

Hovoříme s ředitelkou Odboru veřejných dražeb a realitní činnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR Ing. Zdeňkou Niklasovou

## PŘIPRAVOVANÁ NOVELA CÍLÍ NA TY DRAŽEBNÍKY, KTEŘÍ OPAKOVANĚ PORUŠUJÍ ZÁKON

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (MMR) JE V RÁMCI SVÝCH KOMPETENCÍ POVĚŘENO MIMO JINÉ DOHLEDEM NAD ČINNOSTÍ DRAŽEBNÍKŮ A KONTROLOU DODRŽOVÁNÍ ZÁKONA O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH. PROTOŽE TENTO ZÁKON MÁ BÝT V BRZKÉ DOBĚ NOVELIZOVÁN, POŽÁDALI JSME O ROZHOVOR ŘEDITELKU ODBORU VEŘEJNÝCH DRAŽEB A REALITNÍ ČINNOSTI MMR ING. ZDEŇKU NIKLASOVOU.

TEXT: KAREL ŽÍTEK, FOTO: KN

**Aukce nemá tak detailně nastavená pravidla, její provedení je jednodušší**

**O dražbách se říká, že jde o nejprůhlednější způsob zpeněžení majetku. Přesto jejich počet, stejně jako objem draženého majetku, klesá. Proč?**

Možná trochu paradoxně právě proto, že jde o nejprůhlednější způsob zpeněžení majetku. Aby bylo totiž možné dosáhnout vysoké míry transparentnosti, je potřeba nastavit pravidla co možná nejjasněji a velmi detailně, což pro někoho může být příliš svazující. Není-li tedy pro konkrétní subjekt transparentnost zpeněžení zásadní podmínkou, využije jinou, jednodušší formu prodeje. Nezanedbatelným důvodem může být rovněž související legislativa, která se neustále mění, naposledy například insolvenční zákon, který v rámci insolvenčního řízení významně posílil postavení zajištěného věřitele, který má v podstatě možnost rozhodovat o způsobu prodeje nepotřebného majetku, a rozhodne-li se pro jiný způsob prodeje než formou dražby, nemá insolvenční správce jinou možnost, než jeho přání respektovat. Zároveň je v insolvenčním zákoně výrazně omezena částka, kterou insolvenční správce disponuje pro zajištění správy majetku a jeho prodeje, což může u majetku s nižší hodnotou činit veřejnou dražbu neekonomickou.

**Jak často draží prostřednictvím dražeb svůj majetek například města a obce?**

O to, aby formou dražby zpeněžovaly svůj majetek v maximální možné míře i územní samosprávné celky, tedy obce, města i kraje, usiluje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR dlouhodobě. V posledních letech se nám podařilo veřejné dražby jako nejtransparentnější způsob zpeněžení prosadit do řady vládních dokumentů, například do Strategie vlády v boji proti korupci, kde je uvedeno opatření „Posilovat transparentní a hospodárný způsob nakládání s veřejným majetkem, a to pokud možno formou veřejné dražby,“ do materiálu Národního programu reforem („s dlem zvýšení transparentnosti při nakládání se státním majetkem... bude stanovena povinnost nepotřebný majetek státu zpeněžit formou veřejné dražby,“), nebo

do Programového prohlášení stávající vlády, kde se uvádí, že vláda jako jednu ze svých priorit bude prosazovat „audit majetku státu a jeho případné zpeněžení nezpochybnitelným a transparentním způsobem.“ Pořádáme také pro zástupce územních samosprávných celků vzdělávací semináře; kdykoli se na nás mohou obrátit s dotazem či žádostí o pomoc. Zprvu budil tento způsob jisté obavy, ale postupem času jej začalo využívat čím dál více měst a obcí, a mají s ním pozitivní zkušenosti. S potěšením tak sleduji, že povědomí o tomto způsobu prodeje a jeho výhodách rok od roku narůstá, a já očekávám, že i další územní samosprávné celky, které dosud dražby ke zpeněžení majetku nevyužívaly, budou následovat pozitivního příkladu Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který se na základě novely zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, stal dražebníkem přímo ze zákona, a chystá se značnou část nepotřebného majetku státu realizovat právě formou veřejné dražby.

**Mnoho majitelů nemovitostí raději využívá místo dražeb aukce. Proč?**

Toho už jsem se dotkla v první odpovědi – aukce nemá tak detailně nastavená pravidla, její provedení je jednodušší. Právě absence pravidel může hrát významnou roli při rozhodování o způsobu prodeje majetku. A já bych dodala, že nejen majitelů nemovitostí. Má to své výhody i nevýhody.

**Podle některých dražebníků legislativa v této oblasti zaspala. Aukce dnes nejsou legislativně upraveny, takže řada subjektů – například některé banky – požadují striktně prodej v insolvenčním řízení mimo dražbu nejvyšší nabídky.**

Je třeba mít na paměti, že aukce je jedním ze způsobů uzavření kupní smlouvy – jedním ze způsobů klasického prodeje tomu, kdo učiní nejvyšší nabídku. Ze zákona lze kupní smlouvu uzavřít písemně nebo ústně. Kdybychom



**Ing. Zdeňka Niklasová**

"Součástí novely je i změna usnadňující snazší zapojení územních samosprávných celků do veřejných dražeb," říká ing. Niklasová.

tedy chtěli nastavit přísnější pravidla pro prodej, zasáhli bychom logicky výrazným způsobem do života každého z nás, což samozřejmě není žádoucí. Navíc úpravu by bylo nutné provést zřejmě v občanském zákoníku, který ani není v gesci MMR. Zpřísnění podmínek v této oblasti by se mohlo rovněž negativně projevit například na pořádání nejrozumnějších dobročinných a charitativních aukcí.

#### **Provázejí kamenné dražby, na rozdíl od těch elektronických, ještě pletichy?**

Zákon je nastaven tak, aby pro pletichy nebyl prostor. Samozřejmě je možné, že někdo zákon poruší. My jako kontrolní orgán jsme v posledních dvou letech provedli přes sto čtyřicet kontrol dodržování podmínek pro organizaci a provádění dražby podle zákona 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Během této činnosti jsme se pletichami nesetkali ani jednou. Předpokládám tedy, že se nám tento negativní jev podařilo, jestli ne vymýtit, tak určitě výrazně minimalizovat. Říká-li někdo, že při veřejných dražbách k pletichám přesto dochází, měl by mít pro takové závažné tvrzení nějaké důkazy. Má-li je, měl by bezodkladně splnit svoji povinnost a podat trestní oznámení.

#### **Jak pokračuje příprava novely zákona o veřejných dražbách?**

Návrh zákona byl v polovině září odeslán do meziresortního připomínkového řízení a postoupil tak do další

fáze legislativního procesu. Termín pro zaslání připomínek byl do 13. října. Nyní připravujeme souhrnný přehled připomínek a následně budou probíhat jednání s jednotlivými připomínkovými místy ohledně jejich vypořádání.

#### **Jak často se scházela pracovní komise, která měla návrh připravit a kdo všechno v ní byl?**

K přípravě novely zákona o veřejných dražbách byla vytvořena pracovní skupina, neboť jsme přesvědčeni, že každý právní předpis (tedy i jeho novela) by měl vznikat na základě potřeb praxe, nikoliv „od zeleného stolu“. Členy jsou nejen zástupci dotčených resortů (tedy ministerstva průmyslu a obchodu, vnitra a spravedlnosti), ale zejména zástupci profesních sdružení, zejména Komory dražebníků při Asociaci realitních kancelář ČR, České asociace dražebníků, Komory dražebníků ČR, Asociace nezávislých expertů, European Council of Real Estate Professions (CEPI). Pracovní skupina k novele zákona o veřejných dražbách se scházela a schází podle potřeby, kdy na jednáních byly podrobně diskutovány změny navržené právě zástupci profesních sdružení.

#### **K čemu dospěla? Co v novele bude?**

Těch změn bude samozřejmě více, logicky bude upraveno pojmosloví ve vazbě na občanský zákoník a na některé související předpisy. Změna se dotkne také zpřesnění některých pojmů dosavadního zákona s ohledem na zkušenosti z praxe.

**Zákon je nastaven tak, aby pro pletichy nebyl prostor**

## K přípravě novely zákona o veřejných dražbách byla vytvořena pracovní skupina

Na základě podnětů vycházejících přímo od dražebníků a vlastních zkušeností z kontrolní činnosti jsme také přistoupili k celkovému zjednodušení dražebního procesu a odstranění nadbytečné administrativní zátěže, což by mělo dražebníkům přinést znatelnou ekonomickou úsporu. Zvolené řešení však zároveň nijak neomezí právní jistotu všech stran dražebního procesu.

Součástí novely je i změna usnadňující snazší zapojení územních samosprávných celků do veřejných dražeb. Zcela nově je pak zapracována část, která umožňuje uložit sankce za porušení zákonem stanovených povinností dražebníka při veřejné dražbě. Tato navržená úprava vychází ze zásady, že ukládá-li

právní předpis nějaké povinnosti, měl by také obsahovat sankce za jejich neplnění. Cílí tedy na ty dražebníky, kteří opakovaně porušují zákon, byť na to jsou upozorňováni při kontrolách.

### Dotknou se změny i elektronických dražeb?

Ano, vlastní postup při provádění elektronických dražeb, který byl doposud upraven zejména prováděcím předpisem, je nyní navržen přímo v zákoně; postup elektronických dražeb je popsán podrobněji s odkazem na technické řešení a parametry, které budou uvedeny v novém prováděcím předpisu.

### Kdy bude novela připravena?

Novela zákona o veřejných dražbách je připravována v souladu s Plánem legislativních prací vlády pro rok 2016, kde termín pro předložení návrhu novely zákona vládě je stanoven na prosinec 2016.



» Vedení Odboru veřejných dražeb a realitní činnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR najdeme na dolním konci Václavského náměstí v Praze v ulici Na Příkopě.