

Datum: 2. 7. 2014, **zdroj:** OF 3/2014, **rubrika:** [Legislativa](#)

Při pouhém vyslovení slova dražba se většině z nás okamžitě vybaví finanční problémy. Nelze se tomu divit, když z médií neustále slyšíme či čteme, že na majetek dlužníka byl prohlášen konkurz nebo nařízena exekuce.

Situace v České republice

Ne všechny dražby však souvisí s finančními problémy. V první řadě je třeba vysvětlit situaci v oblasti dražeb v České republice. Dala by se vyjádřit jedním slovem – chaos. Dražby provádějí různé subjekty podle různých právních předpisů.

První skupinu tvoří dražby nedobrovolné, které provádějí exekutoři, soudy, finanční úřady či celní úřady (při vymáhání daní a nedoplatků) procesně **podle občanského soudního řádu**.

Dále je zde **zákon o veřejných dražbách**, který upravuje provádění veřejných dražeb dobrovolných a nedobrovolných. Podle tohoto předpisu pak postupují celní úřady (dražby dobrovolné při zpeněžování zabaveného majetku), územní samosprávné celky a ostatní orgány státní správy (např. ministerstva) při zpeněžení vlastního nepotřebného majetku, a dražebníci na základě vydaného příslušného živnostenského oprávnění. K nepřehlednosti přispěl **nový občanský zákoník**, účinný od 1. ledna 2014, který v § 1771 pojednává o „dražbě“ jako o zvláštním způsobu uzavření kupní smlouvy, což je tedy institut od „veřejné dražby“ zcela odlišný.

Tato **roztržštěnost přináší nemalé problémy** nejen zájemcům o koupi majetku v dražbě, ale i přímo účastníkům těchto dražeb, neboť pro každý typ dražby platí jiná pravidla, jiné postupy i jiné povinnosti jak před dražbou, tak i po ní. Samostatnou kapitolou je pak dohled nad všemi výše uvedenými dražbami.

Výhody veřejné dražby

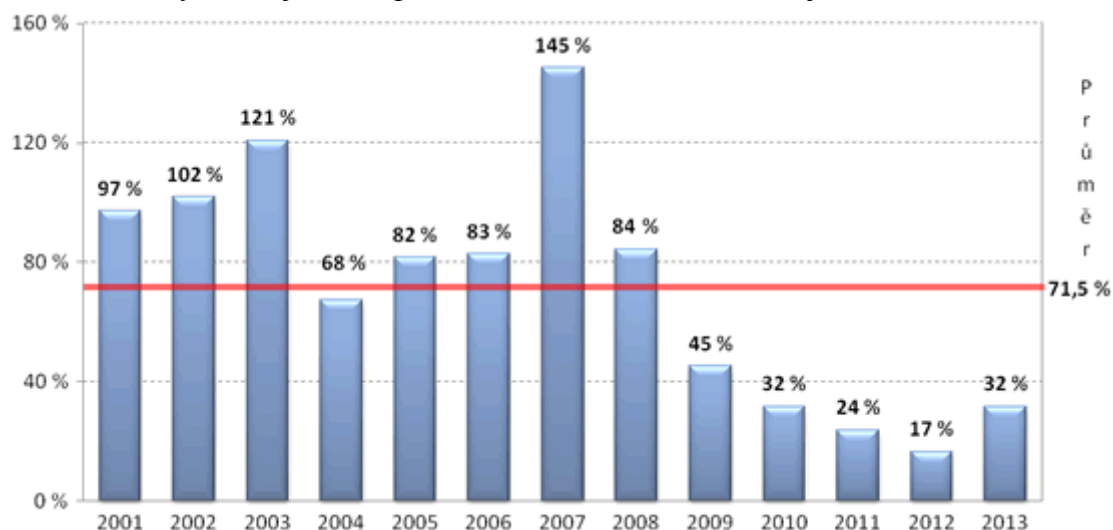
Z uvedeného je zřejmé, že je možné vlastní nepotřebný majetek prodat nejen např. na základě výběrového řízení či veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku, ale i veřejnou dražbou. Pro města a obce tento způsob představuje poměrně velkou řadu výhod.

1. V první řadě je třeba uvést **transparentnost**. Veřejné dražby jsou považovány za nejtransparentnější způsob zpeněžení majetku. Při dodržení zákonem stanoveného postupu a vhodném zorganizování vlastního dražebního jednání je pak téměř nulový prostor pro jakékoliv korupční jednání. Navíc zákon přesně stanoví, kde a v jakých lhůtách musí být dražební vyhláška zveřejněna a komu zaslána. Vedení obce je tak mimo jakékoliv podezření, že veřejnou dražbu připravilo pro konkrétního zájemce.
2. Další nespornou výhodou je **dosažení ceny mnohdy vyšší, než je tržní**. Při dobře vedené licitaci může nastat v dražební místnosti taková atmosféra, kdy účastníci licitují i nad svůj původně nastavený finanční limit. Aby se zvýšila pravděpodobnost, že se dražby zúčastní více zájemců a dojde k licitaci, je třeba velmi pečlivě stanovit výši nejnižšího podání, aby

bylo zajímavé pro co nejvíce účastníků. Ze statistik vyplývá, že u veřejných dražeb majetku územních samosprávných celků je dochází k průměrnému navýšení ceny dosažené vydražením o 71 % (viz uvedený graf).

3. S cenou pak souvisí i další pozitivum dražby. V dražební vyhlášce musí být **stanoven nejzazší termín pro doplacení ceny** dosažené vydražením, který nelze prodloužit. Obec tak přesně ví, kdy nejpozději bude mít k dispozici dané finanční prostředky.
4. K velmi významné přednosti veřejné dražby patří i fakt, že při dodržení zákona je **minimální riziko, že někdo podá k soudu žalobu na neplatnost dražby**. Zákon přesně stanoví, kdo je oprávněn žalobu podat a jaké další podmínky musí být splněny. Podstatná je však **lhůta pro podání – pouhé tři měsíce** ode dne konání dražby. Po uplynutí této lhůty pak tato možnost zaniká a dražba je tak platná. Zde je třeba uvést, že v případě prodeje na základě kupní smlouvy je lhůta pro zpochybnění kupní smlouvy až 10 let. Pro obec to znamená velmi dlouhou dobu právní nejistoty, zejména v případech, kdy by se mohly u předmětu prodeje objevit nějaké skryté vady.
5. V neposlední řadě je třeba zmínit i finanční zajištění úhrady nákladů na přípravu a realizaci dražby v případě, že vydražitel nedoplatí ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením a dražbu tak zmaří. Zákon na tyto případy pamatuje a stanoví, že tyto **náklady se uhradí z dražební jistoty složené vydražitelem**, který dražbu zmařil. V případě, že se bude konat dražba opakovaná, uhradí se z ní i náklady na opakovanou dražbu a teprve zbývající část se mu vrátí.
6. Zákon ukládá Ministerstvu pro místní rozvoj ČR mj. povinnost provádět **dohled nad dražebníky**. V praxi to znamená, že ministerstvo může provést kontrolu i na základě podnětu či žádosti. To je velmi důležité pro města a obce, které chtějí svůj nepotřebný majetek zpeněžit veřejnou dražbou, kterou však pro ně připraví a provede dražebník („podnikatel“). Je tak ve větší míře zajištěno nejen dodržení zákona, ale i hladký, bezproblémový průběh dražby.

Průměrné navýšení nejnižšího podání u dražeb obcí, měst a krajů v letech 2001 až 2013



Jak postupovat

Územní samosprávný celek v případě prodeje nepotřebného majetku musí v první řadě dodržovat zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, který stanoví přesný postup pro rozhodnutí a schválení prodeje nepotřebného majetku. **Zastupitelstvo by mělo rozhodnout** o způsobu

zpeněžení veřejnou dražbou a o výši nejnižšího podání (obvykle bývá ve výši obvyklé ceny dle znaleckého posudku).

Zároveň by mělo dojít k rozhodnutí, zda si veřejnou dražbu obec připraví sama či zda ji pro ni připraví a provede dražebník. Poté se již postupuje **podle zákona o veřejných dražbách**.

Je důležité uvést, že v případě zpeněžení majetku veřejnou dražbou následně zastupitelstvo již neschvaluje nabývací titul (potvrzení o nabytí vlastnictví) na rozdíl od prodeje, kdy schvaluje kupní smlouvu. V případě dražby se vydražitel stává vlastníkem na základě jiné právní skutečnosti (tj. udělením příklepu). Pro vydražitele tak nabytí vlastnictví ve veřejné dražbě představuje výrazně **větší právní jistotu**.

Obec jako dražebník

Zákon o veřejných dražbách uvádí definici dražebníka jako osoby, která organizuje dražbu a má k tomu příslušné oprávnění; jde-li o majetek územních samosprávných celků nebo majetek státu, **může být dražebníkem i územní samosprávný celek** nebo příslušný orgán státní správy. Pro obec to znamená, že je dražebníkem ze zákona. Jediný požadavek, který musí splnit, je poslat na ministerstvo pro místní rozvoj **žádost o zapsání do seznamu dražebníků**. Po obdržení žádosti dojde k zápisu na centrální adresu obvykle do jednoho dne. Poté již může připravovat dražbu. Protože je v tomto případě navrhovatelem dražby i dražebníkem obec současně, pochopitelně neuzavírá smlouvu o provedení dražby. První listina, kterou obec vyhotovuje, je **dražební vyhláška**.

Obec jako navrhovatel dražby

Zvážil-li obec, že při zpeněžení majetku bude pro ni výhodnější přípravu a **realizaci dražby zadat dražebníkovi**, je důležité velmi pečlivě nastavit podmínky ve smlouvě o provedení dražby. V tomto případě sice obec nebude mít s realizací dražby žádnou práci, dražebník však po ní bude chtít za odvedenou práci odměnu a ve většině případů i úhradu nákladů spojených s realizací dražby.

Je žádoucí, aby zastupitelstvo rozhodlo nejen o osobě, která bude s dražebníkem „vyjednávat“ podmínky, ale zejména o maximální výši odměny (či způsobu jejího výpočtu) i o způsobu úhrady nákladů na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zároveň je vhodné nechat zastupitelstvo rozhodnout i o způsobu výběru dražebníka případně o požadavcích, které by měl splňovat. Lze jen doporučit, **aby výběr dražebníka proběhl transparentně** podle předem stanovených kritérií.

Závěrem

Veřejné dražby spadají do působnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Zákon o veřejných dražbách ukládá ministerstvu povinnost provádět kontrolu dodržování podmínek pro organizování a provádění dražeb podle tohoto zákona. K dalším povinnostem ze zákona patří i vydávání stanovisek k žádostem o **vydání živnostenského oprávnění (koncese)**, vedení seznamu dražebníků na centrální adrese a jeho aktualizace a dohled nad správcem centrální adresy. Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor veřejných dražeb však jako jednu ze svých priorit spatřuje v poskytování **metodické pomoci dražebníkům**, zejména územním

samosprávným celkům a orgánům státní správy. Pořádá pravidelné konzultační dny, semináře a školení, které vycházejí z požadavků a potřeb měst a obcí zejména po obsahové stránce.

Činnost odboru veřejných dražeb reflektuje i potřeby těch, jichž se veřejné dražby jakýmkoliv způsobem dotýkají. Pro ně jsou určeny i kontakty na webových stránkách ministerstva, prostřednictvím kterých se mohou obrátit přímo na pracovníky odboru se svými dotazy.

MMR ČR