

## Nebojte se veřejných dražeb



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.

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 dobrovolné, 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 dobrovolných. 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.

A jako perličku je třeba uvést, že **zákon upravující činnost exekutorů – exekuční řád** – umožňuje, aby exekutoři prováděli i dražby dobrovolné. Avšak již neuvádí, podle jakého právního předpisu je mají provádět. Takže v praxi je naprosto běžné, že exekutoři si pro tyto dražby každý nastavuje pravidla sám. Tato roztržičnost 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 obchodní soutěží, ale i veřejnou dražbou. Pro města a obce tento způsob představuje poměrně velkou řadu výhod. **V první řadě je třeba uvést transparentnost.** Veřejné dražby jsou považovány za nejtransparentnější způsob zpeněžení majetku. Při dodržení zákonem stanoveného postupu a vhodným zorganizováním 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.

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 za rok 2011 vyplývá, že u veřejných dražeb

majetku územních samosprávných celků je cena dosažená vydražením **v průměru o 17 % vyšší** oproti nejnižšímu podání (stanovenému ve výši obvyklé ceny dle znaleckého posudku). 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.

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 3 měsíce ode dne konání dražby. Po uplynutí této lhůty pak tato možnost zaniká. 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.

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.

### **Ministerský dohled**

Zákon ukládá Ministerstvu pro místní rozvoj ČR mj. povinnost provádět **dohled nad dražebníky**. V praxi to znamená, že ministerstvo může provést kontrolu mj. i na základě podnětu či žádosti. To je velmi důležité pro města a obce, které chtějí svůj nepotřebný majetek zpeněžovat 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.

Je však třeba uvést, že pro některé územní samosprávné celky může být **nevýhodou dražby** skutečnost, že v případě zmaření dražby nelze nabídnout předmět dražby tomu, kdo učinil v průběhu licitace druhé nejvyšší podání. Tuto možnost zákon nepřipouští, je však možné konat opakovanou dražbu, která je na přípravu méně náročná.

**Pro veřejnou dražbu nemusí být všechny nepotřebný majetek obce vhodný**. Příkladem může být pozemek obce, na němž stojí budova jiného vlastníka. Obec samozřejmě nebude riskovat, že v dražbě tento pozemek vydraží jiná osoba např. ze spekulativních důvodů. Stejně tak nebudou pro dražbu vhodné pozemky velmi malých výměř či pozemky nevhodných tvarů logicky navazujících na pozemek jiného vlastníka.

### **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).

### **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**

Zváží-li obec, že při zpeněžení majetku bude pro ni výhodnější přípravu a realizaci dražby zadat dražebníkovi, je velmi důležité vhodně **nastavit podmínky ve smlouvě o provedení dražby.** V tomto případě sice obec nebude mít s realizací dražby žádnou práci, dražebník však po ni 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 mj. 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.

Ing. Zdeňka Niklasová, ředitelka odboru veřejných dražeb, MMR ČR