

Návrh nového dražebního zákona

V Poslanecké sněmovně je dnes návrh nového dražebního zákona. V této souvislosti jsme se některých dražebníků zeptali: „Co od nového dražebního zákona očekáváte?“ Tady jsou jejich odpovědi:

JUDr. Miloslav Oliva, prezident České asociace dražebníků:



„Česká asociace dražebníků z. s. (ČAD) samozřejmě zaznamenala, že Ministerstvo pro místní rozvoj ČR předložilo do legislativního procesu další svůj návrh novelizace zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách (ZVD). ČAD v rámci dřívějšího legislativního procesu, který byl návrhem vlády a byl ukončen už rozhodnutím Legislativní rady vlády, velmi kritizovala a v rámci připomínkového řízení předložila oddělení veřejných dražeb celou řadu svých připomínek. Ty měly především s ohledem na vývoj elektronizace zjednodušit proces výkonu dražeb, s důrazem na vytvoření elektronických formulářů, které by eliminovaly chybovost při zpracovávání povinných dokumentů v rámci výkonu dražeb a zlevnit celý dražební proces. Zejména, zmírnit dosud nastavené podmínky pro výkon dražebníka u navrhovaných nucených dražeb dosud stanovené v § 6 odst. 3 ZVD, kdy dražebník, právnická osoba, provádějící dobrovolné dražby musí splňovat podmínku základního kapitálu, popřípadě zapisovaného základního kapitálu alespoň 5 000 000 Kč, který musí být v plném rozsahu splacen, výši pojistného plnění alespoň 35 000 000 Kč, účetní závěrku tohoto dražebníka byla ověřena auditorem podle zvláštního právního předpisu. To již naštěstí v návrhu novely není tato podmínka je zmíněna. Poněkud diskutabilní je však návrhem stanovená přítomnost notáře při výkonu nucené dražby v případě, kdy vyvolávací cena předmětu dražby přesahuje 2 500 000 Kč.

Prostudováním stávající novely vedené ve sněmovním tisku 913 (<https://www.psp.cz/sqw/tiskysqw>) k návrhu novely nelze než konstatovat, že Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) vykročilo správným směrem k oživení dražebního trhu a akceptovalo v ní i celou řadu připomínek dříve předaných ČAD. Svůj nový návrh MMR staví na praxi osvědčenou z dosavadního výkonu dražeb, které ČAD formulovalo ve svých dřívějších připomínkách. Formulace zákona, uvedené v návrhu dnes jsou pro samotný výkon dražeb srozumitelnější a odpovídají i ustálené judikatuře k výkonu dražeb. Jako pozitivní lze hodnotit návrh předkladatele v § 11, odst. 5 návrhu a byl to i jeden z návrhů ČAD, kdy navrhovatel připouští měnit dražební vyhlášku v případě kdy dojde ke změnám v rozsahu práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm vážnoucí nebo stavu, v němž se předmět veřejné dražby nachází, nebo kdy je zjištěna chyba v psaní či počtech, nebo jiná zřejmá nesprávnost. Dražebník je pak povinen zajistit připojení dodatku k uveřejněné dražební vyhlášce bez zbytečného odkladu poté, co se o těchto skutečnostech dozvěděl. Za pozitivní ČAD považuje i snahu o zvýšení smluvní volnosti mezi navrhovatelem, vlastníkem a dražebníkem, po kterém ČAD dlouhodobě volala, kdy dosud administrativně svazující postupy dražby dosud stanovené byly pro mnohé tyto navrhovatele významnou překážkou pro zvolení zpeněžení majetku dražbou a ke zpeněžení svého majetku volili aukci mimo zákon 26/2000 Sb. (ZVD), s následným uzavřením kupní smlouvy.

Samozřejmě, že se ČAD nemůže smířit s některými ustanoveními návrhu a snahou oddělení veřejných dražeb MMR sankcionovat dražebníky za některá pochybení, které mohou být pro dražebníka likvidační, rovněž tak snahu o přesunutí registrací dražeb z České pošty s.p. na MMR a odůvodněním potřeby změny předkladatelem. Česká pošta měla s touto registrací od roku 2000 velké zkušenosti, na začátku vzniku této registrace ve věci s ČAD úzce spolupracovala a byla schopna na některé problémy z praxe operativně reagovat.

ČAD by rovněž uvítala, aby podmínky pro výkon nucených dražeb byly ještě zmíněny a dražebník by mohl být pojištěn ke každému výkonu dražby vždy jednotlivě, ne jak navrhuje MMR aby v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce pojistné dražebníka činilo nejmeně 10 000 000 Kč, když tento nemůže předjímat kolik dražeb bude v daném kalendářním roce vykonávat.

Na co budou muset dražebníci, a i ČAD jako profesní společenstvo reagovat, pokud bude ná-

vrh přijat, je změna pojmů, kterou novela předpokládá. Dražebnická obec bude nucena změnit formulace vzorů, které ČAD pro výkon dražeb dříve zpracovala, a které jak vidíme z centrální adresy, celá řada dražebníků, i nečlenů ČAD přijala a používá je.

Uvidíme, jak bude legislativní proces dále pokračovat a doufejme, že připomínky, které ČAD navrhovala, budou v rámci legislativního procesu ještě prosazeny, přispějí ke zvýšení zájmu o výkon dražeb, jejich počet bude narůstat a ne klesat, jak jsme tomu z údajů Centrální adresy, svědky bohužel dnes.“

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



„Byl jsem zastáncem dialogu a spolupráce s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR (MMR), gestorem provádění dražeb a dražební legislativy. V začátcích (2002 - 2003) dokonce jako místopředseda České asociace dražebníků (ČAD) jsem organizoval školení pro pracovníky Oddělení veřejných dražeb MMR. Osobně jsem i jednal s několika náměstky ministra MMR, kteří měli ve své gesci veřejné dražby. Dokonce v roce 2007 jsem měl možnost osobně předat naše doporučení a náměty tehdejšímu ministru MMR Jiřímu Čunkovi. Už tehdy jsme se jako dražebníci snažili prosadit novelu zákona o veřejných dražbách, a to zejména elektronické dražby.

Od roku 2007 na MMR působí Ing. Zdeňka Niklasová, původně jako ředitelka Odboru veřejných dražeb, nyní jako vedoucí Oddělení veřejných dražeb MMR. Přes několik pokusů o spolupráci, naposledy při přípravě nového dražebního zákona, nic pozitivního se nakonec nepodařilo prosadit. Výsledkem je zcela špatný návrh nového zákona, který MMR předložilo Poslanecké sněmovně. Gestorem tohoto návrhu je výše uvedená Ing. Zdeňka Niklasová, absolventka Vysoké školy zemědělské, která před nástupem na MMR byla obchodní ředitelkou Asociace realitních kanceláří. Osobně souhlasím s názorem, který vyslovilo mnoho dražebníků, že „Ing. Niklasová je

hrobníkem českého dražebního trhu". Je možné prokázat, že její činnost nevede k posílení provádění dražeb (mj. i statistiky hovoří jednoznačně o poklesu za jejího působení od roku 2007), ale i její mnohačetné pokusy novelizovat dražební legislativu. Mám pocit, že Ing. Zdeňka Niklasová hájí spíše realitní lobby, které nemá zájem na provádění transparentního prodeje majetku formou elektronických dražeb.

Loni v lednu jsem se osobně pokusil projednat s poslanci v Poslanecké sněmovně novelu zákona o veřejných dražbách. Protože však v té době MMR připravovalo návrh nového zákona, nechtěl jsem tento proces komplikovat. Byla zde dohoda s Ing. Zdeňkou Niklasovou, že Komora dražebníků ČR zašle Oddělení veřejných dražeb MMR náměty a připomínky a proběhne k nim diskuze v rámci jejich vypořádání. Totiž oficiální cestou Komora dražebníků v rámci meziresortního připomínkového řízení v listopadu 2018 tento návrh nedostala.

Už před několika lety jsem byl varován: „S úředníkem se normální cestou nedomluvíš.“ Bohužel moje špatná zkušenost s „úředníky“ byla i umocněna snahou v rámci „lex covid“ urychleně řešit ekvivalent úředně ověřeného podpisu. Šlo o to, aby bylo možné namísto ověření podpisu dražebníka na listinném dokumentu a jeho konverze do elektronické podoby využít pouze elektronický podpis na základě kvalifikovaného certifikátu spolu s časovým razítkem, to vše vydaným certifikační autoritou. Poslanecká sněmovna zamítla příslušný návrh. I to je příkladem stavu digitalizace naší společnosti (viz podrobně na www.komora-drazebniku.eu).

Výše uvedené je jakási „preambule“ k odpovědi, co očekává Komora dražebníků ČR od nového dražebního zákona. Pesimisté mně odpo-

vědli jedním neslušným slovem. Konstruktivní pesimisté jsou připraveni situaci po přijetí zákona nějak řešit (aukce, dražby podle občanského zákoníku, výběrová řízení aj.). Znalci legislativní praxe mně sdělili, že je to běh na dlouhou trať a nakonec finální podoba bude zcela jiná, než byla „na startu“. Argumentují poměrně složitostí problematiky dražeb, ani v legislativní teorii není jednoznačný náhled na pojem „veřejná dražba“. Je zde i celá řada zájmových skupin okleštět provádění dražeb, například jenom na oblast dražeb „vlastnických“ a podobně.

Komora dražebníků ČR bude prosazovat, aby Poslanecká sněmovna návrh nového zákona odmítla. Ukázalo se, že daleko jednodušší, i pro dvacetiletou praxi provádění dražeb, bude jít cestou novely platného zákona o veřejných dražbách. To však předpokládá upřímný a zejména politický zájem na tom, aby se staly dražby skutečně transparentním způsobem zpeněžování zejména majetku dlužníků či zůstavitelů a tím i maximálního uspokojení věřitelů. Výše uvedené však mj. předpokládá i personální změny na MMR v této oblasti, aby dražební legislativu už přestali řídit „zemědělská inženýři“.

Mgr. Josef Machů, Prokonzulta:

„Od nového dražebního zákona očekáváme, že zjednoduší a zefektivní práci dražebníků. Jestli tomu tak opravdu bude, je však otázkou. V současné praxi jsou dražby často nahrazovány elektronickými aukcemi, které zákon vůbec nezná. Z naší dvacetileté praxe můžeme říct, že naprosto zbytečné jsou striktně nařízené dvě prohlídky u pozemků, které si zájemce přece může prohlédnout sám. Dále je někdy obtížné přimět vydražitele při elektronické dražbě, aby podepsal



protokol o provedené dražbě ihned po dražbě, aby dražebník stihl do pěti dnů odeslat protokol na patřičná místa stanovená zákonem. Spoustu nákladů by se ušetřilo, kdyby mohl ověřený podpis dražebníka nahradit podpis elektronický.

Jako nelogická se jeví navrhovaná sankcionovaná povinnost dražebníka uvádět v dražební vyhlášce možnost snížit vyvolávací cenu, protože potom nikdo z účastníků dražby neučiní podání a bude čekat jen na snížení ceny. Nezbyvá než doufat, že zdravý selský rozum postupně nakonec zvítězí nad zbytečnými byrokratickými povinnostmi a zákon o veřejných dražbách se jednou stane moderním zákonem, který dražebníkům pomáhá, a nikoliv jim situaci komplikuje. Třeba se toho jednou dočkáme...”

(kž)