

KONKURSNI NOVINY

SPOLEHLIVÝ PRÁVNÍ ZDROJ

NAŠE ANKETA • NAŠE ANKETA • NAŠE ANKETA

Návrh zákona o veřejných dražbách

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR připravuje návrh nového zákona o veřejných dražbách. V této souvislosti jsme se některých dražebníků zeptali: "Co by v návrhu zákona, podle vás, nemělo chybět?" Tady jsou jejich odpovědi:

**Ing. Jaroslav Hradil, statutární ředitel,
PROKONZULTA, a.s.:**

"Obecně lze říci, že od nového zákona bychom nejraději očekávali, aby korespondoval s reálným životem a současnou situací na trhu a ve společnosti. Aby byl zjednodušením dražebního procesu jak pro dražebníky, tak pro zájemce o dražby.

Částečná snaha jít v tomto směru je vidět, ale obáváme se, že to opět zůstalo nedotažené a na půli cesty.

Práci věnovanou pasáží o přestupcích a sankcích raději úředníci měli věnovat vyřešení situ-

ací běžně vznikajících, kdy jsou nucené dražby shazovány obstrukčními žalobami a šikanózními insolvenčními návrhy a nám dražebníkům zákon ukládá proces přerušit a ukončit. Ovšem již nehovoří o náhradách na námi vynaložené náklady. O případné vymahatelnosti práva obecně u nás je jaksi široké veřejnosti dostatečně známo, že se limitně blíží nule. A pokud toto nebude mít silnou oporu právě v novém zákoně... bude to prostě bezzubý pes, který sice štěká, ale všechny okolo nechává zcela lhostejnými.

Otázka je, co s tímto zákonem ještě provedou pozměňovací návrhy, které lze pochopitelně oč-

kávat. Nezbyvá tak než doufat, že z něj nakonec bude nástroj použitelný a řemeslo dražebníka zcela nezanikne.



JUDr. Miloslav Oliva, předseda představenstva České asociace dražebníků:



"Česká asociace dražebníků (ČAD) vítá ukončení procesu přípravy návrhu zákona o veřejných dražbách, který byl dle názoru ČAD nepřiměřeně velmi dlouhý a jak vyplývá z navrhované úpravy, řeší pouze část problémů souvisejících s dražebním procesem, které se nahromadily od účinnosti zákona o veřejných dražbách a na které bylo oddělení veřejných dražeb odbornou veřejností opakovaně upozorňováno.

I přes snahu Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR) zjednodušit proces dražeb jako například donučování, vytvoření elektronických formulářů, zavedení holandského způsobu licitace, zavedení odměny dražebníka při výkonu nucené dražby (které však nekoresponduje s insolvenčním zákonem stanovenými náklady na zpeněžení) a podobně, které ČAD vítá, zavádí do dosud zavedeného a osvědčeného systému výkonu dražeb nové pojmy a postupy, které ČAD považuje za poněkud diskutabilní.

nem dražební činnosti, které musí činit nejméně 5 000 000 Kč na každou pojistnou událost, v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce pak nejméně 10 000 000 Kč. Tuto navrhovanou výši považuje ČAD za přemrštěnou a nadhodnocenou, vezmeme-li v úvahu, že hodnota zpeněžovanou majetku zejména z insolventí, velmi zřídka, vzhledem k hodnotě tohoto majetku zjištěného znalcem, popřípadě dalšími okolnostmi insolvenčního řízení (obstrukce dlužníka, účelově uzavřené nájemní smlouvy, soudní spory apod.), často nepřesahuje hodnotu 5 000 000 Kč a mnohdy i zajištění věřitelé jsou překvapeni, že nemovitost, která byla oceňována znalcem před mnoha lety, je znehodnocena, zatížena nájemními smlouvami účelově sjednanými dlužníkem a trh v rámci veřejného jednání, dražby, ocenil předmět dražby na hodnotu mnohem nižší než je ta jež je administrativně evidována zajištěným věřitelem. Dalším problémem je, že ani samotnému dražebníku není známo, zda jím zahájený proces výkonu nedobrovolné (nucené) dražby bude ukončen, na majetek dlužníka nebude zahájeno insolvenční řízení a dra-

žebník bude pověřen insolvenčním správcem, popřípadě zajištěným věřitelem výkonem dražby.

Zpeněžování majetku z majetkových, dříve konkurzních podstat, se dosud, tedy téměř 20 let od účinnosti zákona, prováděly v rámci dosud platné právní úpravy tzv. dobrovolnou dražbou, bez potřeby udělení koncese a s povinností dražebníka se pro výkon dražby pojistit. Od doby účinnosti zákona o veřejných dražbách se provádění výkonu dražeb významně zprofesionalizovalo a i dražebnická obec doznala značných pozitivních změn ke zkvalitnění poskytovaných služeb, profese dražebníka, k čemuž aktivně jistě přispěly i profesní společenstva. Výkon dobrovolných dražeb majetku zejména z insolventí byl za tuto dobu dostatečně i judikován a tato judikatura je dražebnickou obcí registrována s tím, že navrhovaná výše pojistného není podložena relevantní statistikou a v tomto případě se jeví spíše ke všem okolnostem maji-

Jedním z nich je například rozdělení výkonu dražeb na ty, které jsou navrhovány vlastníkem, či osobou oprávněnou s předmětem dražby hospodařit, to znamená dražby dobrovolné, dále pak na dražby takzvaně nucené, které by byly prováděny na návrh insolvenčního správce nebo dražebního věřitele oprávněného ke zpeněžení vykonatelným titulem.

S návrhem MMR, aby výkon nucených dražeb prováděl dražebník s koncesí, po předchozím předložení základních pravidel postupu dražebníka při výkonu dražební činnosti, v nichž dražebník žádající o koncesi popíše, jakým způsobem bude zabezpečovat organizaci a průběh nucené dražby tak, aby chránil zájmy navrhovatele, účastníků nucené dražby a dalších osob, jejichž práva mohou být nucenou dražbou dotčena a jejich následném posouzení oddělení veřejných dražeb MMR, které rozhodne o udělení koncese, ČAD souhlasí a vítá, nesouhlasí však s návrhem ministerstva, aby vydání koncese bylo vázáno na pojištění, které je dražebník povinen sjednat pro případ vzniku povinnosti dražebníka nahradit újmu způsobenou v souvislosti s výko-

cích vliv na zpeněžení jako nepodložená potřebnost, bez odkazu na reálný stav, ekonomicky neúměrně zatěžující dražebnickou obec a podnikatelské prostředí.

Diskutabilní je rovněž i snaha MMR včleňovat do procesu dražby mimo dražební vyhlášku, která dosud přesně vymezovala podmínky výkonu dražeb a přechodu vlastnické práva na vydražitele a byla a je stále pro účastníky dražby jasná a srozumitelná, další smluvní ujednání, která by se v souvislosti s výkonem dražby rovněž uzavíralo.

Za další velmi diskutabilní je i snaha MMR dražebníky za jejich pochybení kriminalizovat, nově vymezovat přestupková jednání dražebníka a přesunout postihování dražebníků z živnostenských úřadů na oddělení veřejných dražeb. To vše, aniž by byla odborné veřejnosti opět předložena relevantní statistika potvrzující oprávněnost a potřebnost tohoto kroku. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že tuzemský právní řád na tato porušení již dříve pamatoval a pamatuje a to odpovědností za vzniklou škodu, ztrátu živnostenského oprávnění až po trestní odpovědnost.

ČAD je známo z diskusí s odbornou veřejností a i se zástupci podnikatelů, že některá ustanovení této nově navrhované právní úpravy jsou pro ně velmi diskutabilní a uvidíme jak bude pokračovat další legislativní vývoj návrhu zákona, který bude ČAD s velkou pozorností sledovat a bude se k němu i vyjadřovat.