000 Kč
3.	Dražební společnost MORAVA s.r.o.	58 314 034 Kč
4.	EURODRAŽBY.CZ a.s.	26 021 000 Kč
5.	GAUTE, a.s.	13 197 720 Kč
6.	BFT Management, a.s.	11 375 000 Kč
7.	JURIS REAL Dražby, a.s.	9 669 000 Kč
8.	KOVA Group a.s.	9 267 021 Kč
9.	Kamil Stupka	9 159 860 Kč
10.	OK dražebník a.s.	4 834 000 Kč
Celkem		402 065 485 Kč
Podíl na celkovém objemu		97,30%

Dražební veřejnosti byl totiž představen CEVD na semináři konaném na MMR až dne 13. 12. 2024! Zde exceloval Ing. Petr Uhlíř, DiS. vyšší ministerský rada z OVD MMR. Je škoda, že zájem o prezenční účast na tomto semináři byl ze strany dražebníků malý. Údajně však tento seminář sledovalo mnoho dražebníků na online platformě.

Poprvé jsem se na tomto semináři osobně setkal Mgr. Ing. Hanou Cucuovou, pracovnící OVD MMR, která byla odborným gestorem návrhu NZVD a vše pozorovala ze zadní lavice. Když jsem se jí zeptal, zdali si osobně myslí, že aukce a dražba je to samé, odvětila mně: „Je to tak v zákoně“, a dál si užívala občerstvení, které bylo připraveno pro účastníky semináře.

Pojďme se pokusit o shrnutí základních změn, které přinesl NZVD...

Těch změn je mnoho. Jak jsem již uvedl, je to zejména vymezení veřejné dražby, jako dražby, kde se uzavírá kupní smlouva nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě. Dále pak se zavádí nová úřední deska pro veřejné dražby – CEVD. Vítanou novinkou, kterou se KDČR se snažila po mnoha let prosadit, je povinné vedení zvláštního účtu pro skládání peněžních prostředků v souvislosti s veřejnou dražbou. Tyto prostředky nepatří do majetkové podstaty dražebníka a nelze je tak postihnout výkonem rozhodnutí či zahrnout je do majetkové podstaty dražebníka. Když trochu odbočím, je zajímavé, že s NZVD skončila osoba licitátora. Zvláště u fyzických (kamenných) dražeb nevím, jak osobu, která zahajuje dražbu, vybízí dražitele k činění podání a uděluje příklep, od teď správně nazývat? Asi to bude „pan dražebník“.

NZVD také rozlišuje dva typy dražeb, a to veřejnou dražbu dobrovolnou, jejímž návrhovatelem je osoba, která je oprávněna převést vlastnické právo k předmětu dražby nebo předmět dražby zpeněžit podle jiného právního předpisu. Podle důvodové zprávy se bude ve většině případů jednat o vlastníka předmětu veřejné dražby. Což je samozřejmě nesmysl, který lze prokázat statistikami dražeb na CADR vlastnické dražby tvoří pouze několik procent všech dražeb, dále pak osoby, které mohou věc zpeněžit podle jiných právních předpisů, například insolvenční nebo likvidační správce. Veřejnou dražbu může konat také třeba organizační složka státu v případě prodeje majetku zajištěného v trestním řízení, nebo obec v případě prodeje nalezené věci.

Druhým typem dražby dle NZVD je pak nucená dražba, jejímž návrhovatelem je dražební věřitel, tedy osoba, která je zástavním věřitelem s vykonatelnou pohledávkou. Navrhovatel nucené dražby je vymezen stejně, jako tomu bylo v nedobrovolné dražbě v ZVD.

Ve Smlouvě o provedení veřejné dražby dobrovolné musí být i uveden účel veřejné

dražby, tedy uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě. V případě nucené dražby se vždy musí jednat o uzavření kupní smlouvy.

Došlo i ke striktnímu omezení dražební jistoty na 30 procent z vyvolávací ceny, kdy tento nový pojem je ekvivalentní nejnižšímu podání podle ZVD, nesmí však překročit tři miliony korun. U velkých dražeb je ale toto omezení na tři miliony diskriminační ve vztahu k možnosti exekučních dražeb v případě zmaření dražby. V NZVD je i omezení na minimální příhoz, který nesmí přesáhnout pět procent vyvolávací ceny.

Podstatným údajem je i způsob licitace, kde se připouští vyjma nucené dražby i holandský způsob, tedy situace, kdy dražebník vyvolávací cenu postupně snižuje. Tento údaj musí být součástí dražební vyhlášky. Dalším povinným údajem je, že dražebník je oprávněn vyvolávací cenu snížit, což považuji za nesmysl. Dražitelé v tomto případě budou čekat na sníženou vyvolávací cenu. Dražebník rovněž není povinen, vyjma nucené dražby, zjišťovat cenu v místě a čase obvyklé dražené nemovitosti posudkem soudního znalce a uvádět ji v dražební vyhlášce.

Nové je v NZVD zaveden způsob ukončení dražby, a to udělením příklepu, prohlášením dražebníka, že nebyla podána žádná nabídka, pro překážku v konání dražby nebo pro náhlou nepřekonatelnou překážku. Překážka v konání dražby je specifikována v § 15 odst. 1 NZVD (např. neplatnost smlouvy, předmět nelze zpeněžit, došlo by k porušení jiného právního předpisu) nebo § 47 odst. 1 (zde je nepodstatnější zahájení exekuce nebo byla v insolvenčním rejstříku zveřejněna vyhláška, kterou se oznamuje zahájení insolvenčního řízení). Náhlá nepřekonatelná překážka, zde ustanovení NZVD cílí na mimořádné situace, vyvolané zejména vyšší mocí, například požárem vypuknuvším v dražební místnosti.

Pozitivní na NZVD je fakt, že se zkracují lhůty pro uveřejnění dražební vyhlášky, a to na alespoň 15 dnů před konáním dražby, popř. 30 dnů v případě nucené dražby. V případě nucených dražeb je také pro dražebníka nově stanovena kalkulace jeho odměny (§ 38 odst. 3 NZVD), která bude silně demotivovat dražebníka. Tak např. dle ZVD maximální odměna bez DPH v případě ceny dosažené vydražením tři miliony korun by byla 300 tisíc, podle NZVD by to bylo 70 000 korun. V případě vymáhání částky soudním exekutorem ve výši tři miliony korun činí jeho odměna 450 tisíc korun.

Dnes již klasické „dražební“ vidle, to jest podání žaloby na určení nepřipustnosti prodeje předmětu nucené dražby, se striktně stanovuje na maximálně pět pracovních dnů přede dnem zahájení nucené dražby. Novinkou je i navýšení vyvolávací ceny pro osvědčení průběhu dražby notářským zápisem, a to z jednoho milionu na 2,5 milionu korun.

Za dražbu
veřejnoprávní
lze považovat
veřejnou
dražbu, kde
navrhovatelem
je insolvenční
správce

Vítanou
novinkou je
povinné vedení
zvláštního účtu
pro skládání
peněžních
prostředků
v souvislosti
s veřejnou
dražbou

Místo toho,
aby se řešila
novela ObčZ,
vznikl na MMR
dražební
paskvil
zvaný NZVD

Abychom nebyli stále tak negativní, jsou podle vás také nějaká pozitiva nové dražební legislativy?

Ano, i taková se najdou. Možná začnu digitalizací. MMR mě příjemně překvapilo novým informačním systémem CEVD, který umožňuje i API rozhraní předávání dat mezi SW dražebníka a CEVD. V této souvislosti je třeba poděkovat Ing. Petru Uhlířovi, DiS. z Oddělení veřejných dražeb MMR, který i při vývoji portálu našeho portálu eDražebník.cz umožnil jeho testování pomocí tohoto rozhraní API. Výhodou je i to, že při změně dražební legislativy, za kterou bude KDČR po volbách do PS PCR bojovat, bude moci být tento systém využit.

Další pozitivní možností v insolvenčních dražbách je to, že lze uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Uzavření kupní smlouvy potom bude za podmínek stanovených v této smlouvě o budoucí smlouvě, např. právo navrhovatele neuzavřít tuto kupní smlouvu. Nemusí se tak v dražbě dražený předmět přímo povinně zpeněžit. Tuto možnost „opce“ jsme zavedli již dávno při provádění našich aukcí.

Pozitivně lze také zhodnotit zkrácení lhůt pro uveřejněné dražební vyhlášky (15/30). U opakované dražby nucené je možné snížit vyvolávací cenu až na 70 procent vyvolávací ceny předchozí dražbě, a to i v případě jejího zmaření.

Chcete ještě něco říci na závěr, co zde doposud nezaznělo?

Podle mého názoru NZVD nepodporuje provádění veřejných dražeb a forsíruje daleko bezpečnější provádění dražeb skrze zpeněžování majetku soudními exekutory. Bude na nové politické reprezentaci, zdali vrátí dražební legislativu do osvědčených kolejí přechodu práva tak, jak to bylo v ZVD, a i jak je tomu koneckonců i v zahraničí. Místo toho, aby se řešila novela ObčZ, která ztotožňuje dražbu s aukcí a vymezila se zde nově dražba jako způsob přechodu práva licitací, vznikl na MMR dražební paskvil zvaný NZVD, který by měl být zásadně novelizován. KDČR vypracovala konkrétní návrhy, kde zejména dražba bude znovu vymezena jako je tomu v ZVD či SZVD – přechodem práva. Dále, navrhovatelé dražby budou všechny osoby, vyjma vlastníků či osob s právem hospodařit s předmětem dražby, to jest výlučně osoby, u kterých dochází k přechodu práva, včetně zástavních věřitelů, jak je tomu v SZVD. Také navrhuje sjednocení procesních podmínek konání veřejných dražeb a exekučních dražeb, mimo jiné v případě konání e-dražeb, kde oproti NZVD nejsou elektronické dražby nijak regulovány. A novela ObčZ by také podle nás měla vymezit pojmy aukce a dražba ve smyslu toho, co jsem zde již řekl.

Děkuji za rozhovor.