

Hovoříme s předsedou představenstva České asociace dražebníků JUDr. Miloslavem Olivou

# NOVELA ZÁKONA NEPŘINESE TAKOVÉ ZJEDNODUŠENÍ, JAKÉ BY SI DRAŽEBNÍCI PŘÁLI

JIŽ ŠESTNÁCT ROKŮ SE ČESKÁ ASOCIACE DRAŽEBNÍKŮ (ČAD) SNAŽÍ ZJEDNODUŠIT A ZPRŮHLLEDNIT PROCES ZPENĚŽOVÁNÍ MOVITĚHO A NEMOVITĚHO MAJETKU. SPOLU S MINISTERSTVEM PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR TAKÉ PŘIPRAVOVALA NOVELU ZÁKONA Č. 26/2000 SB. O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH, KTERÁ BY ODPOVÍDALA TRENDŮM TŘETÍHO TISÍCLETÍ TAK, ABY PROCES DRAŽBY BYL SROZUMITELNĚJŠÍ, PŘIJATELNĚJŠÍ, ODPOVÍDAL POTŘEBÁM PRAXE A ELEKTRONIZACI STÁTNÍ SPRÁVY. ZDA SE JÍ TO PODAŘILO, O TOM JSME HOVOŘILI S PŘEDSEDOU PŘEDSTAVENSTVA ČESKÉ ASOCIACE DRAŽEBNÍKŮ JUDR. MILOSLAVEM OLIVOU.

TEXT: KAREL ŽÍTEK, FOTO: KN

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

Česká asociace dražebníků z Centrální adresy ([www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz)), kde jsou dražby dobrovolné či nedobrovolné, prováděné dle zákona o veřejných dražbách evidovány dlouhodobě registruje, že počet zpeněžování majetku dražbou opravdu klesá. Klesá i objem majetku, který je ke zpeněžování v rámci dražeb nabízen. Dle našeho názoru je to způsobeno zejména tím, že navrhovatelé, zajištění věřitelé především v insolvenčních řízeních, ukládají insolvenčním správcům zpeněžovat jimi zajištěný majetek mimo zákon o veřejných dražbách s právem vítěze aukce či výběrového řízení uzavřít s navrhovatelem příslušnou smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu aukce. Tento proces jde zcela mimo zákon o veřejných dražbách, podle občanského zákoníku. Na tento trend Česká asociace dražebníků dlouhodobě upozorňuje. Upozorňuje i na to, že proces zpeněžování dle zákona o veřejných dražbách je oproti aukcím poměrně nákladný a časově náročný. Odboru veřejných dražeb MMR v této souvislosti předložila celou řadu podnětů jak proces zpeněžování majetku dražbou zjednodušit a zlevnit. Právní rámec aukcí není striktně vymezen, což dává smluvním stranám určitou smluvní volnost. Navíc proces zpeněžování aukcemi, v podstatě výběrovými řízeními, nepodléhá kontrole. Samozřejmě, že výkon dražeb oproti aukcím má i své podstatné výhody. U dražeb přechází – a to bych chtěl zdůraznit – vlastnické právo na vydražitele jeho zaplacením ceny dosažené vydražením a vydáním potvrzení dražebníkem o nabytí vlastnictví ve prospěch vydražitele ke dni udělení příklepu. U zpeněžování aukcí či výběrovým řízením vítěze aukčního, popřípadě výběrového řízení nabývá vlastnické právo až po registraci Smlouvy o převodu vlastnického práva k předmětu aukce nebo výběrového řízení s navrhovatelem registrací u příslušného katastrál-

ního úřadu. Tady je určitý problém, což si často navrhovatelé aukcí, nebo výběrových řízení, neuvědomují, a to v rozdílu přechodu a převodu vlastnického práva, dále pak, že v rámci určité časové prodlevy mezi ukončením procesu aukce a zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí může dojít k určitým obstrukcím některé ze stran, které neumožní ukončení procesu převodu vlastnického práva zápisem do registru, což jistě neposiluje právní jistotu zúčastněných. U přechodu vlastnického práva, jak bylo výše uvedeno, přechází majetek na vydražitele tak jak leží a běží. Vítěz výběrového řízení tedy může provádět různé obstrukce a dokonce ani nemusí dojít k uzavření kupní smlouvy, ku škodě navrhovatele.

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

Obecně lze říci, a lze to sledovat i z úřední desky státu, centrální adresy a sdělovacích prostředků, že obce nebo stát zintenzivnily v této věci svoji činnost. Registrujeme zvýšený nárůst zpeněžování majetku dražbou, které provádí přímo obec, nebo státem určená organizace. Je to logický vývoj. Je to logické i z důvodu toho, že stát si vytvořil svůj vlastní odborný aparát, který je pověřen výkonem tohoto zpeněžování. Dalo se to předpokládat.

**Proč mnoho majitelů nemovitostí raději využívá místo dražeb aukce?**

Tady je, jak jsem říkal na začátku, velký problém v chápání celého procesu zpeněžování. Je pravdou, že je vždy věc navrhovatele, jaký proces zpeněžování zvolí a je na jeho uvážení, jako rizika podstoupí. Například insolvenční správci jsou vázáni pokynem zajištěných věřitelů, což jsou často banky. Jak jsem uvedl výše, v poslední době registrujeme zájem bank spíše zpeněžovat zajištěný majetek mimo dražby, mimo zákon o veřejných dražbách. Proč tomu tak je, nevíme, vezmeme-li v úvahu že důvo-

*Proces zpeněžování aukcemi, v podstatě výběrovými řízeními, nepodléhá kontrole*



### JUDr. Miloslav Oliva

"Překvapilo nás, že návrhy, které připravila Česká asociace dražebníků, nebyly zcela zahrnuty do koncepce novelizace zákona, stejně jako připomínky jiných profesních organizací," říká JUDr. Oliva.

## Insolvenční správci jsou vázáni pokynem zajištěných věřitelů

dem vzniku zákona o veřejných dražbách v roce 2000 bylo právě uvolnění majetku blokovaného v té době v bankách a transparentní způsob jeho zpeněžení. Je toto téma k diskusi. Tato situace dle našeho názoru zřejmě také souvisí i se stavem zákona o veřejných dražbách, kdy odbor veřejných dražeb zaspal a zákon dlouhodobě nerefletoval na potřeby praxe a elektronizaci státní správy jak Česká asociace dražebníků a další profesní společnosti upozorňovala. Proces aukce je proces jednodušší, levnější, a proto je zřejmě navrhovateli volen. Dražba je proces sevířený povinnými právními mantinely, které musí dražebník dodržovat a které mají významný vliv na nákladovost a zdlouhavost procesu dražby ač požívá tu výhodu přechodu vlastnického práva, což je pro navrhovatele podstatně jednodušší i ve vztahu ke katastru nemovitostí, kde podmínky zápisu vlastnického práva na nového vlastníka jsou zcela jiné, než při uzavření kupní smlouvy.

**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 nabídce. Máte podobnou zkušenost?**

Je to naprostá pravda. Legislativa naprosto zaspala. Je známo, že zákon o veřejných dražbách, respektive jeho novelizace, se připravuje více jak 10 let, což Česká asociace dražebníků spolu s dalšími profesními organizacemi dražebníků velmi kritizovala a kritizuje. Navrhovali jsme elektronizaci celého procesu, jeho zjednodušení. Navrhovali jsme celou řadu změn, které by neměly vliv na transparentnost procesu dražby. Navrhovali jsme elektronické formuláře, aby prohlídky předmětu dražby nebyly dvě, popřípadě aby se uskutečnily po dohodě s účastníkem zpeněžení. Ze strany profesních společností byla snaha

o celkové zjednodušení procesu. Dnes máme na stole novelizaci zákona o veřejných dražbách, kde je určitý náznak zjednodušení, ale v žádném případě – a to zdůrazňuji – to není takové zjednodušení, jaké by si Česká asociace dražebníků a další profesní společenstva přála.

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

To je téma, které se velmi často a dlouho omílá a tato argumentace zní zejména od těch, kteří se snaží, aby proces dražeb byl ještě více procesně svázan. Česká asociace dražebníků měla v minulosti v souvislosti s přípravou novely na toto téma časté dotazy na Odbor veřejných dražeb a realitní činnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR). Kolik je registrováno zneužití procesu dražby, zda existuje nějaká registrace a statistika pletich a kolik subjektů bylo v této souvislosti postiženo a zejména se snahou odboru veřejných dražeb o vytvoření sankcí proti dražebníkům a přeřazení postihu dražebníků ze živnostenských úřadů na odbor veřejných dražeb. Tuto informaci jsme očekávali i v důvodové zprávě návrhu novelizace. Bohužel žádná informace. Překvapením pro nás proto bylo když v návrhu novelizace zákona, které MMR předložilo v říjnu 2016 k diskusi a připomínkovému řízení, jsou uvedeny peněžité sankce vůči dražebníkům, které jsou spíše likvidační, bez konkrétní analýzy. Z čeho ministerstvo vycházelo, proč je potřeba těchto sankcí, hlavně v takové výši? Bohužel, odpověď na tyto dotazy jsme nedostali. Na jednu stranu ministerstvo prezentuje snahu o zjednodušení dražeb. Na druhou stranu vytváří sankce, vytváří systém, který tu dříve nebyl, nemá oporu v relevantní statistice. Z vlastní zkušenosti vím, že živnostenské úřady některé podněty Odboru veřejných dražeb MMR odmítaly. Myslíme si, že to není správná cesta. Tato otázka



## Legislativa naprosto zaspala

neprošla diskusí ani nebyla důsledkem analýzy výsledků za dobu, kdy zákon existuje, které by naznačovaly, že je to potřebné a nutné.

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

Česká asociace dražebníků obdržela návrh zákona o veřejných dražbách. K novelizaci se vyjadřovala v rámci vytvořené komise a i písemně po doručení návrhu novelizace. Vyjádření k této novele je na webových stránkách České asociace dražebníků, kde je tato otázka rozebrána. Hovoří se v něm například: "ČAD předpokládala, že návrh zákona bude více akcentovat odstranění nadbytečné administrativní zátěže a celkové zjednodušení dražebního procesu a do návrhu budou zakomponovány ČAD navrhované formuláře jednotlivých podání dražebníka, s uvedením zákonem stanovených povinných a nepovinných údajů, obdobně jako u formuláře pro zveřejnění na Centrální adrese, na kterém se aktivně ČAD podílela a které OVD v minulosti předala. Ty by jistě významně napomohly k naplnění záměru navrhovatele a zejména nastartovaly větší elektronizaci celého dražebního procesu a zároveň přispěly k minimalizaci chybovosti po které OVD MMR volá, s přihlédnutím

i ke stále větší elektronizaci doručování, státní správy a její provázanosti."

### Jak často se scházela pracovní komise, která měla návrh připravit a kdo všechno v ní byl? Byla Česká asociace dražebníků v komisi zastoupena?

Pracovní komise se scházela v pravidelných intervalech s tím, že zástupce České asociace dražebníků byl ing. Radim Hasman, místopředseda ČAD, a já s tím, že členové této komise byli z podnětu Odboru veřejných dražeb MMR vázáni mlčenlivostí o průběhu jednání, což věc, zejména diskusí k zákonu, poměrně komplikovalo. Nicméně jsme tento záměr ministerstva respektovali. O to více nás překvapilo, že návrhy, které připravila Česká asociace dražebníků, nebyly zcela zahrnuty do koncepce novelizace zákona, stejně jako připomínky jiných profesních organizací.

### Máte informace k čemu komise dospěla? Co v novele bude?

Můj názor je ten, a mám ohlasy i od jiných profesních společenstev, že komise deklarovala svá stanoviska. Avšak jak vidím, výsledky, které ministerstvo uvedlo do novely zákona o veřejných dražbách, tyto návrhy zcela nereflakují. Návrhy, které odborová veřejnost předkládala, jsou zahrnuty jen z části.

### O které návrhy šlo? Můžete některé uvést?

Opakuje se například snaha předkladatele za-



Zákon o veřejných dražbách, respektive jeho novelizaci, připravuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR více jak 10 let.

sahovat do smluvních vztahů dražebníka a navrhovatele a předkladatelem jsou obligatorně stanovovány lhůty, kterými jsou smluvní strany vázány, jako například stanovení lhůta pro složení dražební jistoty, lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením. V § 22e, odst. 1e, §46, odst. 1f například navrhuje specifikovat rozhodný okamžik pro upuštění od dražby a nahradit pojem zahájení insolvenčního řízení pojmem rozhodnutí o úpadku v souladu §. 136 Ins.Z. A tak bych mohl pokračovat dále. Naše stanovisko k návrhu novely je prezentováno na stránkách České asociace dražebníků [www.drazebnici.cz](http://www.drazebnici.cz).

#### **Dotknou se změny i elektronických dražeb?**

Odbor veřejných dražeb v souvislosti s předloženým návrhem novely předložil i návrh novely vyhlášky 18/2014 Sb. o stanovení podmínek postupu při elektronické draž-

bě, která obsahuje zejména technická data a upřesnění technického zabezpečení dražeb prováděných elektronicky. Jednoznačně je zde stanovena minimální doba trvání a procesu elektronické dražby s uvedením konkrétních technických parametrů pro výkon elektronické dražby.

#### **Kdy bude novela podle vašich informací připravena a kdy nabude účinnosti?**

Novela je zahrnuta v legislativním plánu vlády. Máme informace, že předpokládána účinnost novely zákona o veřejných dražbách je stanovena na 1. ledna 2018. Jestli tomu tak bude, uvidíme. Jakou bude mít tento návrh zákona konečnou podobu uvidíme také. Celý proces průběžně sledujeme a budeme se k němu vyjadřovat jak na webových stránkách našeho profesního společenstva, tak i ve sdělovacích prostředcích.