

Novela zákona o veřejných dražbách

Již několik let Ministerstvo pro místní rozvoj ČR připravuje novelu zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách. Spolupracuje při tom i s odbornou veřejností. Proto jsme se zástupců vybraných dražebních organizací zeptali: "Podílíte se na přípravě novely zákona o veřejných dražbách a co byste ve stávajícím zákoně chtěli upravit?"

Ing. Jaroslav Hradil, ředitel společnosti PROKONZULTA, a. s.:

"Podílíme se prostřednictvím České asociace dražebníků, jejímž jsme dlouholetým členem. Tato asociace je partnerem Ministerstva pro místní rozvoj ČR při přípravě

novely. Ovšem ministerstvo si vymínilo, že výsledky jednání „expertní komise“ jsou neveřejné, tedy těžko říci, co si tam zase na ministerstvo do novely prosadí. Dosavadní vývoj a rychlost s jakou případné novely kopírují, či spíše nekopírují vývoj ve společnosti a na trhu, lze jen těžko

NAŠE ANKETA



říci, zda případná novela přinese zjednodušení dražebního procesu pro účastníky dražeb a pro dražebníky. A tím i odpovídám na otázku, co bychom tam v novele uvítali – zjednodušení procesu pro dražebníky a pro účastníky. Jednoznačné definování určitých věcí a pojmů. Vyškrtnutí jistých již přežitých postupů a povinností. Zákon dnes již neodpovídá situaci a době, elektronizace se sice nastartovala, ale stále je svázána zbytkem zákona."

JUDr. Miloslav Oliva, předseda představenstva České asociace dražebníků:



komise podala celou řadu podnětů vycházejících z připomínek svých členů. Po čase fungování této pracovní komise a zhodnocení její efektivity k naplnění stanoveného cíle, zejména pak, že ČAD bylo zjištěno, že MMR nenavrhe novelu ZVD, byť i jen dílčí, do plánu legislativních prací vlády pro rok 2011 a ani se s ní zatím nepočítá v dalším období 2012 až 2014, byla ČAD bohužel nucena konstatovat, že fungování pracovní komise je formální, účast ČAD v ní neefektivní a spíše ztrátou času. Proto ČAD svou účast v komisi v roce 2011 ukončila.

Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách v současné době obsahuje celou řadu ustanovení, která se, jak praxe ukazuje, přežila a pro výkon dražeb dle zákona č. 26/2000 Sb., jsou spíše zatěžující a komplikující, zvyšující jejich nákladovost, kdy pro dražebníky jsou některá ustanovení zákona, s ohledem na elektronizaci státní správy, i zbytečnou administrativní zátěží, mající přímý dopad na nákladovost výkonu dražeb.

V roce 2013 se ČAD opět vrátila, na základě pověření svých členů, k jednacímu stolu a to s vírou a přesvědčením prosadit podněty svých členů k řešení problémů spojených s výkonem dražeb tak, aby podněty ČAD byly komisí konečně projednány, formulovány do návrhů konečných ustanovení a zakomponovány do novelizace zákona o veřejných dražbách. Prostřednictvím svých zástupců v pracovní komisi Ing. Radima Hasmana a JUDr. Miloslava Olivy pak podala opět celou řadu podnětů, které vychází i z podnětů těch, kteří se dražeb dlouhodobě aktivně zúčastňují jako její aktéři – insolvenčních správců, likvidátorů a vlastníků.

K diskusi v komisii pak ČAD předložila následující okruhy potřebné k řešení:

- vhodnější řešení střetu dražeb versus insolvence a exekuce,
- usnesení o nařízení soudního prodeje zástavy jako dostatečný titul pro nedobrovolnou dražbu,
- úprava odměny a nákladů dražebníka v souvislosti s prodejem majetku v insolvenčních,
- dobrovolné dražby lze konat na návrh zástavního věřitele,
- pro konání nedobrovolnou dražbu postačí titul proti obligáčnímu dlužníkovi, namísto podání žaloby na nepřípustnost prodeje zástavy řešit předběžným opatřením (usnesení soudu na místo podání žaloby),
- širší možnost pozastavení dražby namísto upuštění,
- výslovné ustanovení pro katastrální řízení,
- zpřesnění některých podmínek pro upuštění

- možnost podepisovat všechny listiny zaručeným elektronickým podpisem,
- inzerát v periodickém tisku (§12) nahradit inzercí na webu,
- možnost přihlášení a plnění dalších pohledávek z výtěžku dražby s tím, že jako ty s prioritou pak ČAD navrhuje řešit:

1. Střet nedobrovolných dražeb s insolvenčním návrhem, kdy je tento nástroj bohužel často účelově zneužíván dlužníky k zabránění provedení výkonu nedobrovolné dražby, bez zřejmého úmyslu s insolvenčním návrhem skutečně uspět, a tak, zcela mimo zákonem požadovaný poctivý záměr dlužníka, řešit své splatné závazky. V praxi se členové ČAD stále častěji setkávají s případy, že v případě, že soud osvědčí insolvenční dlužníka a je zjištěn úpadek dlužníka, opět dochází ke zpeněžení majetku dlužníka jako majetkové podstaty dlužníka, kdy zajištěný věřitel, který zpeněžení majetku dlužníka navrhoval již v rámci nedobrovolné dražby je vystaven účelovému dlužníkem způsobenému prodlení, při vynaložení vyšších nákladů na provedení dobrovolné dražby v rámci dlužníkem vyvolaného insolvenčního řízení, neboť z výtěžku zpeněžení je odměňován oproti nedobrovolné dražby i insolvenční správce. V konečném důsledku tedy ke zpeněžení majetku dlužníka stejně dojde, avšak s časovým posunem a s vyššími náklady na zpeněžení. V této souvislosti je nutné zároveň zdůraznit další náklady v rámci samotného vedeného insolvenčního řízení, dozorovaného soudem.

2. Stanovení limitu 5% u dobrovolných dražeb v rámci insolvenčního zákona, který zahrnuje jak odměnu tak i náklady dražebníka na výkon dražby. V současné době, kdy je dražebník v rámci insolvenčního zákona zpeněžován zejména nemovitý majetek dlužníka, často bez valné hodnoty a v lokalitách, které jsou často odložené od center, se tento limit jeví jako kontrproduktivní, neboť náklady na výkon dražby často převyšují samotnou odměnu dražebníka a dražebník je nucen je hradit jako osoba podnikající ze svého. Jedná se o dlouhodobý problém spojený s výkonem dražeb z insolvenční a v tomto ohledu je dražebník jako podnikající osoba diskriminován. Odměna za jeho práci, ač je odborná a sofistikovaná, vyžadující jak zkušenost, tak profesní erudici, je často pod úrovní odměny pomocné pracovní síly. Od věci v této souvislosti není zdůraznit, že aby dražebník mohl vykonávat svou profesi, musí dle zákona splňovat ze zákona daná kritéria jako pojištění, zákonem stanovené

"Ministerstvo pro místní rozvoj ČR již v květnu 2009 zřídilo pracovní komisi, kterou koordinuje Odbor veřejných dražeb tohoto ministerstva. Má sdružovat odbornou veřejnost k novelizaci zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, má projednat dlouhodobé připomínky odborné veřejnosti k tomuto zákonu a připravit podklady k zahájení legislativního procesu k novelizaci zákona o veřejných dražbách. Česká asociace dražebníků (ČAD) se tohoto procesu ihned po zahájení činnosti pracovní komise aktivně zúčastnila a od prapočátku zřízení této

- možnost vydat oodatek k drazeuim vymlisce (např. v případě chyb v psaní nebo změny v osobě navrhovatele či dlužníka),
- zavedení účinků spojených se zahájením dražebního procesu (stanovení promlčecích lhůt pro věřitele apod.),
- umožnit změny v osobě dražebního věřitele nebo dlužníka (obligačního či zástavního) v době po vydání dražebního titulu,
- upravit lhůty splatnosti ceny dosažené vydražením,
- doplnit možnost zaslání do datové schránky,

lovie apod. Na dražebním jsou jen pracovní náklady, které jsou u jiných profesí taxativně vymezeny a i povinně hrazeny.

Střet dražeb s výkonem exekucí, exekučními příkazy, kdy jde o jakousi analogii jako v případech nedobrovolných dražeb a insolventi, o kterých jsem se zmiňoval výše.

Dalšími okruhy k diskusi, které jsou však spíše administrativní povahy a o kterých se mezi členy ČAD často diskutuje, jsou například:

- Zavedení jednotných formulářů k výkonu dražby, které by navazovaly na elektronizaci státní

správy, vymezovaly povinné údaje stanovené zákonem o veřejných dražbách a eliminovaly i chybovost při zpracování administrativních úkonů dražebníky. Systém elektronických formulářů formulovaných dle ustanovení ZVD ČAD již připravila, avšak dosud bez odezvy MMR.

- Zjednodušení konání opakované dražby a to tak, aby strany nebyly pro opakovanou dražbu povinny uzavřít zvláštní, samostatnou smlouvu o konání opakované dražby a pro výkon opakované dražby by tak postačovalo ujednání smluvních stran již při vymezení Smlouvy o provedení dražby.
- Stanovení tarifní odměny dražebníka v rámci jeho výkonu nedobrovolné dražby, s úhradou jím účelně a prokazatelně vynaložených nákladů v případě upuštění od dražby, dále pak možnost výběru odměny dražebníka od vydražitele pro všechny dražby.
- Samozřejmě, že toto není celý výčet okruhů

a konkrétních témat potřebných k řešení. V této souvislosti by ČAD zároveň přivítala, aby MMR bylo k řešení legislativních podnětů odborné veřejnosti pružnější, legislativní proces dle Legislativních pravidel vlády byl k tomuto tématu konečně nastartován a připomínky připomínkových míst byly konečně dle stanovených pravidel i vypořádávány.

Novelizace zákona o veřejných dražbách byla i základním tématem diskuse na jubilejním XX. sněmu ČAD, který se konal v dubnu 2015 (viz.: <http://www.drazebnici.cz/files/files/f50-XX.-snem-Ceske-asociace-drazebniku.pdf>). Účastníci sněmu se k činnosti MMR a úloze odboru veřejných dražeb v tomto procesu vyslovovali velmi kriticky a uložili představenstvu ČAD postup, kterým jsou členové komise povinni se řídit. ČAD je známo, že obdobně kriticky se k činnosti pracovní komise vyjadřují i jiná profesní sdružení.

Doufáme, že legislativní proces bude co nej-

dříve nastartován, diskuse na téma novelizace zákona č. 26/2000 Sb. bude ukončena s relevantními závěry a dražebnická obec se tak konečně po promarněných letech dočká zákona, který bude odrážet potřeby praxe, aby proces zpeněžení dražbou byl srozumitelný, průhledný, dostupný a zájemce o výkon zpeněžení dražbou byl schopen se v systému stávajících různých režimů „dražeb“ dostatečně orientovat. Stanoviska ČAD k tomuto tématu jsou dlouhodobě prezentována na jejích webových stránkách www.drazebnici.cz."