

Jak transparentně zpeněžovat majetek dlužníků

Transparentní „prodej“ majetku by měl být jednou ze základních povinností „zpeněžovatele“ při oddlužování dlužníka, prodeji jeho majetku a při maximálním uspokojení věřitele. V tomto procesu jde v první řadě o dosažení „nejvyšší ceny“, která by měla být na úrovni ceny v místě a čase obvyklé dosažené na kompetitivním trhu. Některé odhady uvádějí, že jenom zpeněžovaný majetek v insolvenčních činí více než 20 miliard Kč ročně. Lze předpokládat, že minimálně stejná, ne-li vyšší částka připadá na zpeněžovaný majetek soudními exekutory. Je třeba uvažovat i majetek v daňových exekucích prováděných finančními úřady. Roste i objem zpeněžovaného majetku notářů – likvidačními správci pozůstalostí. Lze tedy uvažovat, že se u nás ročně zpeněží majetek dlužníků či povinných osob ve výši přes 50 miliard Kč.

Transparentnost zpeněžování

Transparentní zpeněžení majetku dlužníka či povinného je primárně otázkou dosažení nejvyšší ceny, a to na úrovni tržní ceny, jako střet nabídky s poptávkou na kompetitivním trhu. V praxi je třeba v této souvislosti uvažovat i eliminaci pletich, náklady a rychlost zpeněžení, ale i právní jistotu prodeje.

Transparentnost prodeje má dvě vrstvy. První je materiální, tj. zda zvolený proces zpeněžení reálně vede k maximalizaci výtěžku při průměrných nákladech a času. Dále pak zda metoda umí oslovit dostatečný počet zájemců – účastníků, zda umožňuje opětovně a svobodně předkládání soutěžních nabídek licitací a zda neodradí účastníky tohoto procesu (dražitele, účastníky aukce...) přemrštěnými požadavky (např. na registraci, výši dražební či aukční jistoty) nebo špatně nastavenými podmínkami (např. dostupnost místa konání dražby).

Druhá vrstva je procesní. Předpokladem je zejména obhajitelnost zvoleného postupu prodeje. Nutným předpokladem je rovný přístup k relevantním informacím a pravidlům zpeněžení. Důležité je, aby tento proces by překoumatelný, logování všech úkonů, byla k dispozici „auditní stopa“. Právě procesní rovina dnes často rozhoduje o tom, zda se zpeněžení „nezasekne“ v soudních sporech. A také o tom, zda osoba odpovědná za zpeněžení nebude čelit výtkám věřitelů, námitkám účastníků nebo přímé žalobní iniciativě či trestnímu oznámení.

Základní způsoby zpeněžování

Lze vyjít z insolvenčního zákona (zák. č. 182/2006 Sb., v platném znění – IZ). Způsoby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka jsou uvedeny v § 286 IZ: – Veřejnou dražbou (podle zák. č. 250/2023 Sb., zákon o veřejných



RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.

Foto: archiv KN

dražbách, s účinností od 01. 01. 2025 – NZVD), kde v případě elektronických dražeb (eD) postupuje dražebník i dle prováděcí Vyhlášky NZVD (Vyhláška č. 247/2024 Sb. o technických a bezpečnostních požadavcích na elektronické dražební systémy (EDS)).

– Prodejem věcí podle ustanovení o výkonu rozhodnutí (zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v aktuálním znění – OSŘ), a to dle § 321 a násl. OSŘ, kde pro eD soud postupuje dle Vyhlášky OSŘ (Vyhláška č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy, v platném znění). – Dražbou podle zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, v aktuálním znění (ExŘ) – viz § 76 odst. 1 ExŘ, exekutor

přitom postupuje dle OSŘ a v případě eD dle Vyhlášky ExŘ (Vyhláška č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, v aktuálním znění).

– Prodejem majetku mimo dražbu.

Dražbou postupují i správci daně dle zák. č. 280/2009 Sb., daňový řád, v aktuálním znění (DŘ). Je zajímavé, že dle § 194a, odst. 1 DŘ správce daně provádí prioritně eD. Pouze v odůvodněných případech správce daně provádí dražbu jako fyzickou. Pro DŘ nebyl vydán prováděcí předpis pro konání eD a její postup je přímo uveden v DŘ.

Majetek patřící do likvidační podstaty zůstavitele může být zpeněžen dle § 232 zákona č. 292/2013 Sb. o zvláštních řízeních soudních, v aktuálním znění (ZZŘS):

– v dražbě provedené soudem podle OSŘ.

– ve veřejné dražbě provedené dražebníkem podle NZVD.

– v dražbě provedené soudním exekutorem podle ExŘ.

V těchto případech dražeb lze využít i eD s postupem dle výše uvedených prováděcích vyhlášek.

Majetek patřící do likvidační podstaty zůstavitele může být i zpeněžen přímým prodejem smlouvou, kterou s nabyvatelem uzavře likvidační správce nebo notář. Za přímý prodej lze považovat i postup dle § 233 ZZŘS. Se souhlasem soudu může věřitel zastavenou nebo zadrženou věc patřící do likvidační podstaty zpeněžit stanoveným způsobem, na němž se písemně dohodl se zástavcem, zástavním dlužníkem nebo dlužníkem.

Prodej mimo dražbu je již „pole neorané“. Zvláštním případem je zpeněžení nemovitosti realitní kanceláří „nejvyšší“ nabídky, což bývá značně nepřehledné a je i platformou pro pletichy.

Do prodeje mimo dražbu spadají i nejrůznější další „výběrová řízení“, počínaje obálkovou metodou až po aukci.

Legitimním postupem je veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku dle § 1772 a násl. občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb. v aktuálním znění – ObčZ). Zvláštním případem je aukce.

V této souvislosti je třeba uvést § 1771 ObčZ, který vymezuje pojem dražba, jako zvláštní způsob uzavření smlouvy. Právě toto ustanovení „zbouralo“ pojetí veřejné dražby jako přechod vlastnického či jiného práva v dnes již neplatném zákonu o veřejných dražbách (zák. č. 26/2000 Sb. – ZVD).

Bohužel platný NZVD definuje veřejnou dražbu jako dražbu s uzavřením příklepem kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Tedy NZVD umožňuje pouze případ, kdy dojde k převodu výlučně vlastnického práva. Dále pak oproti vymezení dražby v ObčZ, veřejná dražba umožňuje i holandskou licitaci (postupné snižování vyvolávací ceny). Osobně se domnívám, že fyzická dražba s holandskou licitací nese vysoké riziko pletich. (Holandská licitace vznikla a je používána jako nástroj činění nabídek při aukci květín, kde se postupně se snižováním vyvolávací cenu i snižuje lot (množství) nabízených květín jednoho druhu.)

Dražba, veřejná dražba, aukce

Na toto téma odkáží i na teze, které Komora dražebníků ČR (KD ČR) předložila již v roce 2023, mj. Ústavně právnímu výboru Poslanecké sněmovny i Senátu Parlamentu ČR (viz www.komora-drazebniku.eu, viz též rozhodnutí v KN 9/2025).

V roce 2009 při diskuzi k ObčZ dražebníci upozorňovali tehdejšího ministra spravedlnosti Jiřího Pospíšila, že vymezení dražby v § 1771 ObčZ, jako způsob převodu práva, tj. zvláštní typ uzavření smlouvy, je vymezení aukce. Odpovědi z ministerstva spravedlnosti bylo, že aukce je moderním termínem pro dražbu a že ObčZ se drží tradičních termínů.

Dražba vždy byla a doufám, že i bude, zvláštním způsobem nabytí práva, a to po následné licitaci udělením příklepu v dražbě, při splnění podmínek dražby (mj. úhrada ceny dosažené vydražením).

V ObčZ není vymezen pojem veřejná dražba, přestože na mnoha místech je tento pojem užíván, mj. při uspokojení zástavního věřitele (viz § 1359 ObčZ). Veřejná dražba je definována výlučně v NZVD jako dražba, kde dochází k převodu vlastnického práva smlouvou uzavřenou příklepem, jak jsme již uvedli.

Zajímavým případem je aukce. Bohužel je často zaměňována s dražbou, protože k tomu § 1771 ObčZ vybízí. Tradičně v aukci nikdy nedocházelo a ani nedochází k přechodu práva příklepem. V aukci vždy šlo o nalezení nejvhodnější nabídky, a poté za podmínek aukčního řádu byla uzavřena smlouva, která vymezovala předmět aukce. V případě tzv. limitní ceny nebyl předmět aukce prodán, pokud aukční cena nedosáhla aspoň úroveň této limitní ceny. Až teprve NZVD fakticky ztotožnil dražbu s prodejní aukcí.

Základní odlišností dražby od aukce je to, že dražba nikdy nebyla a ani není nástrojem koupě ze strany navrhovatele dražby. Vždy byla specifickým nástrojem (často nuceného) prodeje předmětu dražby navrhovatelem dražby. Oproti tomu aukce může být jak prodejní, mj. nástrojem zpeněžení majetku dlužníka, tak i kupní.

Česká legislativa nevymezuje pojem aukce, přestože je tento pojem jako nástroj prodeje využíván (viz aukce pořádané Úřadem pro zastupování státu ve věcích majetkových nebo Českou národní bankou). Výjimkou je elektronická (nákupní) aukce, která je vymezena v zákoně o zadávání veřejných zakázek (zák. č. 134/2016, v platném znění – ZVZ). Jde o speci-

ální elektronický proces získání nejvýhodnější nabídky (viz § 28 odst. 1 písm. m), § 120, § 121 ZZVZ) pro koupi komodit.

Centralizace informací o dražbách jako záruka transparentního zpeněžování

Od 1. ledna 2025 je s novou úpravou veřejných dražeb spojena tzv. Centrální evidence veřejných dražeb (CEVD), jako informační systém veřejné správy vedený MMR. Současně Česká pošta, s. p. dle § 63 odst. 2 NZVD je povinna až do 31. 12. 2027 provozovat tzv. Centrální adresu (www.centralni-adresa.cz – CADR), jako úřední vývěsku pro dražby konané dle ZVD.

Exekuční dražby jsou uveřejňovány na portálu www.portal-drazeb.cz, jejímž provozovatelem je Exekutorská komora. Na portálu Finanční správy jsou uveřejněny dražby dle DŘ (<https://financnisprava.gov.cz>).

V současné době neexistuje úřední deska, na které by byly uveřejněny informace o všech dražbách konaných v ČR. Bohužel tento požadavek dražebníků nebyl našimi zákonodárci vyslyšen.

Centralizace informací o dražbách by měla zřetelný transparentní efekt. Snižovala by se informační asymetrie, protože informovanost je předpokladem soutěže. Zde lze jenom doporučit, aby informace o dražbách byly uveřejněny na portálech, které mají vysokou návštěvnost. V případě zpeněžování nemovitostí lze jednoznačně požadovat, aby tyto dražby (ale i aukce) byly inzerovány na největších realitních portálech www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz.

TRANSPARENTNÍ ZPENĚŽOVÁNÍ MAJETKU DLUŽNÍKŮ



Kontakt: Jiří Bureš, tel.: 606 649 676, e-mail: buress@sev.cz

B.02/26.7

Dražby konané „postaru“ a „ponovu“

Zajímavé je srovnání dražeb konaných dle ZVD a dle NZVD v první polovině roku 2025. Prokázalo se, že dražebníci se snažili v maximální míře uzavřít smlouvu o provedení dražby do 31. 12. 2024, aby mohli dražit ještě „postaru“, tj. dle ZVD. Hlavním důvodem bylo, že v dražbě dle ZVD došlo k přechodu vlastnického či jiného práva, jako bezpečného prodeje.

Bohužel NZVD se svým pojetím převodu vlastnického práva – uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě příklepem, aniž by se tato smlouva explicitně vyhotovila, dražebníky neoslovila. Domníváme se, že jde v případě kupní smlouvy na nemovitost o diskrepanci s § 2128 odst. 1 ObčZ., protože ustanovení toho paragrafu, s odkazem na § 560 ObčZ, pro toto jednání požaduje písemnou formu. (Je skutečností, že katastrální úřady zapisou vlastnické právo k nemovitosti i na základě potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem dle § 25 NZVD.)

Neplatnost smlouvy uzavřené příklepem dle NZVD zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se o důvodu neplatnosti žalobce dozvěděl, nejpozději však uplynutím 1 roku ode dne konání veřejné dražby. Toto ustanovení přináší daleko větší nejistotu a je na úkor „bezpečnosti“ prodeje dražbou, oproti „starému“ ZVD. Totiž v § 24 odst. 3 ZVD, popř. § 48 odst. 3 ZVD je stanovena prekluzivní lhůta na podání žaloby na neplatnost dražby dobrovolné, popř. nedobrovolné, 3 měsíce ode dne konání dražby.

V prvním pololetí roku 2025 bylo na CEVD uveřejněno celkem 480 dražeb konaných dle NZVD. Na CADR bylo v téměř období uveřejněno celkem 256 dražeb dle ZVD. Ve druhém pololetí na CADR již nebyly uveřejněny téměř žádné dražby. (Připomínáme, že ZVD byl zrušen 31. 12. 2024).

Kromě počtu dražeb je třeba uvažovat i předmět dražby a objem vydraženého majetku. Největší počet dražeb (87) byl v 1. pololetí zaznamenán u dražebníka, který provádí fyzické dražby ojetých vozidel.

Objem vydraženého majetku dle NZVD za 1. pololetí roku 2025 činil 459 mil. Kč. V dražbách konaných dle ZVD byl objem vydraženému majetku 409 mil. Kč. Jestliže průměrná cena dosažená vydražením v dražbě konané dle ZVD byla 1,5 mil. Kč, potom v dražbě dle NZVD to bylo 0,95 mil. Kč. Opět se prokázalo, že navrhovatelé dražeb spolu s dražebníky jednoznačně prefe-

rovali dražby „postaru“.

Zajímavým údajem je i objem draženého majetku dle ZVD, který byl za 1. pololetí roku 2025 ve výši cca 1,15 miliardy Kč. Bohužel tento údaj již nelze zjistit pro dražby konané dle NZVD, protože zde není povinnost stanovit odhad ceny v místě a čase obvyklé předmětu dražby. Výjimkou jsou pouze nucené dražby, kterých bylo ve sledovaném období pouze 7.

Elektronické zpeněžování

Je pozitivní, že roste „elektronizace“ dražeb i dalších nástrojů zpeněžování, zejména aukcí. Jedná se totiž z hlediska transparentnosti o jeden z nejučinnějších nástrojů. Omezuje pletichy a je zde i lidský faktor. Bohužel na fyzických (kamenných) dražbách se stále vyskytují pleticháři, kteří napadají koupěchtivé dražitele, popř. kolektivně tlačí na zpeněžovatele, aby se konala nová dražba se snížením vyvolávací ceny. Proto i řada zájemců o dražbu se nechce tohoto „klání“ fyzicky účastnit.

Významný je i mechanismus prodlužování konce dražby nebo aukce při podání v závěru jejího ukončení. V praxi se používají nastavení, která eliminují „poslední vteřinu“ pro podání. Systém před koncem podávání nabídek automaticky posune konec o další časový interval možnosti činnosti podání. Ani zde neexistuje jednota. Zatímco v eD konaných dle NZVD se prodlužuje konec eD o 3 minuty, v eD dle OSŘ či dle ExŘ je tato doba 5 minut.

Odlišnost je i v případě dražitelů – předkupníků. Zatímco v eD dle NZVD je nutné losování při stejném podání, v ostatních režimech eD se nelosuje a je platné první podání předkupníka.

Asi nejhorší je, že nejsou stanoveny technické a bezpečnostní požadavky na tyto elektronické „zpeněžovací“ systémy. Výjimkou jsou eD konané na EDS dle NZVD. Nikdo tedy nekontroluje, zdali EDS pro eD dle OSŘ, ExŘ či DŘ splňuje podmínky transparentnosti. Potom je zde prostor pro elektronické pletichy, např. tím, že webová stránka, kde probíhá dražba, se stane v průběhu licitace pro některého dražitele nepřístupná.

Jaké nástroje lze doporučit pro zpeněžování majetku dlužníků?

Určitě by to měl být elektronický nástroj, jak to i předpokládá pro dražby DŘ.

Prvním nástrojem zpeněžení je elektronická exekuční dražba, která má výhodu, že se jedná o přechod vlastnického či jiného práva k předmětu

dražby. Bezpečnost prodeje je dána lhůtou 15 dnů na podání odvolání proti usnesení exekutora o udělení příklepu. Určitou „pojistkou“ je i možnost v této lhůtě podat tzv. předražek, který činí ¼ dražební ceny. Nevýhodou tohoto nástroje je, že není možné zde uvažovat tzv. limitní cenu, tj. možnost v této eD neprodat, pokud cena dosažená vydražením nesplňuje očekávání či požadavek na minimální (limitní) prodejní cenu navrhovatele – insolvenčního správce nebo oprávněného. Protože pro exekutora je provedení dražby jakousi „přidruženou činností“, i procesní zajištění eD bývá časově delší. Náklady na tuto eD bývají zpravidla vyšší. Nelze ani podcenit skutečnost, že často dražba nemovitostí ani nebývá exekutory masivně inzerována na realitních serverech.

Druhým nástrojem je veřejná dražba dle NZVD. Výhodou je, že jsou zde stanoveny technické a bezpečnostní požadavky na EDS i na vlastní průběh eD. Pozitivní je i možnost příklepem uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě, která fakticky implicitně stanovuje i limitní cenu dosaženou vydražením. Nevýhodou je, že lze dražit pouze vlastnické právo. Možnost podat žalobu na neplatnost smlouvy uzavřené příklepem až do jednoho roku ode dne konání dražby je velkým rizikem pro použití tohoto nástroje.

Třetím uvažovaným nástrojem je elektronická aukce (eA) konaná dle § 1772 a násl. ObčZ, jako zvláštní forma veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku. Výhodou eA je, že umožňuje na prostou smluvní volnost mezi navrhovatelem, organizátorem, účastníkem aukce a provedením aukce. Je možné zde stanovit i právo navrhovatele aukce neakceptovat nabídku učiněnou vítězem aukce. (Implicitní limitní cena.)

V eA lze zpeněžit cokoli, uzavřít jakoukoli smlouvu v souladu s českou legislativou. Přílohou aukční vyhlášky je vzor této smlouvy. Je možné zde stanovit i další podmínky a povinnosti pro účastníky aukce (uzavřená aukce) i pro vítěze aukce, které naše legislativa nezakazuje. Tak např. v eAukci lze zpeněžit družstevní byt (smlouva o převodu práv a povinností), obchodní podíl (smlouva o převodu obchodního podílu); jakékoli právo, které může nabýt vítěz aukce. Lze zde i analogicky postupovat předražkem, tj. po ukončení aukce je zde možnost pro účastníky aukce učinit přeplatek aukční ceny dle podmínek aukčního řádu a aukční vyhlášky. Tento postup jsme si vyzkoušeli i v praxi.

Výhodou eA pro insolvenčního správce je, že dle § 289 odst. 3 IZ platnost smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení prodejem v eA, lze napadnout jen žalobou podanou u insolvenčního soudu nejpozději do 3 měsíců ode dne zveřejnění této smlouvy v insolvenčním rejstříku. Ověřili jsme si, že insolvenční soudy již akceptují eA, jako transparentní nástroj zpeněžování majetku dlužníků.

Závěrem

Výše uvedený přehled je neúplný. Je spíše veden prizmatem insolvenč-

ních správců, kteří jsou největšími navrhovateli dražeb či aukcí. Zcela chybí problematika zpeněžování majetku zástavních dlužníků a uspokojení jejich věřitelů. Bohužel zde NZVD stanovil takové podmínky pro provádění nucených dražeb, že v praxi je téměř nemožné je provést. NZVD jednoznačně preferuje exekuční dražby před dražbami nucenými. Není zde ani možnost dokončit již vyhlášenou nucenou dražbu a výtěžek předat insolvenčnímu správci v rámci zpeněžování majetkové podstaty dlužníka. V praxi jsme svědky zpeněžovacího koloběhu:

Dražebník vyhlásí na návrh dražebního věřitele nucenou dražbu, dlužník (často záměrně) „spadne“ do exekuce, dražebník upustí od vyhlášené dražby a následně dlužník podá insolvenční návrh na oddlužení. Exekuce je zastavena a insolvenční správce pověří dražebníka, organizátora aukce nebo exekutora, aby zpeněžil zástavu v souladu s pokynem zajištěného věřitele, který byl jako dražební věřitel navrhovatelem nucené dražby.

RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.
předseda Komory dražebníků ČR

Insolvenční poradna

Dobrý den, mám před sebou přezkumné jednání v rámci schváleného oddlužení a chci se dotázat, zda se musím podrobit pořízení videozáznamu nebo jeho pořízení mohu odmítnout, a co pořízení video-záznamu pro mě znamená.

Od 1. ledna 2026 vstoupila v účinnost novela vyhlášky o materiálním vybavení a standardech výkonu funkce insolvenčního správce (vyhláška č. 484/2025 Sb.).

Jednou z nejvýraznějších změn je zavedení povinnosti pořizovat zvukově-obrazový záznam z přezkumného jednání mezi insolvenčním správcem a dlužníkem.

Cílem změny je posílit transparentnost, sjednotit praxi a vytvořit průkazný důkazní prostředek pro dohled nad výkonem funkce insolvenčního správce. Lze tedy uvést, že pořízení takového záznamu z přezkumného jednání je v zájmu dlužníka a není zde důvod, aby dlužník pořízení záznamu odmítal.

Změna však současně otevírá řadu praktických a právních otázek, zejména ve vztahu k ochraně osobních



údajů, důkazní použitelnosti záznamu a procesním dopadům jeho absence nebo vady.

Pořízení zvukově-obrazového záznamu je normativní povinností insolvenčního správce. Povinnost se vztahuje na každé přezkumné jednání s dlužníkem a dlužník by měl tuto povinnost insolvenčního správce respektovat. Nejde o náhradu písemného záznamu, ale o jeho důkazní posílení. Písemný záznam z jednání s dlužníkem se pořizuje i nadále.

Záznam musí být nepřerušovaný a neupravovaný, musí zachycovat všechny účastníky jednání a na jeho počátku musí proběhnout identifikace účastníků pomocí úředního dokladu. Záznam nesmí obsahovat nadbytečné citlivé údaje. Insolvenční správce jej musí bezpečně uchovávat po dobu 3 let a zpřístupnit pouze oprávněným osobám.

Povinnost pořídít a uchovávat záznam je nutné odlišit od otázky, co se zasílá insolvenčnímu soudu. Samotný videozáznam se soudu standardně nezasílá. Insolvenční správce zpravidla soudu předává pouze kontrolní součet

asociace insolvenčních správců

Asociace insolvenčních správců z. s. si Vás dovoluje pozvat na semináře:

Aktuální insolvenční judikatura Nejvyššího soudu a Vrchního soudu v Praze (nejen v oddlužení)

Termín konání: 20. dubna 2026 od 9.00 do 15.00 hodin

Místo konání: Justiční areál Na Míčáncích, dražební sál, 28. pluku 1533/29b, Praha

Přednášející: JUDr. Tomáš Zadražil, předseda senátu Vrchního soudu v Praze, t. č. stáž na Nejvyšším soudu ČR

Účastnický poplatek za seminář: 1 790 Kč členové ASIS, 2 990 Kč, ostatní účastníci (cena je uvedena bez DPH a včetně občerstvení)

**Přihlašte se emailem na seminare@asis.cz nebo na www.asis.cz
Asociace insolvenčních správců z. s., Široká 5, Praha 1, 110 00, www.asis.cz**

B.0226.11