



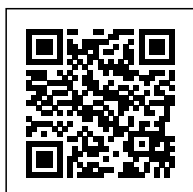
PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY  
**POSLANECKÁ SNĚMOVNA**

VIII. volební období

---

**913/0**

**Vládní návrh zákona o veřejných dražbách**



Zástupce předkladatele: min. pro místní rozvoj  
Doručeno poslancům: 24. června 2020 v 13:24



Vládní návrh

## ZÁKON

ze dne ..... 2020

### **o veřejných dražbách**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

## ČÁST PRVNÍ OBECNÁ USTANOVENÍ

### § 1

#### **Předmět úpravy**

(1) Tento zákon stanoví pravidla pro provádění veřejné dražby, zvláštní pravidla pro provádění nucené dražby a výkon státní správy ve věcech veřejných dražeb.

(2) Veřejnou dražbou je dražba, při které se dražebník obrací na předem neurčený okruh osob na předem určeném místě s výzvou k podávání nabídek za účelem uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě s osobou, která za určených podmínek podá nejlepší nabídku.

### § 2

#### **Dražebník**

(1) Dražebníkem je ten, kdo jako podnikatel provádí veřejnou dražbu.

(2) Dražebníkem je také

a) organizační složka státu nebo státní organizace, pokud provádí veřejnou dražbu majetku státu nebo jiného majetku, s nímž je oprávněna nakládat,

b) územní samosprávný celek, pokud provádí veřejnou dražbu svého majetku nebo jiného majetku, s nímž je oprávněn nakládat; územním samosprávným celkem se pro účely tohoto zákona rozumí i městská část hlavního města Prahy.

### § 3

#### **Centrální evidence veřejných dražeb**

(1) Centrální evidence veřejných dražeb (dále jen „centrální evidence“) je informačním systémem veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“). Tato evidence je veřejně přístupná způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(2) V centrální evidenci ministerstvo uveřejňuje údaje o dražebnících v rozsahu podle § 59 odst. 1 a 4.

(3) V centrální evidenci ministerstvo dále uveřejňuje dražební vyhlášky, dodatky k dražebním vyhláškám a jiné dokumenty nebo informace, jejichž uveřejnění v centrální evidenci je dražebník povinen podle tohoto zákona zajistit.

(4) Ministerstvo uveřejní dokumenty nebo informace podle odstavce 3 na základě žádosti dražebníka podané prostřednictvím centrální evidence na příslušném elektronickém formuláři dostupném v centrální evidenci do 2 pracovních dnů ode dne jejich obdržení. Ministerstvo ověří shodu údajů uvedených v elektronickém formuláři s údaji zjištěnými podle § 59. Nejsou-li tyto údaje shodné, informuje ministerstvo o této skutečnosti dražebníka prostřednictvím centrální evidence. Dokumenty a informace podle odstavce 3 jsou v centrální evidenci uveřejněny po dobu nejméně 5 let.

(5) Podrobnosti o údajích předávaných do centrální evidence prostřednictvím elektronického formuláře, způsob ověření těchto údajů a způsob přihlašování do centrální evidence stanoví prováděcí právní předpis.

## ČÁST DRUHÁ

### PRAVIDLA PRO PROVÁDĚNÍ VEŘEJNÉ DRAŽBY

#### Hlava I

#### Obecná pravidla

##### § 4

#### Uzavření smlouvy ve veřejné dražbě

(1) Při veřejné dražbě je smlouva uzavřena přiklepem. K odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

(2) Přiklepem v rámci veřejné dražby je smlouva uzavřena, aniž se pro ni vyžaduje písemná forma.

##### § 5

#### Pojištění odpovědnosti

(1) Dražebník podle § 2 odst. 1 musí být pojištěn pro případ vzniku povinnosti nahradit škodu způsobenou v souvislosti s prováděním veřejných dražeb.

(2) Pojištění podle odstavce 1 musí být sjednáno u pojistitele, který je podle zákona upravujícího pojišťovnictví oprávněn poskytovat toto pojištění na území České republiky.

(3) Ujednaná výše limitu pojistného plnění pro případ vzniku povinnosti dražebníka nahradit újmu způsobenou v souvislosti s prováděním veřejné dražby musí činit nejméně 500 000 Kč na každou pojistnou událost, v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně 1 000 000 Kč.

(4) Ujednaná spoluúčast nesmí překročit 5 000 Kč na každou jednotlivou pojistnou událost.

(5) Pojistitel nemá právo vypovědět pojištění ani odstoupit od pojistné smlouvy z jiných důvodů než stanovených občanským zákoníkem.

## § 6

### **Zvláštní účet**

(1) Dražebník je povinen ukládat peněžní prostředky přijaté v souvislosti s veřejnou dražbou na zvláštní účet vedený v České republice u banky nebo zahraniční banky se sídlem v jiném členském státě Evropské unie, ve státě, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo ve Švýcarské konfederaci, která vykonává činnost na území České republiky prostřednictvím své pobočky; to neplatí pro odměnu dražebníka a pro úhradu nákladů veřejné dražby. Tyto prostředky lze použít pouze k účelu stanovenému tímto zákonem.

(2) Peněžní prostředky přijaté v souvislosti s veřejnou dražbou nejsou součástí majetkové podstaty dražebníka podle zákona upravujícího úpadek a způsoby jeho řešení a nelze je postihnout výkonem rozhodnutí vedeným proti dražebníkovi; to neplatí pro odměnu dražebníka a pro úhradu nákladů veřejné dražby.

## § 7

### **Smlouva o provedení veřejné dražby**

(1) Veřejnou dražbu lze provést na základě smlouvy o provedení veřejné dražby uzavřené mezi dražebníkem a osobou, která je oprávněna převést vlastnické právo k předmětu veřejné dražby nebo předmět veřejné dražby zpeněžit podle jiného právního předpisu ve veřejné dražbě (dále jen „navrhovatel“).

(2) Je-li navrhovatel současně dražebníkem, postačuje k provedení veřejné dražby namísto smlouvy o provedení veřejné dražby uveřejnění dražební vyhlášky.

(3) Smlouva o provedení veřejné dražby obsahuje alespoň

- a) označení a popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství,
- b) způsob licitace a vyvolávací cenu, a pokud má licitace probíhat holandským způsobem, ujednání, o jaké částky bude vyvolávací cena postupně snižována a na jakou nejnižší částku ji lze snížit,
- c) lhůtu a způsob úhrady ceny dosažené vydražením,
- d) odměnu dražebníka nebo způsob jejího určení a ujednání, zda odměnu hradí navrhovatel, nebo vydražitel, popřípadě jak se na její úhradě podílejí, nebo zda je veřejná dražba provedena bezúplatně, a
- e) je-li účelem veřejné dražby uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, i tuto skutečnost.

(4) Je-li účelem veřejné dražby uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, nesmí běh lhůty pro zaplacení ceny dosažené vydražením započít před uzavřením kupní smlouvy.

(5) Smlouva o provedení veřejné dražby vyžaduje písemnou formu. V případě veřejné dražby nemovité věci musejí být podpisy stran této smlouvy úředně ověřeny.

## § 8

### **Náklady veřejné dražby**

Náklady na provedení veřejné dražby nese dražebník, nestanoví-li tento zákon jinak nebo není-li ujednáno jinak.

## § 9

### **Dražební jistota**

(1) Dražebník může po zájemci o účast ve veřejné dražbě žádat poskytnutí dražební jistoty k zajištění zaplacení ceny dosažené vydražením, nákladů veřejné dražby a odměny dražebníka.

(2) Dražební jistota se poskytuje v penězích. Dražebník může připustit poskytnutí dražební jistoty i ve formě bankovní záruky za podmínek stanovených dražební vyhláškou.

(3) Lhůta pro poskytnutí dražební jistoty začíná běžet dnem uveřejnění dražební vyhlášky. Mezi posledním dnem lhůty pro poskytnutí dražební jistoty a dnem konání veřejné dražby nesmí být více než 2 pracovní dny. Je-li dražební jistota poskytnuta ve formě bankovní záruky, musí být její poskytnutí dražebníkovi doloženo ve lhůtě pro poskytnutí dražební jistoty.

(4) Dražební jistota může činit nejvýše 30 % z vyvolávací ceny, nesmí však překročit 3 000 000 Kč.

(5) Osobě, která předmět veřejné dražby nevydražila, vrátí dražebník poskytnutou dražební jistotu bez zbytečného odkladu po ukončení veřejné dražby nebo po upuštění od veřejné dražby; to platí i v případě, že dražebník veřejnou dražbu neprovede.

## § 10

### **Účast ve veřejné dražbě**

(1) Zájemce o účast ve veřejné dražbě se stává účastníkem veřejné dražby okamžikem zápisu do seznamu účastníků veřejné dražby.

(2) Dražebník запиše do seznamu účastníků veřejné dražby zájemce o účast ve veřejné dražbě, který nejpozději do zahájení veřejné dražby prokázal dražebníkovi svou totožnost a ve stanovené lhůtě poskytl dražební jistotu v penězích nebo v této lhůtě doložil dražebníkovi poskytnutí dražební jistoty formou bankovní záruky, byla-li dražební jistota požadována. Je-li zájemce o účast ve veřejné dražbě zastoupen, запиše dražebník do seznamu účastníků veřejné dražby také údaje o jeho zástupci.

(3) Dražebník nezapiše do seznamu účastníků veřejné dražby zájemce o účast ve veřejné dražbě, který nesmí být účastníkem veřejné dražby.

(4) Účastníkem veřejné dražby nesmí být

- a) dražebník provádějící veřejnou dražbu a v případě, že je dražebník právnickou osobou, osoba, která je členem jeho statutárního, kontrolního nebo jiného obdobného orgánu nebo je zástupcem právnické osoby v takovém orgánu podle § 46 zákona o obchodních korporacích,
- b) osoba, která při veřejné dražbě zastupuje dražebníka, a v případě, že je tato osoba právnickou osobou, osoba, která je členem jejího statutárního, kontrolního nebo jiného obdobného orgánu nebo je zástupcem právnické osoby v takovém orgánu podle § 46 zákona o obchodních korporacích,
- c) osoby blízké k osobám podle písmene a) a b),
- d) navrhovatel,
- e) vlastník předmětu veřejné dražby (dále jen „vlastník“),
- f) osoba, která nespĺňuje požadavky stanovené jiným právním předpisem nebo zakladatelským právním jednáním pro nabytí podílu v obchodní korporaci, který je omezeně převoditelný, je-li předmětem veřejné dražby tento podíl, a
- g) osoba pověřená kontrolou veřejné dražby.

(5) Dražebník zapisuje do seznamu účastníků veřejné dražby

- a) fyzickou osobu jejím jménem nebo obchodní firmou, rodným číslem, a nebylo-li jí přiděleno, datem narození, a dále adresou trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresou bydliště,
- b) právnickou osobu jejím názvem nebo obchodní firmou, identifikačním číslem osoby nebo jiným obdobným identifikačním údajem, je-li přidělen, a adresou sídla.

(6) Účastní-li se veřejné dražby více osob za účelem společného nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby, jsou tyto osoby oprávněny a zavázány společně a nerozdílně k plnění podle tohoto zákona. Dražebník o těchto osobách do seznamu účastníků veřejné dražby zapíše, do jakých spoluvlastnických podílů budou předmět veřejné dražby nabývat, a jde-li o majetkový režim, u kterého se podíly nevyjadřují, že budou předmět veřejné dražby nabývat do tohoto majetkového režimu. Věta druhá se použije i tehdy, kdy se veřejné dražby neúčastní některá z osob, která má nabyt předmět veřejné dražby společně s jinou osobou do majetkového režimu, u kterého se podíly nevyjadřují. O této osobě dražebník v seznamu účastníků veřejné dražby uvede, že účastníkem veřejné dražby není.

(7) Účastní-li se veřejné dražby svěrenský správce, zapíše dražebník tuto skutečnost do seznamu účastníků veřejné dražby včetně označení svěrenského fondu a jeho identifikačního čísla. O svěrenském správci uvede dražebník v seznamu účastníků veřejné dražby údaje podle odstavce 5.

### Dražební vyhláška

(1) Dražebník vyhlásí konání veřejné dražby uveřejněním dražební vyhlášky, která obsahuje alespoň

- a) označení dražebníka,
- b) označení navrhovatele, je-li osobou odlišnou od dražebníka, a vlastníka, je-li osobou odlišnou od navrhovatele a je-li mu znám,
- c) místo, datum a čas konání veřejné dražby,
- d) označení a popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství, práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm vážnoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby, popis stavu předmětu veřejné dražby, a je-li předmětem veřejné dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,
- e) způsob licitace,
- f) vyvolávací cenu, a může-li ji dražebník snížit, i tuto skutečnost,
- g) minimální příhoz, pokud má licitace probíhat anglickým způsobem,
- h) lhůtu a způsob úhrady ceny dosažené vydražením, identifikační údaje pro provedení platby, označení osoby, které se cena hradí, a označení měny, připouští-li se úhrada ceny i v jiné než české měně,
- i) je-li účelem veřejné dražby uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, i tuto skutečnost,
- j) lhůtu, v níž je strana smlouvy o budoucí kupní smlouvě oprávněna vyzvat druhou stranu k uzavření kupní smlouvy, a lhůtu, v níž je strana smlouvy o budoucí kupní smlouvě povinna po vyzvání druhé strany uzavřít kupní smlouvu, je-li účelem veřejné dražby uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, jakož i určení, která ze stran smlouvy o budoucí kupní smlouvě je povinna po vyzvání uzavřít kupní smlouvu,
- k) jiné ujednání kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě, která má být příklepem uzavřena, pokud bylo ujednáno ve smlouvě o provedení veřejné dražby nebo jsou-li dražebník a navrhovatel toutéž osobou,
- l) výši nebo způsob určení odměny dražebníka a její splatnost, bude-li ji hradit vydražitel,
- m) výši, lhůtu a způsob poskytnutí dražební jistoty a jejího vrácení, je-li požadována,
- n) místo, datum a čas prohlídky předmětu veřejné dražby, má-li být uskutečněna,
- o) podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli a
- p) pořadí dražení předmětů veřejné dražby, má-li jich být draženo více.

(2) Místo, datum a čas konání veřejné dražby ani jiné skutečnosti uvedené v dražební vyhlášce nesmějí nepřiměřeně omezovat možnost účasti ve veřejné dražbě.

(3) Dražebník zajistí uveřejnění dražební vyhlášky v centrální evidenci tak, aby v ní byla uveřejněna alespoň po dobu 15 dnů přede dnem zahájení veřejné dražby. Pro předměty veřejné dražby podléhající rychlé zkáze může dražebník lhůtu pro uveřejnění dražební vyhlášky přiměřeně zkrátit.



(4) Dražebník dále uveřejní dražební vyhlášku nejméně po dobu uvedenou v odstavci 3 na místě veřejnosti snadno dostupném, zejména na internetu, a v případě elektronické dražby vždy na internetové adrese, kde bude elektronická dražba probíhat.

(5) Dražební vyhlášku nelze dodatečně měnit. To neplatí v případě, kdy dojde ke změnám v rozsahu práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm vážnoucích nebo stavu, v němž se předmět veřejné dražby nachází, nebo kdy je zjištěna chyba v psaní či počtech nebo jiná zřejmá nesprávnost. Dražebník je povinen zajistit připojení dodatku k uveřejněné dražební vyhlášce bez zbytečného odkladu poté, co se o těchto skutečnostech dozvěděl.

## § 12

### **Upuštění od veřejné dražby**

(1) Dražebník upustí od veřejné dražby, jestliže o to písemně požádá navrhovatel nejpozději do zahájení veřejné dražby.

(2) O upuštění od veřejné dražby je dražebník povinen informovat bez zbytečného odkladu poté, co jej o to navrhovatel požádal, stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

## § 13

### **Překážky v konání veřejné dražby**

(1) Dražebník veřejnou dražbu neprovede a již započatou veřejnou dražbu neprodleně ukončí, jestliže vyjde najevo, že

- a) smlouva o provedení veřejné dražby byla uzavřena s osobou, která k tomu nebyla nebo není oprávněna,
- b) nelze převést vlastnické právo k předmětu veřejné dražby nebo ve veřejné dražbě předmět veřejné dražby zpeněžit podle jiného právního předpisu,
- c) navrhovatel porušil předkupní právo k předmětu veřejné dražby,
- d) by provedením veřejné dražby došlo k jinému porušení tohoto zákona nebo jiného právního předpisu.

(2) Dražebník je povinen vyrozumět bez zbytečného odkladu navrhovatele o neprovedení nebo ukončení veřejné dražby podle odstavce 1 a o důvodu jejího neprovedení nebo ukončení. Současně tuto informaci dražebník oznámí způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

### **Obecné podmínky pro konání veřejné dražby**

## § 14

Veřejná dražba je přístupná veřejnosti. Přístup do prostor, v nichž bude probíhat veřejná dražba, musí být umožněn bezplatně a v dostatečném časovém předstihu před zahájením veřejné dražby.

## § 15

(1) Veřejná dražba musí probíhat v českém jazyce.

(2) Dražební vyhláška a dokumenty, které se uveřejňují stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška, musejí být uveřejněny a dostupné v českém jazyce.

## § 16

### **Předkupní právo**

(1) Je-li předmět veřejné dražby zatížen předkupním právem, není navrhovatel povinen nabídnout předmět veřejné dražby předkupníkovi ke koupi; to neplatí, jde-li o předkupní právo s předem určenou kupní cenou nebo s předem stanoveným způsobem určení kupní ceny. Navrhovatel je však povinen informovat dražebníka o předkupním právu a o osobě předkupníka.

(2) Dražebník je povinen oznámit předkupníkovi, o němž se dozvěděl, konání veřejné dražby.

(3) Vyplývá-li z předkupního práva povinnost nabídnout předkupníkovi předmět veřejné dražby ke koupi před uzavřením smlouvy, kterou se převádí vlastnické právo k předmětu veřejné dražby na třetí osobu, a zákaz takovou smlouvu uzavřít před uplynutím určité doby od této nabídky, může se veřejná dražba konat až po uplynutí této určité doby od oznámení konání veřejné dražby předkupníkovi, nebo, je-li tato doba delší než 2 měsíce a nejde-li o zákonné předkupní právo, po uplynutí 2 měsíců od tohoto oznámení; to neplatí, pokud předkupník po tomto oznámení udělí ke dřívějšímu konání veřejné dražby písemný souhlas.

(4) Oznámení konání veřejné dražby se považuje za nabídku vlastníka kulturní památky podle § 13 odst. 2 zákona o státní památkové péči.

(5) Předkupník, který je účastníkem veřejné dražby, může podat nabídku ve stejné výši, které dosahuje již podaná nabídka jiného účastníka veřejné dražby. Podá-li předkupník nabídku ve stejné výši jako účastník veřejné dražby, kterému by jinak měl být udělen příklep, udělí se příklep předkupníkovi. Podá-li stejnou nabídku více předkupníků, rozhodne se losem, komu z nich se příklep udělí.

(6) Ustanovení § 2145 občanského zákoníku se nepoužije; to neplatí, jde-li o předkupní právo s předem určenou kupní cenou nebo s předem stanoveným způsobem určení kupní ceny.

(7) Převodem vlastnického práva k předmětu veřejné dražby věcné předkupní právo nezaniká.

(8) Má-li předkupník předkupní právo k předmětu nucené dražby, může je uplatnit pouze jako její účastník.

## § 17

### **Zahájení veřejné dražby**

Dražebník učiní prohlášení, že zahajuje veřejnou dražbu, a bezprostředně poté uvede informace v rozsahu stanoveném § 11 odst. 1 písm. d) až f). Jde-li o způsob licitace podle § 18, uvede dražebník také minimální příhoz. Následně dražebník vyzve účastníky veřejné dražby, aby podávali nabídky.

## § 18

### **Anglický způsob licitace**

(1) Při licitaci prováděné anglickým způsobem musí být první nabídka podána alespoň ve výši vyvolávací ceny a každá další nabídka musí být vyšší alespoň o minimální příhoz. Dražebník udělí příklep účastníkovi veřejné dražby, který podal nejvyšší nabídku.

(2) Před udělením příklepu dražebník třikrát zopakuje výši poslední nabídky a zároveň vyzve účastníky veřejné dražby k podání nabídky vyšší a též vyzve k dorovnání nabídky předkupníka, účastní-li se veřejné dražby.

(3) V případě elektronické dražby se odstavec 2 nepoužije a příklep se udělí po uplynutí lhůty pro podávání nabídek.

(4) Minimální příhoz nesmí přesáhnout 5 % vyvolávací ceny. V průběhu licitace může dražebník minimální příhoz snížit.

(5) Dražebník může snížit vyvolávací cenu, bylo-li to ujednáno ve smlouvě o provedení veřejné dražby.

(6) Podá-li více účastníků veřejné dražby současně nabídku ve stejné výši a nebyla-li podána vyšší nabídka, rozhodne dražebník losem, komu z nich příklep udělí.

## § 19

### **Holandský způsob licitace**

(1) Při licitaci prováděné holandským způsobem dražebník postupně snižuje vyvolávací cenu a udělí příklep účastníkovi veřejné dražby, který jako první podá nabídku ve výši aktuální vyvolávací ceny.

(2) Účastní-li se veřejné dražby také předkupník, vyzve dražebník před udělením příklepu předkupníka k dorovnání nabídky.

(3) V případě elektronické dražby končí lhůta pro podávání nabídek udělením příklepu.

(4) Podá-li více účastníků veřejné dražby současně nabídku ve stejné výši, rozhodne dražebník losem, komu z nich příklep udělí.

## § 20

### **Ukončení veřejné dražby**

(1) Veřejná dražba je ukončena

- a) udělením příklepu,
- b) prohlášením dražebníka, že nebyla podána žádná nabídka,
- c) pro překážku v konání veřejné dražby, nebo
- d) pro náhlou nepřekonatelnou překážku.

(2) Dražebník oznámí výši ceny dosažené vydražením nebo skutečnost, že nebyla podána žádná nabídka, do 5 pracovních dnů ode dne konání veřejné dražby stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

(3) Veřejná dražba ukončená podle odstavce 1 písm. d) bude zahájena znovu, nedohodnou-li se dražebník a navrhovatel jinak. Dražebník bez zbytečného odkladu oznámí způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška, důvod ukončení veřejné dražby a místo, datum a čas konání nové veřejné dražby, nebo informaci, že veřejná dražba nebude znovu zahájena.

## § 21

### **Protokol o vydražení**

(1) Byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, vyhotoví dražebník na žádost vydražitele protokol o vydražení a předá jej vydražiteli do 5 pracovních dnů ode dne doručení vydražitelovy žádosti. Byla-li příklepem uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, vyhotoví dražebník protokol o vydražení i bez žádosti vydražitele a do 5 pracovních dnů ode dne udělení příklepu jej předá vydražiteli a vlastníkovi.

(2) Protokol o vydražení musí být jako takový označen, musí uvést, zda byla příklepem uzavřena kupní smlouva, nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě, a dále musí obsahovat alespoň

- a) údaje podle § 23 odst. 2 písm. a) až f) a
- b) výši, lhůtu a způsob úhrady ceny dosažené vydražením, včetně identifikačních údajů osoby, které se cena hradí.

(3) Přílohou protokolu o vydražení musí být dražební vyhláška včetně jejích dodatků.

## § 22

### **Nabytí vlastnického práva**

(1) Vydražitel se stane vlastníkem úhradou ceny dosažené vydražením stanoveným způsobem ve stanovené lhůtě osobě, které se cena hradí.

(2) Nabývá-li se vlastnické právo k předmětu veřejné dražby zápisem do veřejného seznamu, stane se vydražitel vlastníkem zápisem do takového seznamu. Návrh na tento zápis je možné podat až po úhradě ceny dosažené vydražením.

(3) Nastane-li v době od uzavření smlouvy příklepem do nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby vydražitelem skutečnost, která nebyla způsobena vydražitelem a brání převodu vlastnického práva k předmětu veřejné dražby, má vydražitel právo od smlouvy uzavřené příklepem odstoupit. Tím nejsou dotčena ustanovení o následné nemožnosti plnění podle občanského zákoníku.

(4) Odstoupí-li vydražitel od smlouvy uzavřené příklepem podle odstavce 3, má právo na vrácení dražební jistoty a ceny dosažené vydražením bez zbytečného odkladu; náklady dražby a odměnu dražebníka uhradí v takovém případě navrhovatel, není-li ve smlouvě o provedení veřejné dražby ujednáno jinak.

## § 23

### **Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem**

(1) Byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, vyhotoví dražebník písemné potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem poté, co mu byla doložena úhrada ceny dosažené vydražením. Je-li předmětem veřejné dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, osoby a věci musejí být v potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem označeny údaji podle katastrálního zákona a podpis dražebníka musí být úředně ověřen.

(2) Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem obsahuje alespoň

- a) místo, datum a čas konání veřejné dražby,
- b) označení předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství, práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm vážnoucích, popis stavu předmětu veřejné dražby,
- c) označení zástavních práv nebo jiných práv, která okamžikem nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby vydražitelem zaniknou,
- d) označení dražebníka, navrhovatele a předchozího vlastníka, je-li osobou odlišnou od navrhovatele,
- e) označení vydražitele, a nabývá-li předmět veřejné dražby více osob společně, velikost jejich spoluvlastnických podílů, nebo skutečnost, že předmět veřejné dražby nabývají do majetkového režimu, kde se podíly nevyjadřují,
- f) označení svěřenského fondu, má-li být předmět veřejné dražby začleněn do majetku ve svěřenském fondu,
- g) prohlášení, že cena dosažená vydražením byla vydražitelem uhrazena, včetně údaje o datu a způsobu její úhrady, a
- h) potvrzení o splnění zvláštní podmínky, na niž je vázána platnost nebo účinnost kupní smlouvy podle jiného právního předpisu.

(3) Přílohou potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem musí být dražební vyhláška včetně jejích dodatků.

(4) Dražebník předá vydražiteli i navrhovateli 2 stejnopisy potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem do 5 pracovních dnů ode dne, kdy byla dražebníkovi doložena úhrada ceny dosažené vydražením.

## § 24

### **Úhrada ceny dosažené vydražením**

(1) Cena dosažená vydražením se hradí v penězích. Peněžítá dražební jistota se započítává na cenu dosaženou vydražením.

(2) Lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením při uzavření kupní smlouvy příklepem nesmí být kratší než 10 dnů a delší než 90 dnů ode dne udělení příklepu. Lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením při uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě příklepem nesmí být kratší než 10 dnů a delší než 90 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy. Byla-li stanovena lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením kratší než 10 dnů, činí tato lhůta 10 dnů. Pokud byla stanovena lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením delší než 90 dnů, činí tato lhůta 90 dnů.

(3) Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. Byla-li příklepem uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, platí zároveň, že odstoupil i od kupní smlouvy. V takovém případě vydražitel uhradí náklady veřejné dražby a odměnu dražebníka, byla-li však vydražitelem poskytnuta dražební jistota, hradí se náklady a odměna z ní, avšak jen do výše dražební jistoty.

(4) Dražebník oznámí, že cena dosažená vydražením nebyla uhrazena, do 5 pracovních dnů od marného uplynutí lhůty pro úhradu ceny dosažené vydražením stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

(5) Dražební jistota se vrátí v rozsahu, v jakém nebyla započítána na cenu dosaženou vydražením nebo na úhradu nákladů veřejné dražby nebo odměny dražebníka.

## § 25

### **Neplatnost smlouvy uzavřené příklepem**

(1) Soud rozhodne o neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem na základě žaloby účastníka veřejné dražby, navrhovatele, předkupníka, osoby, na jejíž návrh bylo zakázáno nakládat s předmětem veřejné dražby, nebo toho, kdo má na rozhodnutí právní zájem.

(2) Neplatnost smlouvy uzavřené příklepem se zakládá rozhodnutím soudu o žalobě podle odstavce 1.

(3) Právo dovolat se neplatnosti podle odstavce 1 zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se o důvodu neplatnosti žalobce dozvěděl, nejpozději však uplynutím 1 roku ode dne konání veřejné dražby. Nebyla-li žaloba podána v zákonné lhůtě nebo nebylo-li této žalobě vyhověno, nelze platnost smlouvy uzavřené příklepem již přezkoumat.

(4) Dražebník umožní osobě oprávněné podat žalobu podle odstavce 1 nahlédnout do seznamu účastníků veřejné dražby nebo do záznamu o průběhu elektronické dražby do 1 roku ode dne konání veřejné dražby.

(5) Rozhodl-li soud, že je smlouva uzavřená příklepem neplatná, dražebník to oznámí do 5 pracovních dnů ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl, způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

## § 26

### **Zvláštní ustanovení o náhradě škody**

(1) Poruší-li dražebník povinnost stanovenou tímto zákonem, nahradí škodu, která tím vznikla. Dražebník se však této povinnosti zproští, prokáže-li, že vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo.

(2) Správce centrální evidence není povinen nahradit škodu vzniklou v důsledku uveřejnění nesprávných či neúplných údajů poskytnutých dražebníkem; tuto škodu nahradí dražebník.

### **Podmínky pro konání elektronické dražby**

## § 27

(1) Elektronickou dražbou se rozumí veřejná dražba prováděná na internetu prostřednictvím elektronického dražebního systému.

(2) Elektronický dražební systém musí být provozován v prostředí umožňujícím pořizovat evidenci požadavků přichozích na adresu internetové stránky, kde elektronická dražba probíhá, musí být dostatečně chráněn a musí zajišťovat synchronizaci času, automatickou aktualizaci údajů, externí kontrolu dostupnosti adresy internetové stránky, ochranu dat před změnou, ztrátou nebo zničením, dálkový přístup za účelem kontroly elektronické dražby, autentizaci osoby přihlašující se do elektronického dražebního systému, zabezpečenou komunikaci mezi účastníkem elektronické dražby a elektronickým dražebním systémem, zaznamenání veškerých elektronických úkonů a ochranu před neoprávněnými zásahy do průběhu elektronické dražby. Technické a bezpečnostní požadavky podle věty první stanoví prováděcí právní předpis.

(3) Pravidla postupu při elektronické dražbě nebo alespoň odkaz na internetové stránky, kde se s nimi lze bezplatně seznámit, a lhůta pro podávání nabídek musejí být uvedeny v dražební vyhlášce. Za místo konání elektronické dražby se považuje adresa internetové stránky, na které elektronická dražba probíhá. Lhůta pro podávání nabídek nesmí být kratší než 10 minut.

(4) Dražebník je povinen zajistit, aby v průběhu lhůty pro podávání nabídek třetí osoba kontrolovala dostupnost internetové stránky, kde elektronická dražba probíhá. Vyplyne-li z kontroly dostupnosti, že došlo k omezení přístupu k elektronickému dražebnímu systému v délce přesahující nepřetržitě 1 minutu, je dražebník povinen prodloužit lhůtu pro podávání nabídek nejméně o 1 hodinu, a to i opakovaně. Informace o této skutečnosti se zobrazí v elektronickém dražebním systému a zároveň ji dražebník odešle každému účastníkovi elektronické dražby na adresu jeho elektronické pošty.

(5) Před odesláním nabídky musí být účastník elektronické dražby dotázán elektronickým dražebním systémem, zda chce podat nabídku v takové výši, která je zobrazena elektronickým dražebním systémem nebo kterou zadal do pole pro vkládání výše nabídky v elektronickém dražebním systému.

(6) Je-li v posledních 3 minutách před uplynutím lhůty pro podávání nabídek podána nabídka, prodlouží se lhůta pro podávání nabídek tak, že konec této lhůty nastane po 3 minutách od okamžiku podání poslední nabídky, a to i opakovaně; to neplatí pro licitaci prováděnou holandským způsobem.

(7) V případě licitace prováděné anglickým způsobem se příklep udělí po uplynutí lhůty pro podávání nabídek. V případě licitace prováděné holandským způsobem se příklep udělí bezprostředně po podání první nabídky, pokud se elektronické dražby neúčastní předkupník; účastní-li se elektronické dražby předkupník, udělí se příklep po 3 minutách od okamžiku podání první nabídky.

(8) V elektronickém dražebním systému se zobrazí informace o udělení příklepu, vydražiteli a ceně dosažené vydražením. Informaci o ukončení elektronické dražby zároveň odešle dražebník každému účastníkovi elektronické dražby na adresu jeho elektronické pošty.

## § 28

(1) Dražebník po ukončení elektronické dražby vyhotoví záznam o jejím průběhu, který obsahuje alespoň

- a) označení předmětu elektronické dražby, dražebníka a vydražitele,
- b) údaje o provedených elektronických úkonech účastníků elektronické dražby a o elektronických úkonech dražebníka,
- c) čas provedení elektronického úkonu nebo činnosti uvedený s přesností na setinu sekundy,
- d) identifikátor osoby, která elektronický úkon provedla nebo činnost elektronického dražebního systému zahájila včetně identifikace adresou internetového protokolu,
- e) záznam o výsledku kontroly dostupnosti elektronického dražebního systému v průběhu elektronické dražby,
- f) záznam o případném chybovém výsledku elektronického úkonu účastníka elektronické dražby nebo dražebníka, popřípadě jiný záznam o chybě v činnosti elektronického dražebního systému.

(2) Dražebník předá záznam o průběhu elektronické dražby do centrální evidence dražeb ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne konání elektronické dražby. Záznam podle odstavce 1 musí být uchován a chráněn proti neoprávněnému přístupu, změně a zničení nejméně po dobu 5 let.

## Hlava II

### **Zvláštní pravidla pro veřejné dražby některých movitých věcí**

## § 29

(1) Veřejnou dražbou některých movitých věcí se rozumí veřejná dražba movité věci, jejíž vyvolávací cena činí méně než 200 000 Kč, s výjimkou

- a) nucené dražby,
- b) veřejné dražby prováděné dražebníkem podle § 2 odst. 2 písm. a),



c) veřejné dražby konané na základě smlouvy o provedení veřejné dražby uzavřené s insolvenčním správcem, likvidačním správcem nebo notářem, který byl pověřen jako soudní komisař provedením úkonů soudu prvního stupně v řízení o pozůstalosti podle jiného právního předpisu,

d) veřejné dražby cenného papíru nebo jiného investičního nástroje podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu nebo jiné věci, o níž tak stanoví jiný právní předpis.

(2) Při provádění veřejné dražby některých movitých věcí se použijí z ustanovení hlavy I pouze § 8, § 9 odst. 1, 4 a 5, § 26 odst. 2 a § 27 odst. 1.

(3) Provádí-li dražebník pouze veřejné dražby některých movitých věcí, nemusí být pojištěn podle § 5.

(4) Ministerstvo uveřejní v centrální evidenci dražební vyhlášky, dodatky k dražebním vyhláškám a jiné dokumenty nebo informace podle tohoto zákona, které zašle ministerstvu k uveřejnění dražebník provádějící veřejnou dražbu některých movitých věcí, splňují-li tyto dokumenty nebo informace náležitosti dokumentů nebo informací uveřejňovaných podle tohoto zákona.

### Hlava III

#### **Zvláštní pravidla pro provádění nucené dražby**

#### § 30

#### **Nucená dražba**

(1) Nucenou dražbou je veřejná dražba, u které je navrhovatelem dražební věřitel.

(2) Dražebním věřitelem se rozumí osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zadržovacím nebo zástavním právem k předmětu nucené dražby.

(3) Navrhovatelem nucené dražby může být pouze ten dražební věřitel, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložena notářským zápisem se svolením k vykonatelnosti, anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon (dále jen „titul pro výkon rozhodnutí“).

(4) Udělením příklepu při nucené dražbě nelze uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě.

(5) Při nucené dražbě nelze postupovat podle § 19.

(6) K provedení nucené dražby musí mít dražebník státní povolení podle živnostenského zákona (dále jen „koncese“).

#### § 31

#### **Další podmínky udělení koncese pro provádění nucených dražeb**

(1) K žádosti o koncesi pro provádění nucených dražeb žadatel připojí kromě dokumentů požadovaných živnostenským zákonem také

a) kopii smlouvy o pojištění odpovědnosti žadatele, pojistné podmínky a doklad o zaplacení pojistného a

b) základní pravidla postupu dražebníka při výkonu dražební činnosti, v nichž žadatel popíše, jakým způsobem bude zajišťovat provedení nucené dražby tak, aby chránil zájmy navrhovatele, účastníků nucené dražby a dalších osob, jejichž práva mohou být nucenou dražbou dotčena.

(2) Pro vydání koncese k provádění nucených dražeb je nutné souhlasné stanovisko ministerstva.

(3) Pokud není žadatel pojištěn podle § 5, smlouva o pojištění odpovědnosti nesplňuje podmínku podle § 32 nebo pokud žadatel neprokáže, že má předpoklady zajistit provedení nucené dražby podle odstavce 1 písm. b), vydá ministerstvo nesouhlasné stanovisko.

## § 32

### **Pojištění odpovědnosti**

Ujednaná výše limitu pojistného plnění pro případ vzniku povinnosti dražebníka nahradit škodu způsobenou v souvislosti s prováděním nucené dražby musí činit nejméně 5 000 000 Kč na každou pojistnou událost, v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně 10 000 000 Kč.

## § 33

### **Doručování**

Písemnosti se doručují prokazatelným způsobem do vlastních rukou osoby, které jsou tyto písemnosti určeny.

## § 34

### **Vyloučení dražebníka z provádění nucené dražby**

(1) Dražebník a navrhovatel nesmí být toutéž osobou.

(2) Dražebník a navrhovatel nesmí být vzájemně osobami blízkými anebo osobami v základním pracovněprávním vztahu nebo obdobném právním vztahu.

(3) Dražebník a navrhovatel nesmí být vůči sobě ve vztahu

a) společníka nebo člena právnické osoby a této právnické osoby,

b) tichého společníka a podnikatele,

c) osob jednajících ve shodě, osoby ovládající a ovládané anebo osob ovládaných stejnou ovládající osobou, nebo

d) člena statutárního, kontrolního nebo jiného obdobného orgánu právnické osoby a této právnické osoby nebo zástupce právnické osoby v takovém orgánu obchodní korporace podle § 46 zákona o obchodních korporacích a této obchodní korporace.

## § 35

### **Právo dražebníka na informace o předmětu nucené dražby**

(1) Dražebník je při přípravě nucené dražby oprávněn nahlížet do spisů a dalších dokladů orgánů veřejné moci a do spisů soudu, rozhodčího soudu nebo rozhodce týkajících se předmětu nucené dražby ve stejném rozsahu jako vlastník, jakož i do listin týkajících se předmětu nucené dražby v držení vlastníka a pořizovat si z nich kopie a výpisy. Vlastník je povinen poskytnout dražebníkovi k tomuto účelu nezbytnou součinnost.

(2) Dražebník své oprávnění podle odstavce 1 prokáže smlouvou o provedení nucené dražby nebo potvrzením o uzavření této smlouvy s úředně ověřenými podpisy navrhovatele a dražebníka.

(3) Vlastník, jakož i ten, kdo má jakékoli právo k předmětu nucené dražby, má povinnost po předložení smlouvy o provedení nucené dražby nebo potvrzení o uzavření této smlouvy s úředně ověřenými podpisy navrhovatele a dražebníka bez zbytečného odkladu sdělit dražebníkovi na jeho žádost veškeré informace, které jsou mu známy o stavu předmětu nucené dražby, jakož i o právech s předmětem dražby spojených a závadách na něm váznoucích.

## § 36

### **Náklady nucené dražby a odměna dražebníka**

(1) Náklady na přípravu a provedení nucené dražby musejí být vynaloženy účelně a nesmějí být nepřiměřené vzhledem k obvyklé ceně předmětu nucené dražby. Náklady se hradí z ceny dosažené vydražením.

(2) Odměna dražebníka se hradí z ceny dosažené vydražením po vypořádání nákladů nucené dražby.

(3) Ujednaná výše odměny dražebníka bez daně z přidané hodnoty může činit pro cenu dosaženou vydražením

a) do 1 000 000 Kč nejvýše 5 % z ceny dosažené vydražením,

b) v rozmezí 1 000 000 Kč až 5 000 000 Kč nejvýše 50 000 Kč zvýšených o 4 % z částky přesahující 1 000 000 Kč,

c) v rozmezí 5 000 000 Kč až 10 000 000 Kč nejvýše 210 000 Kč zvýšených o 3 % z částky přesahující 5 000 000 Kč,

d) v rozmezí 10 000 000 Kč až 50 000 000 Kč nejvýše 360 000 Kč zvýšených o 2 % z částky přesahující 10 000 000 Kč,

e) nad 50 000 000 Kč nejvýše 1 160 000 Kč zvýšených o 1 % z částky přesahující 50 000 000 Kč.

(4) Odměna podle odstavce 3 činí nejméně 5 000 Kč.

(5) Nebude-li předmět nucené dražby vydražen nebo nestačí-li cena dosažená vydražením na úhradu nákladů nucené dražby nebo na úhradu odměny dražebníka, uhradí náklady nucené dražby nebo odměnu dražebníka anebo jejich zbývající část navrhovatel,

není-li ve smlouvě o provedení nucené dražby ujednáno, že v takovém případě nese náklady nucené dražby dražebník nebo že dražebník nemá na úhradu odměny nebo její zbývající části právo.

(6) Náklady, které vznikly dražebníkovi, aniž k nucené dražbě došlo, uhradí navrhovatel, není-li ve smlouvě o provedení nucené dražby ujednáno, že tyto náklady nese dražebník. Navrhovatel tyto náklady nehradí, nedošlo-li k nucené dražbě z důvodů na straně dražebníka.

## § 37

### **Smlouva o provedení nucené dražby**

(1) Smlouva o provedení nucené dražby obsahuje také

- a) informaci, že jde o nucenou dražbu,
- b) označení vlastníka,
- c) označení titulu pro výkon rozhodnutí a
- d) odměnu dražebníka nebo způsob jejího určení.

(2) Smlouva o provedení nucené dražby nesmí obsahovat jiné ujednání kupní smlouvy, která má být příklepem uzavřena, podle § 11 odst. 1 písm. k).

(3) Podpisy navrhovatele a dražebníka na smlouvě o provedení nucené dražby musejí být úředně ověřeny.

(4) Vyvolávací cena movité věci musí činit nejméně třetinu její obvyklé ceny. Vyvolávací cena nemovité věci musí činit nejméně dvě třetiny její obvyklé ceny. Vyvolávací cenu nelze snížit.

(5) Smlouva o provedení nucené dražby musí obsahovat také označení dlužníka a její přílohou musí být originál nebo úředně ověřená kopie listiny dokládající vykonatelnost práva dražebního věřitele, listiny dokládající zajištění pohledávky zástavním právem k předmětu nucené dražby a dále listiny dokládající vznik pohledávky a její splatnost, nevyplyvají-li tyto skutečnosti již z listiny dokládající vykonatelnost práva dražebního věřitele.

(6) Je-li uzavřeno více smluv o provedení nucené dražby téhož předmětu nucené dražby, provede se nucená dražba na základě nejdříve účinné smlouvy o provedení nucené dražby. Nebude-li možno zjistit, která ze smluv o provedení nucené dražby byla dříve účinná, a nedojde-li k dohodě navrhovatelů, nelze nucenou dražbu provést. Tím není dotčen § 1373 občanského zákoníku.

## § 38

### **Oznámení o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby**

(1) Dražebník zašle oznámení o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby do 10 pracovních dnů ode dne jejího uzavření vlastníkovi, dlužníkovi, zástavci a dražebnímu věřiteli vyjma navrhovatele.

(2) Je-li předmětem nucené dražby nemovitá věc, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, zašle dražebník toto oznámení ve lhůtě podle odstavce 1 také příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu poznámky o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby.

(3) Oznámení o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby musí obsahovat

- a) informaci, že jde o nucenou dražbu,
- b) označení dražebníka, navrhovatele a předmětu nucené dražby a
- c) označení titulu pro výkon rozhodnutí.

(4) Od okamžiku, kdy bylo vlastníku doručeno oznámení o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby, vlastník nesmí předmět nucené dražby zcizit, zatížit nebo činit jiná právní jednání týkající se předmětu nucené dražby, jimiž by vznikly ve vztahu k předmětu nucené dražby nové dluhy nebo závady snižující jeho hodnotu nebo omezující možnost nakládat s předmětem nucené dražby.

(5) Podle odstavce 4 se nepostupuje, nebyl-li předmět nucené dražby vydražen nebo neuhradil-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením a nekoná-li se opakovaná nucená dražba, upustil-li dražebník od nucené dražby, neprovedl-li dražebník nucenou dražbu pro překážky podle § 45 odst. 1 nebo bylo-li rozhodnuto o neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem. Uvedené skutečnosti oznámí dražebník bez zbytečného odkladu vlastníkově.

(6) Je-li předmětem nucené dražby nemovitá věc, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, a nebyla-li vydražena nebo nebyla-li zaplacená cena dosažená vydražením a nekoná-li se opakovaná nucená dražba, upustil-li dražebník od nucené dražby nebo neprovedl-li dražebník nucenou dražbu pro překážky podle § 45 odst. 1, oznámí to dražebník bez zbytečného odkladu příslušnému katastrálnímu úřadu k výmazu poznámky o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby.

## § 39

### **Ocenění předmětu nucené dražby**

(1) Dražebník zajistí ocenění předmětu nucené dražby obvyklou cenou, v níž budou zohledněny i práva s předmětem dražby spojená a závady na něm vážnoucí, pokud ovlivňují hodnotu předmětu nucené dražby, včetně závad, které v důsledku převodu vlastnického práva nezaniknou. Ocenění nesmí být v den konání nucené dražby starší 9 měsíců. Pokud se hodnota předmětu nucené dražby do dne konání nucené dražby podstatně změní, dražebník zajistí nové ocenění. Je-li předmětem nucené dražby nemovitá věc, musí být obvyklá cena předmětu nucené dražby stanovena znaleckým posudkem.

(2) Vlastník nebo osoba, která má předmět nucené dražby u sebe, jsou povinni po předchozí výzvě umožnit provedení prohlídky za účelem ocenění předmětu nucené dražby. Datum a čas zahájení prohlídky musejí být ve výzvě stanoveny s přihlédnutím k charakteru předmětu nucené dražby. U nemovité věci se prohlídka koná nejdříve 3 týdny po odeslání výzvy.

(3) Pokud vlastník nebo jiná osoba, která má předmět nucené dražby u sebe, neumožní ocenění provést, lze jej provést na základě údajů, které jsou veřejně dostupné nebo které jsou dražebníkovi k dispozici.

## § 40

### **Prohlídka předmětu nucené dražby**

(1) Před zahájením nucené dražby musí dražebník zajistit alespoň jednu prohlídku předmětu nucené dražby. Je-li to vzhledem k povaze předmětu nucené dražby zjevně neúčelné, lze prohlídku nahradit obrazovým záznamem.

(2) Místo, datum a čas prohlídky musejí být uvedeny v dražební vyhlášce nucené dražby. Je-li prohlídka nahrazena obrazovým záznamem předmětu nucené dražby, musí být tento obrazový záznam součástí dražební vyhlášky nucené dražby nebo v ní musí být uveden odkaz na internetové stránky, kde se lze s tímto obrazovým záznamem bezplatně seznámit.

(3) Místo, datum a čas prohlídky předmětu nucené dražby dražebník stanoví s ohledem na to, kde se předmět nucené dražby nachází. Podmínkou účasti na prohlídce předmětu nucené dražby může být jen prokázání totožnosti; tím nejsou dotčeny podmínky spojené s ochranou života nebo zdraví ani povinnosti stanovené jiným právním předpisem včetně uložené povinnosti mlčenlivosti nebo ochrana obchodního tajemství.

(4) Pokud vlastník nebo jiná osoba, která má předmět nucené dražby u sebe, neumožní řádnou prohlídku předmětu nucené dražby, bude prohlídka provedena v rámci možností.

## § 41

### **Účast v nucené dražbě**

Účastníkem nucené dražby nesmí být také

a) navrhovatel nucené dražby,

b) dlužník,

c) osoba, která ve stanovené lhůtě neuhradila cenu dosaženou vydražením v předchozí nucené dražbě téhož předmětu dražby u téhož dražebníka, a

d) osoba, která je s některou z osob podle písmene a) až c) ve vztahu

1. manželů,

2. společníka nebo člena právnické osoby a této právnické osoby,

3. tichého společníka a podnikatele,

4. člena statutárního, kontrolního nebo jiného obdobného orgánu právnické osoby a této právnické osoby nebo zástupce právnické osoby v takovém orgánu obchodní korporace podle § 46 zákona o obchodních korporacích a této obchodní korporace, nebo

5. osob jednajících ve shodě, osoby ovládající a ovládané nebo osob ovládaných stejnou ovládající osobou.

## § 42

### **Dražební vyhláška nucené dražby**

(1) Dražební vyhláška nucené dražby obsahuje také

- a) informaci, že jde o nucenou dražbu, a jde-li o opakovanou nucenou dražbu, i tuto informaci,
- b) označení vlastníka,
- c) označení titulu pro výkon rozhodnutí,
- d) obvyklou cenu předmětu nucené dražby,
- e) upozornění, že dražební věřitelé mohou u dražebníka přihlásit stanoveným způsobem své pohledávky,
- f) výčet řádně doložených přihlášených pohledávek dražebních věřitelů.

(2) Dražebník zajistí uveřejnění dražební vyhlášky v centrální evidenci dražeb tak, aby v ní byla uveřejněna alespoň po dobu 30 dnů přede dnem zahájení nucené dražby. Dražebník v této lhůtě uveřejní dražební vyhlášku na místě veřejnosti snadno dostupném, zejména na internetu, a v případě elektronické dražby vždy na internetové adrese, kde bude nucená dražba probíhat. Pro předměty nucené dražby podléhající rychlé zkáze může dražebník lhůtu pro uveřejnění dražební vyhlášky přiměřeně zkrátit.

(3) Nejpozději 30 dnů přede dnem zahájení nucené dražby zašle dražebník dražební vyhlášku nucené dražby

- a) navrhovateli a ostatním dražebním věřitelům,
- b) vlastníkovi,
- c) osobě, která má k předmětu nucené dražby právo zapsané ve veřejném seznamu nebo v listinách osvědčujících vlastnické právo k předmětu nucené dražby nezbytných k nakládání s ním,
- d) obci, v jejímž správním obvodu se předmět nucené dražby nachází, s žádostí o uveřejnění dražební vyhlášky nucené dražby na úřední desce, je-li předmětem nucené dražby nemovitá věc,
- e) orgánu státu vykonávajícímu práva zakladatele, zřizovatele, společníka nebo člena právnické osoby nebo územnímu samosprávnému celku, je-li předmětem nucené dražby majetek právnické osoby, jejímž zakladatelem, zřizovatelem, společníkem nebo členem je stát nebo územní samosprávný celek,
- f) zástavci,
- g) dlužníkovi,
- h) finančnímu úřadu a celnímu úřadu jako správcům daně, v jejichž obvodu územní působnosti je místo pobytu nebo sídlo vlastníka, jinak Generálnímu finančnímu ředitelství a Generálnímu ředitelství cel,

- i) finančnímu úřadu, v jehož obvodu územní působnosti se nachází nemovitá věc, která je předmětem nucené dražby,
- j) České správě sociálního zabezpečení a
- k) zdravotní pojišťovně vlastníka, a pokud mu není známa, Všeobecné zdravotní pojišťovně.

(4) Dražebník upraví výčet řádně doložených přihlášených pohledávek dražebních věřitelů dodatkem připojeným k uveřejněné dražební vyhlášce nucené dražby bez zbytečného odkladu poté, co byla pohledávka přihlášena a řádně doložena, nebo poté, co se dozvěděl o změně v rozsahu přihlášené pohledávky dražebního věřitele nebo v osobě přihlášeného dražebního věřitele.

(5) Dojde-li ke změně v osobě vlastníka, je dražebník povinen informovat o této změně dodatkem připojeným k uveřejněné dražební vyhlášce nucené dražby bez zbytečného odkladu poté, co se o změně dozvěděl, a zaslat dražební vyhlášku včetně všech jejích dodatků osobám a orgánům podle odstavce 4 písm. h) až k).

## § 43

### **Přihlášení pohledávek**

(1) Dražební věřitel je oprávněn přihlásit u dražebníka pohledávku nejpozději do 5 pracovních dnů přede dnem zahájení nucené dražby. Je-li dražební vyhláška nucené dražby předmětu podléhajícího rychlé zkáze uveřejněna po dobu kratší než 30 dnů, je dražební věřitel oprávněn přihlásit pohledávku nejpozději do uplynutí poloviny doby, po kterou je dražební vyhláška nucené dražby uveřejněna.

(2) Pro účely přihlášení pohledávek se za dražebního věřitele považuje také osoba odpovědná za správu domu a pozemku ve věci pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, je-li předmětem nucené dražby tato jednotka.

(3) Dražební věřitel v přihlášce vyčíslí pohledávku včetně příslušenství ke dni konání nucené dražby a doloží její vznik, výši a zajištění právem k předmětu nucené dražby a popřípadě pořadí zástavního práva listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise; v případě pohledávky související se správou domu a pozemku osoba odpovědná za správu domu a pozemku doloží vznik a výši pohledávky listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise a dále uplatnění pohledávky u soudu žalobou podle části třetí občanského soudního řádu. Podpis dražebního věřitele na přihlášce pohledávky musí být úředně ověřen.

(4) Nebyla-li přihlášená pohledávka řádně doložena, dražebník o této skutečnosti dražebního věřitele vyrozumí. Dražební věřitel je povinen na žádost dražebníka poskytnout potřebnou součinnost ke zjištění pravosti, výše a zajištění své pohledávky.

(5) Dražební věřitel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit dražebníkovi změny týkající se přihlášené pohledávky, ke kterým došlo po jejím přihlášení.

## § 44

### **Upuštění od nucené dražby**

Dražebník upustí od nucené dražby nejpozději do jejího zahájení také na základě písemné žádosti zástavce, dlužníka nebo vlastníka, bude-li dražebníkovi současně doloženo,



že zanikl dluh zajištěný zástavním právem nebo zadržovacím právem k předmětu nucené dražby nebo toto zástavní nebo zadržovací právo zaniklo jiným způsobem.

## § 45

### **Překážky v konání nucené dražby**

(1) Dražebník nucenou dražbu neprovede a již započatou nucenou dražbu neprodleně ukončí, jestliže

- a) vyjde najevo, že smlouva o provedení nucené dražby byla uzavřena s osobou, která k tomu nebyla nebo není oprávněna,
- b) zde není platná smlouva o provedení nucené dražby nebo nelze podle podmínek ujednaných ve smlouvě o provedení nucené dražby nucenou dražbu provést,
- c) byl nařízen výkon rozhodnutí soudem nebo orgánem veřejné správy prodejem nebo správou předmětu nucené dražby nebo jeho části nebo vydán soudním exekutorem nebo správcem daně exekuční příkaz k prodeji nebo správě předmětu nucené dražby nebo jeho části,
- d) byla v insolvenčním rejstříku zveřejněna vyhláška, kterou se oznamuje zahájení insolvenčního řízení, ve kterém se řeší úpadek nebo hrozící úpadek vlastníka, a trvají účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, nebo byl předmět nucené dražby nebo jeho část zahrnut do majetkové podstaty podle zákona upravujícího úpadek a způsoby jeho řešení,
- e) vyjde najevo, že provedení nucené dražby brání rozhodnutí orgánu veřejné moci o předběžném opatření, jiné rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo podání žaloby na vyslovení nepřipustnosti prodeje zástavy,
- f) bylo uzavřeno více smluv o provedení nucené dražby a nelze zjistit, která ze smluv byla dříve účinná, a nedojde-li k dohodě mezi navrhovateli nucených dražeb, nebo
- g) došlo po uzavření smlouvy o provedení nucené dražby k zániku nebo takovému poškození předmětu nucené dražby, v jehož důsledku hodnota předmětu nucené dražby nepokryje náklady nucené dražby,
- h) vyjde najevo, že by provedením nucené dražby došlo k jinému porušení tohoto zákona nebo jiného právního předpisu.

(2) Dražebník je povinen vyrozumět bez zbytečného odkladu navrhovatele, zástavce, vlastníka a dlužníka o neprovedení nebo ukončení nucené dražby podle odstavce 1 a o důvodu jejího neprovedení nebo ukončení. Současně tuto informaci dražebník oznámí způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška nucené dražby.

(3) Ustanovení § 13 se pro nucenou dražbu nepoužije.

## § 46

### **Žaloba na určení nepřipustnosti prodeje předmětu nucené dražby**

(1) Ten, kdo tvrdí, že prodej předmětu nucené dražby v nucené dražbě není přípustný, musí své právo uplatnit žalobou u soudu podanou proti dražebnímu věřiteli a dražebníkovi na určení nepřipustnosti prodeje předmětu nucené dražby.

(2) Žalobu na určení nepřipustnosti prodeje předmětu nucené dražby lze podat nejpozději 5 pracovních dnů přede dnem zahájení nucené dražby.

(3) Je-li ve lhůtě podle odstavce 2 podána žaloba na určení nepřipustnosti prodeje předmětu nucené dražby, lze nucenou dražbu provést až poté, kdy bylo o této žalobě pravomocně rozhodnuto.

#### § 47

### **Osvědčení průběhu nucené dražby**

Pokud vyvolávací cena přesahuje 2 500 000 Kč, musí být průběh nucené dražby osvědčen notářským zápisem. Účast notáře k osvědčení průběhu nucené dražby zajistí dražebník.

#### § 48

### **Opakovaná nucená dražba**

(1) Opakovaná nucená dražba je dražba téhož předmětu nucené dražby u téhož dražebníka následující po nucené dražbě, v níž nebyl udělen příklep nebo v níž nebyla uhrazena cena dosažená vydražením.

(2) Vyvolávací cena u opakované nucené dražby činí nejméně 70 % vyvolávací ceny předchozí nucené dražby.

(3) Dražebník nemusí zajišťovat nové ocenění předmětu nucené dražby, pokud se hodnota předmětu nucené dražby podstatně nezměnila a pokud má k dispozici ocenění, které není starší 1 roku před konáním opakované nucené dražby.

#### § 49

### **Úhrada ceny dosažené vydražením**

(1) Lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením nesmí být kratší než 30 dnů a delší než 90 dnů ode dne ukončení nucené dražby. Pokud byla stanovena lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením kratší než 30 dnů, činí tato lhůta 30 dnů. Pokud byla stanovena lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením delší než 90 dnů, činí tato lhůta 90 dnů.

(2) Vydražitel uhradí cenu dosaženou vydražením vždy dražebníkovi.

#### § 50

### **Odevzdání předmětu nucené dražby**

(1) Předchozí vlastník odevzdá vydražiteli předmět nucené dražby, jakož i doklady, které se k předmětu nucené dražby vztahují, na základě předložení potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a prokázání totožnosti vydražitele. Je-li předmětem nucené dražby nemovitá věc, předá ji předchozí vlastník vydražiteli po zápisu změny vlastnického práva k nemovité věci v katastru nemovitostí.

(2) Dražebník je povinen sepsat protokol o odevzdání předmětu nucené dražby; v protokolu uvede kromě označení předchozího vlastníka, dražebníka, vydražitele a předmětu nucené dražby zejména podrobný popis stavu, v němž se předmět nucené dražby včetně příslušenství při odevzdání nachází, a popis práv s předmětem dražby spojených a závad na něm váznoucích.

(3) Protokol o odevzdání předmětu nucené dražby podepíše dražebník, vydražitel a předchozí vlastník; odmítne-li předchozí vlastník protokol podepsat, dražebník tuto skutečnost uvede v protokolu. Předchozí vlastník obdrží 1 stejnopis protokolu a vydražitel obdrží 2 stejnopisy.

(4) Má-li předmět nucené dražby u sebe třetí osoba, vykoná povinnosti předchozího vlastníka podle odstavců 1 až 3.

## § 51

### **Rozvrh a uspokojení pohledávek**

(1) Dražebník po vypořádání nákladů nucené dražby a odměny dražebníka rozvrhne cenu dosaženou vydražením na uspokojení pohledávek přihlášených a řádně doložených dražebními věřiteli postupně podle těchto skupin

- a) pohledávky zajištěné zadržovacím právem,
- b) pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky do výše jedné desetiny ceny dosažené vydražením,
- c) pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů,
- d) ostatní pohledávky zajištěné zástavním právem k předmětu nucené dražby.

(2) Nelze-li plně uspokojit všechny pohledávky zajištěné zástavním právem patřící do stejné skupiny podle odstavce 1, uspokojí se podle pořadí zástavního práva.

(3) Nesplacené pohledávky se považují při uspokojování pohledávek za splacené.

(4) Dražebník předá částky odpovídající výši uspokojených pohledávek dražebním věřitelům ve lhůtě 10 dnů od úhrady ceny dosažené vydražením. Nabývá-li se vlastnické právo k předmětu nucené dražby zápisem do veřejného seznamu, dražebník předá tyto částky dražebním věřitelům ve lhůtě 10 dnů od zápisu vlastnického práva k předmětu nucené dražby do takového seznamu ve prospěch vydražitele.

(5) Částku zbývající po uspokojení pohledávek předá dražebník předchozímu vlastníkovi ve lhůtě 10 dnů od úhrady ceny dosažené vydražením. Nabývá-li se vlastnické právo k předmětu nucené dražby zápisem do veřejného seznamu, dražebník předá tuto částku předchozímu vlastníkovi ve lhůtě 10 dnů od zápisu vlastnického práva k předmětu nucené dražby do takového seznamu ve prospěch vydražitele.

(6) Není-li možné částky podle odstavce 4 nebo 5 předat dražebnímu věřiteli nebo předchozímu vlastníkovi, složí je dražebník do soudní úschovy.

(7) Do doby skončení řízení o zaplacení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna žalobou u soudu podle části třetí občanského soudního řádu, postupuje dražebník obdobně podle odstavce 6.

## § 52

### **Protokol o uspokojení pohledávek**

(1) O uspokojení pohledávek vyhotoví dražebník bez zbytečného odkladu protokol.

(2) V protokolu o uspokojení pohledávek dražebník uvede

- a) místo, datum a čas konání nucené dražby,
- b) označení předmětu nucené dražby,
- c) označení dražebníka, navrhovatele a vydražitele,
- d) označení předchozího vlastníka, zástavce a dlužníka,
- e) cenu dosaženou vydražením, vypořádání nákladů nucené dražby a odměny dražebníka,
- f) řádně doložené přihlášené pohledávky včetně jejich výše a částky, v jakých byly uspokojeny, a
- g) přihlášené pohledávky, které nebyly co do vzniku, výše nebo zajištění právem k předmětu nucené dražby řádně doloženy.

(3) Protokol o uspokojení pohledávek dražebník zašle do 5 pracovních dnů od jeho vyhotovení navrhovateli, dražebnímu věřiteli, který přihlásil svou pohledávku, dlužníkovi a předchozímu vlastníkovi.

## § 53

### **Zástavní práva**

(1) Zástavní právo zajišťující řádně doloženou přihlášenou pohledávku, které je první v pořadí, jakož i všechna následující zástavní práva k předmětu nucené dražby zanikají převodem vlastnického práva k předmětu nucené dražby; to platí i o právech vyplývajících z ujednání o zákazu zcizení a zákazu zatížení předmětu nucené dražby.

(2) Zástavní práva k předmětu nucené dražby, která svým pořadím předcházejí zástavnímu právu zajišťujícímu řádně doloženou přihlášenou pohledávku, které je první v pořadí, převodem vlastnického práva k předmětu nucené dražby nezanikají; to platí i o právech vyplývajících z ujednání o zákazu zcizení a zákazu zatížení předmětu nucené dražby.

## § 54

### **Neplatnost kupní smlouvy uzavřené příklepem**

Soud rozhodne o neplatnosti kupní smlouvy uzavřené příklepem v nucené dražbě pouze základě žaloby dlužníka, předchozího vlastníka, zástavce, dražebního věřitele, účastníka nucené dražby, předkupníka, osoby, na jejíž návrh bylo zakázáno s předmětem nucené dražby nakládat, nebo navrhovatele, do jejichž práv bylo provedením nucené dražby podstatným způsobem zasaženo.

## § 55

### **Práva z vadného plnění**

Vydražitel nemá práva z vadného plnění.

## § 56

### **Zvláštní ustanovení o náhradě škody**

(1) Dražební věřitel nahradí škodu, která vznikla neoprávněným přihlášením pohledávky dražebním věřitelem; této odpovědnosti se zproští, prokáže-li, že vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo. Neoprávněným přihlášením pohledávky se zejména rozumí přihlášení pohledávky osobou, která k jejímu přihlášení nebyla podle tohoto zákona oprávněna nebo přihlásila pohledávku v rozporu s tímto zákonem.

(2) Neoznámí-li dražební věřitel bez zbytečného odkladu dražebníkovi změny týkající se přihlášené pohledávky, ke kterým došlo po jejím přihlášení, nahradí škodu tím způsobenou.

## ČÁST TŘETÍ

### **KONTROLA A PŘESTUPKY**

## § 57

### **Kontrola**

Kontrolu dodržování pravidel provádění veřejných dražeb podle tohoto zákona provádí ministerstvo. Tím nejsou dotčena ustanovení jiných právních předpisů o kontrole nebo dohledu nad obchodníky s cennými papíry nebo jinými subjekty.

## § 58

### **Přestupky**

(1) Dražebník se dopustí přestupku tím, že

- a) není pojištěn podle § 5,
- b) neuvede v dražební vyhlášce údaje podle § 11 odst. 1,
- c) nezajistí uveřejnění dražební vyhlášky podle § 11 odst. 3,
- d) dodatečně změní dražební vyhlášku v rozporu s § 11 odst. 5,
- e) provede veřejnou dražbu v rozporu s § 13 odst. 1 písm. a), b) nebo c),
- f) nepředá stejnopis potvrzení o uzavření kupní smlouvy přiklepem s náležitostmi podle § 23, nebo
- g) nepředá do centrální evidence záznam o průběhu elektronické dražby podle § 28.

(2) Dražebník se dopustí přestupku také tím, že při provádění nucené dražby

- a) neuvede v dražební vyhlášce nucené dražby údaje podle § 11 odst. 1 a § 42 odst. 1,
- b) dodatečně změní dražební vyhlášku nucené dražby v rozporu s § 11 odst. 5,
- c) nepředá do centrální evidence záznam o průběhu elektronické nucené dražby podle § 28,
- d) nemá ujednanou výši limitu pojistného plnění podle § 32,
- e) nezajistí uveřejnění dražební vyhlášky nucené dražby podle § 42 odst. 2 věty první,
- f) neuveřejní dražební vyhlášku nucené dražby podle § 42 odst. 2 věty druhé,
- g) nezašle dražební vyhlášku nucené dražby osobám nebo orgánům podle § 42 odst. 3,
- h) provede nucenou dražbu v rozporu s § 45 odst. 1 písm. a), b), c), d), e), f) nebo g),
- i) nerozvrhne pohledávky podle § 51 odst. 1 nebo 2 nebo nepředá odpovídající částky podle § 51 odst. 4 nebo 5,
- j) nesloží částky odpovídající výši uspokojených pohledávek do soudní úschovy podle § 51 odst. 6 nebo 7, nebo
- k) nezašle protokol o uspokojení pohledávek podle § 52 odst. 3.

(3) Za přestupek lze uložit pokutu do

- a) 250 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. b), d) nebo g) nebo odstavce 2 písm. k),
- b) 500 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. c) nebo f) nebo odstavce 2 písm. a), b), c), f), g) nebo j), nebo
- c) 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a) nebo e) nebo odstavce 2 písm. d), e), h) nebo i).

(4) Přestupky podle tohoto zákona projednává ministerstvo. Přestupky spáchané v souvislosti s veřejnou dražbou cenného papíru nebo jiného investičního nástroje podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu projednává Česká národní banka.

## § 59

### **Využívání údajů ministerstvem**

(1) Ministerstvo pro výkon působnosti podle tohoto zákona využívá ze základního registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci údaje v rozsahu

- a) obchodní firma nebo název nebo označení nebo jméno, popřípadě jména, a příjmení, pokud není podnikající fyzická osoba zapsána do obchodního rejstříku,
- b) identifikační číslo osoby,

- c) právní forma,
- d) typ datové schránky a identifikátor datové schránky,
- e) adresa sídla osoby,
- f) adresa místa provozovny,
- g) identifikační číslo provozovny.

(2) Ministerstvo pro výkon působnosti podle tohoto zákona využívá ze základního registru obyvatel a z informačního systému cizinců údaje v rozsahu

- a) příjmení,
- b) jméno, popřípadě jména,
- c) adresa místa pobytu,
- d) datum narození.

(3) Ministerstvo pro výkon působnosti podle tohoto zákona využívá ze základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí údaje v rozsahu

- a) název území státu,
- b) název území vyššího územního samosprávného celku,
- c) název území obce,
- d) název území vojenského újezdu,
- e) název části obce,
- f) název ulice nebo jiného veřejného prostranství,
- g) název adresního místa,
- h) kód a název katastrálního území, ve kterém pozemek leží, a jeho parcelní číslo,
- i) identifikační údaje pozemku, na kterém je stavební objekt postaven, a údaj o jeho čísle popisném nebo evidenčním, pokud se přiděluje, a údaj o části obce, ke které stavební objekt přísluší, nebo údaj, že se jedná o stavební objekt, kterému se popisné ani evidenční číslo nepřiděluje.

(4) Ministerstvo pro výkon působnosti podle tohoto zákona využívá z veřejné části živnostenského rejstříku údaje v rozsahu

- a) předmět podnikání,
- b) doba platnosti živnostenského oprávnění,
- c) datum vzniku živnostenského oprávnění,
- d) doba pozastavení nebo přerušování provozování živnosti,
- e) datum zániku živnostenského oprávnění,
- f) rozhodnutí o úpadku, rozhodnutí, že dlužník není v úpadku, rozhodnutí o způsobu řešení úpadku a rozhodnutí o zrušení konkursu, rozhodnutí o splnění reorganizačního plánu nebo jeho podstatných částí, rozhodnutí o splnění oddlužení a rozhodnutí o zastavení insolvenčního řízení z důvodu, že pro uspokojení věřitelů je majetek dlužníka zcela nepostačující,
- g) vstup právnické osoby do likvidace,

h) překážky provozování živnosti podle § 8 živnostenského zákona,

i) další doplňující údaje vztahující se k rozsahu živnostenského oprávnění podle § 45 odst. 2 písm. e), § 45 odst. 3 písm. e) a § 45 odst. 4 živnostenského zákona a k podmínkám provozování živnosti podle § 27 živnostenského zákona.

(5) Z údajů podle odstavců 1 až 4 lze v konkrétním případě využít vždy jen takové údaje, které jsou nezbytné ke splnění daného úkolu. Údaje, které jsou vedeny jako referenční údaje v základním registru obyvatel, se využijí z informačního systému evidence obyvatel nebo informačního systému cizinců, pouze pokud jsou ve tvaru předcházejícím současný stav.

## ČÁST ČTVRTÁ

### PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### § 60

Ministerstvo vydá vyhlášku podle § 3 odst. 5 a § 27 odst. 2 věty poslední.

#### § 61

(1) Veřejné dražby a opakované dražby konané na základě smlouvy o provedení dražby nebo opakované dražby uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se dokončí podle zákona č. 26/2000 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Tento zákon se nepoužije na ostatní veřejné dražby konané na základě smlouvy o provedení dražby nebo jiné obdobné smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

(2) Na práva a povinnosti související s veřejnou dražbou a opakovanou dražbou konanou na základě smlouvy o provedení dražby nebo opakované dražby uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona podle zákona č. 26/2000 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se použijí ustanovení zákona č. 26/2000 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Tento zákon se nepoužije na práva a povinnosti související s ostatními veřejnými dražbami konanými na základě smlouvy o provedení dražby nebo jiné obdobné smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

(3) Informace o veřejných dražbách a opakovaných dražbách konaných na základě smlouvy o provedení dražby nebo opakované dražby uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona podle zákona č. 26/2000 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se uveřejňují a archivují pouze na centrální adrese podle zákona č. 26/2000 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, a to po dobu 3 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

#### § 62

Zrušují se:

1. Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.



2. Část osmnáctá zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.
3. Část pátá zákona č. 517/2002 Sb., kterým se provádějí některá opatření v soustavě ústředních orgánů státní správy a mění některé zákony.
4. Část dvacátá čtvrtá zákona č. 257/2004 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podnikání na kapitálovém trhu, zákona o kolektivním investování a zákona o dluhopisech.
5. Část třicátá zákona č. 377/2005 Sb., o doplňkovém dohledu nad bankami, spořitelními a úvěrními družstvy, pojišťovnami a obchodníky s cennými papíry ve finančních konglomerátech a o změně některých dalších zákonů (zákon o finančních konglomerátech).
6. Část třetí zákona č. 56/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
7. Část první zákona č. 315/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.
8. Část pátá zákona č. 110/2007 Sb., o některých opatřeních v soustavě ústředních orgánů státní správy, souvisejících se zrušením Ministerstva informatiky a o změně některých zákonů.
9. Část padesátá sedmá zákona č. 296/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé zákony v souvislosti s jeho přijetím.
10. Část dvacátá třetí zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
11. Část patnáctá zákona č. 223/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o volném pohybu služeb.
12. Část dvanáctá zákona č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
13. Část patnáctá zákona č. 399/2012 Sb., o změně zákonů v souvislosti s přijetím zákona o pojistném na důchodové spoření.
14. Část třicátá první zákona č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva.
15. Zákon č. 167/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.
16. Část patnáctá zákona č. 375/2015 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o ozdravných postupech a řešení krize na finančním trhu a v souvislosti s úpravou systému pojištění vkladů.

17. Část čtvrtá zákona č. 51/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

18. Část dvacátá třetí zákona č. 298/2016 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

19. Část druhá zákona č. 291/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

20. Nařízení vlády č. 168/2000 Sb., o centrální adrese.

21. Vyhláška č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě.

## ČÁST PÁTÁ

### ÚČINNOST

#### § 63

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2022.

# DŮVODOVÁ ZPRÁVA

## A. OBECNÁ ČÁST

### 1. Zhodnocení platného právního stavu včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

V současnosti je proces veřejných dražeb upraven v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o veřejných dražbách“ nebo „ZVD“). Zákon o veřejných dražbách rozlišuje mezi dražbami dobrovolnými, kdy se dražba koná na základě rozhodnutí samotného vlastníka (příp. jiné osoby oprávněné ke zcizení věci), a mezi dražbami nedobrovolnými, které jsou prováděny na základě vykonatelného rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiného exekučního titulu jako způsob realizace zástavního práva bez ohledu na vůli vlastníka. Dražba je zákonem o veřejných dražbách chápána jako zvláštní právní skutečnost, která působí *přechod* vlastnického práva k věci [srov. vymezení v § 2 písm. a)]. Konsensuální povaha této právní skutečnosti je tedy přehlížena, dražba není pokládána za zvláštní způsob uzavření smlouvy a dražby jsou upraveny bez věcné návaznosti na obecnou úpravu občanského práva.

Tato nesouladná koncepce se prohloubila s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“), který výslovně zmiňuje *dražbu* jako způsob uzavření smlouvy (§ 1771 OZ). Uvedený koncepční nesoulad vede v praxi k rozlišování mezi veřejnými dražbami prováděnými podle zákona o veřejných dražbách a dražbami realizovanými mimo procesní rámec tohoto zákona.

Jediná rozsáhlejší novela zákona o veřejných dražbách byla provedena zákonem z roku 2006. Poslední novela zákona, která byla přijata zákonem č. 51/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, rozšířila okruh subjektů oprávněných provádět veřejné dražby přímo ze zákona o veřejných dražbách o Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Důležitou výhodou veřejných dražeb je nadále právě jejich transparentnost a právní jistota. Veřejná kontrola vyhlášených dražeb vyplývá z její bezproblémové přístupnosti široké veřejnosti a též ze zveřejňování informací na veřejném portále centrální adresa.

Popis současného právního stavu je uveden v závěrečné zprávě z hodnocení dopadu regulace (RIA).

### 2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Předkládaný návrh zákona se zabývá především následujícími problematickými oblastmi:

- **nesoulad s občanským zákoníkem** – podstatu nesouladu legislativy upravující veřejnou dražbu ve vztahu k občanskému zákoníku lze spatřovat především v následujících oblastech:

1. odlišný způsob nabytí vlastnického práva v dražbě podle ZVD a podle § 1771 občanského zákoníku,
  2. nadbytečnost části ustanovení ZVD, neboť řešená problematika je již dostatečně upravena přímo v občanském zákoníku nebo jiném právním předpise a úprava ve zvláštním právním předpise již pozbyla svého významu,
  3. neaplikovatelnost některých ustanovení ZVD, která se po přijetí občanského zákoníku a souvisejících předpisů stala nepoužitelnými,
  4. neaktuálnost některých pojmů, kdy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravil pojmosloví užívané v ZVD, avšak tyto změny se do ZVD nepromítly.
- **nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky** - možnost provádět dražby i elektronicky byla umožněna zákonem č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, který novelizoval ZVD s účinností ke dni 1. ledna 2013. Novelizace ZVD se do výše uvedeného zákona dostala až v průběhu legislativního procesu, a to zcela bez vědomí Ministerstva pro místní rozvoj (dále také „ministerstvo“) jakožto gestora zákona. Tato úprava elektronických dražeb vycházela z úpravy elektronických dražeb obsažené v zákoně č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (§ 330a). Z této právní úpravy byly převzaty i některé postupy, které však v procesní úpravě podle ZVD nebyly aplikovatelné. Stejně tak tomu bylo i s použitím pojmosloví, které ZVD nepoužívá. K částečné nápravě stavu došlo až novelou ZVD provedenou zákonem č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Touto novelou bylo ministerstvo zmocněno k vydání prováděcí vyhlášky, která měla stanovit podmínky postupu při elektronické dražbě. Vyhláška č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě, nabyla účinnosti 30. ledna 2014. V průběhu legislativního procesu týkajícího se uvedené vyhlášky byl gestor zákona upozorněn na skutečnost, že samotný proces elektronické dražby by měl být upraven přímo v zákoně a vyhláška by měla řešit pouze technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy. Proto je úprava procesu elektronických dražeb zákonem jednou z priorit nově připravovaného návrhu zákona,
  - **neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností** - stávající znění ZVD neupravuje žádné přestupky za nedodržení povinností stanovených ZVD, za které by bylo možné dražebníkovu uložit peněžitou sankci. Absence sankcí přispívá k situaci, kdy někteří dražebníci vědomě nedodržují některá ustanovení ZVD s tím, že jim za toto chování nehrozí žádný postih ze strany dozorového orgánu. K tomu přispívá i skutečnost, že soukromoprávní prostředky nápravy jsou značně limitované a nepoctivý dražebník nemusí být dostatečně motivován dodržovat zákonné postupy,
  - **nadbytečná administrativní zátěž adresátů zákona**  
Podrobnosti cíle a odůvodnění navrhovaných úprav jsou obsaženy v závěrečné zprávě z hodnocení dopadu regulace (RIA).

Cílový právní stav nevytváří žádné problémy ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen, podrobnosti jsou uvedeny v samostatné zprávě z hodnocení dopadů na rovnost žen a mužů, která je připojena za závěrečnou zprávu z hodnocení dopadu regulace podle obecných zásad (RIA).

### 3. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy

- **nesoulad s občanským zákoníkem** - právní úprava dobrovolných dražeb je příliš rigidní, je omezena smluvní autonomie a mnohdy jde o duplicitní úpravu toho, co již stanoví občanský zákoník. Současný stav vede k tomu, že jsou v praxi stanovená pravidla často obcházena a dražby jsou prováděny zcela mimo rámec ZVD.

**Odlíšný způsob nabytí vlastnického práva v dražbě podle ZVD a podle § 1771 občanského zákoníku:** Nynější „dvojkolejnost“ právní úpravy způsobuje výkladové a aplikační problémy, které vedou k právní nejistotě zúčastněných osob. Část dražebníků vnímá jako primární § 1771 občanského zákoníku a bez dalšího již nerespektují procesní úpravu dražeb obsaženou v ZVD, a to právě s poukazem na rozdílné způsoby nabytí vlastnického práva k předmětu dražby.

V praxi se tak téměř ve 45 % případů objevují tzv. „dražby podle § 1771 občanského zákoníku“, které jsou pro laickou veřejnost na první pohled k nerozeznání od klasické dražby realizované podle ZVD. V těchto dražbách je použito stejného pojmosloví a vytváří se obdobné dokumenty, jako je např. dražební vyhláška. Výstupem takto realizované dražby je právo na uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Zde však nastává jeden ze zásadních problémů, kdy § 1771 občanského zákoníku říká, že v dražbě je smlouva uzavřena již příklepem. Pokud se tedy strany od tohoto ustanovení neodchýlí, k uzavření smlouvy dojde již k okamžiku udělení příklepu, ale smlouva neexistuje v písemné formě, neboť k uzavření došlo na základě jiné právní skutečnosti. Neexistence písemné kupní smlouvy je však zásadním problémem u věcí nemovitých zapsaných ve veřejném seznamu, které lze v převést pouze na základě písemné smlouvy, viz § 560 občanského zákoníku. Postupem podle § 1771 občanského zákoníku tedy v těchto případech nemůže vzniknout smlouva, která má písemnou formu, jež je nezbytná pro převod věcného práva k nemovité věci.

Tento model s sebou samozřejmě nese značné riziko v případě, kdy vydražitel řádně splní všechny své povinnosti (zejména doplatí cenu dosaženou vydražením), ale původní vlastník s ním odmítne uzavřít kupní smlouvu v písemné podobě. Účastníci těchto dražeb se tak dostávají do značné právní nejistoty, která jde zcela proti smyslu dražby, jakožto jednoznačného a transparentního způsobu realizace majetku.

Z dat dostupných na základě kontrolní činnosti předkladatele vyplývá, že problematika dražeb konaných čistě na základě § 1771 občanského zákoníku se týká výhradně soukromých podnikatelských subjektů. U organizačních složek státu a orgánů územní samosprávy nebyl uvedený problém kontrolním orgánem zjištěn.

Tím je, mimo jiné, naplňována vládní strategie posilování transparentních a nezpochybnitelných postupů při zpeněžování veřejného majetku.

**Nadbytečnost části ustanovení ZVD, neboť řešená problematika je již dostatečně upravena přímo v občanském zákoníku nebo jiném právním předpise a úprava ve zvláštním právním předpise již pozbyla svého významu:** V ZVD je řešená stejná problematika, která je již dostatečně upravena v občanském zákoníku či jiném souvisejícím právním předpise. Důsledkem toho jsou v ZVD řešeny tytéž záležitosti, avšak často odlišným způsobem, přestože odchylky od obecné právní úpravy nejsou důvodné. Ustanovení obsažená v ZVD jsou poplatná zejména době vzniku tohoto zákona, kdy úprava těchto záležitostí nebyla v obecných právních předpisech dostatečně podrobně upravena a bylo žádoucí je řešit ve speciálním právním předpise.

**Neaplikovatelnost některých ustanovení ZVD, která se po přijetí občanského zákoníku a souvisejících předpisů stala nepoužitelnými:** Zákon ukládá dražebníkovu povinnost, při jejichž splnění se dostává do konfliktu s jinými právními předpisy.

**Neaktuálnost některých pojmů, kdy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravil pojmosloví užívané v ZVD, avšak tyto změny se do ZVD nepromítly:** Používání neaktuálních pojmů definovaných v ZVD, namísto současného pojmosloví obsaženého v občanském zákoníku. V některých případech může docházet k nepochopení některých ustanovení zákona, kdy např. ZVD používá pojem „závazek“ v obdobném smyslu jako občanský zákoník pojem „dluh“.

- **nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky** - v současné době jsou pravidla pro organizování a provádění elektronických dražeb roztržena v zákoně a prováděcím právním předpise, přičemž hlavní materie je nesystematicky obsažena právě v prováděcí vyhlášce. Uživatelé právní normy se tak za současné situace v pravidlech pro provádění elektronických dražeb složitě orientují. Řada dražebníků podmínky stanovení postupů v elektronické dražbě stanovené prováděcí vyhláškou vůbec nezná a nerespektuje. Vyhláška provádějící ZVD jen zčásti zpřesňuje význam některých ustanovení obsažených v ZVD, z větší části však přímo normuje nová pravidla chování, která by měla být obsahem právního předpisu vyšší právní síly.
- **neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností** - kontrolní orgán nemá efektivní nástroje, jak působit na dražebníky, kteří opakovaně nedodržují zákonem stanovená pravidla. Někteří dražebníci při vědomí toho, že v případě zjištěného pochybení jim prakticky nehrozí žádný výrazný postih (s výjimkou těch porušení zákona, která jsou považována za porušení povinností z hlediska živnostenského zákona), nejsou nijak motivováni ke zjednání nápravy. V některých ojedinělých případech pak zasahují i orgány činné v trestním řízení, neboť dojde k naplnění skutkové podstaty některého z trestných činů. Kontrolní protokoly pak mohou sloužit jako důkazy v trestním řízení.
- **nadbytečná administrativní zátěž adresátů zákona** - v souladu s obecnými cíli zaměřenými na celkové snižování administrativní zátěže podnikatelů i orgánů státní správy je vhodné tento problém eliminovat v rámci řešení výše definovaných problémů.

Podrobnější vysvětlení nezbytnosti navrhovaných úprav je obsaženo v závěrečné zprávě z hodnocení dopadu regulace (RIA).

#### **4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem ČR**

Navrhovaná právní úprava je v souladu s ústavními principy a ústavním pořádkem ČR.

#### **5. Zhodnocení slučitelnosti s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie, popřípadě i s legislativními záměry a s návrhy předpisů Evropské unie**

Návrh zákona předpokládá zpracování osobních údajů pro účely vedení seznamu dražebníků, a to při respektování všech platných a účinných právních předpisů včetně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů dále jen „GDPR“). Návrh zákona není v rozporu s požadavky uvedeného nařízení a současně nepovede k narušení základních práv a svobod fyzických osob, zejména jejich soukromí, v souvislosti se zpracováváním osobních údajů. Osobní údaje, uvedené v seznamu dražebníků, budou chráněny podle platných právních norem. Při zpracování těchto osobních údajů bude zpracovatel postupovat v souladu s obecným nařízením o ochraně osobních údajů. Z hlediska ochrany osobních údajů je návrh zákona také v souladu s právem Evropské unie.

Jiné předpisy Evropské unie ani judikatura soudních orgánů Evropské unie se na danou oblast nevztahují.

#### **6. Zhodnocení souladu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána**

Mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, se na danou oblast nevztahují.

#### **7. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí, sociální dopady**

Nová právní úprava počítá se vznikem centrální evidence veřejných dražeb, kterou bude spravovat Ministerstvo pro místní rozvoj. Náklady na vytvoření tohoto systému jsou uvažovány ve výši 5 mil. Kč jednorázově. Roční náklady na provoz budou činit přibližně 500 tis. Kč. Tyto náklady budou pokryty v rámci rozpočtu kapitoly Ministerstva pro místní rozvoj bez dodatečných požadavků na státní rozpočet. Návrh nepředpokládá zvýšení personálních kapacit a souvisejícího objemu prostředků na platy zaměstnanců.

Návrh zákona bude koncipován tak, aby bylo možné za porušení podstatných zákonem stanovených povinností udělit sankci v podobě peněžité pokuty. Příjem z těchto pokut je uvažován ve výši do 1 mil. Kč ročně.

Návrh bude mít na územní samosprávné celky (dražebníky přímo ze zákona) obdobně pozitivní dopady jako na soukromé dražebníky (podnikatele). Pozitivně se projeví především zjednodušením dražebního procesu, odstraněním nadbytečné administrativní zátěže a snížením nákladů souvisejících s přípravou a realizací dražby. Zároveň lze pozitivně zhodnotit zpřesnění pravidel pro provádění elektronických dražeb, a to především

v případech, kdy si územní samosprávné celky najímají elektronický dražební systém jako službu od jiného dražebníka.

Celkové přínosy soukromého sektoru spočívající zejména v úpravě zveřejňování dražebních dokumentů, zrušení povinnosti odhadu a prohlídek u dražeb jiných než nucených a značném omezení požadavku na ověřené podpisy, snížení limitu zákonného pojištění, zvýšení limitu na osvědčení nucené dražby notářem a zrušení povinnosti ověřit účetní závěrku auditorem představují v absolutních číslech přínosy ve výši 29 302 632 Kč ročně.

Pro tzv. aukcionáře, kteří realizovali dražby mimo režim ZVD, může nová právní úprava představovat náklady související s plněním povinností podle nově přijatého zákona o veřejných dražbách. Jedná se např. o povinnost být pojištěn z odpovědnosti za škodu nebo o uvedení elektronických dražebních systémů do souladu se zákonem a prováděcí vyhláškou. Splnění těchto povinností bude vyžadovat náklady, které jsou celkově odhadovány ve výši 6 395 890 Kč jednorázově a 2 195 973 Kč ročně.

## **8. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů**

V porovnání se současným stavem nedochází ke změně dopadu na ochranu soukromí a osobních údajů, neboť ministerstvo i nadále bude vést seznam dražebníků. Namísto centrální adresy, která je spravována Českou poštou, s. p., však bude vytvořena centrální evidence veřejných dražeb spravovaná přímo ministerstvem. Při vedení centrální evidence veřejných dražeb budou v potřebném rozsahu zpracovávány osobní údaje související s organizováním a prováděním dražeb.

## **9. Zhodnocení korupčních rizik**

V rámci hodnocení korupčních rizik je předpokládána nízká míra potencionálního korupčního rizika ve vztahu k možnosti uložení peněžitých sankcí kontrolním orgánem v případě porušení zákonem stanovených povinností dražebníka při organizování a provádění dražby.

## **10. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu**

Navrhovaná právní úprava nebude mít žádný dopad na bezpečnost nebo obranu státu.



## B. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

### K § 1

K odst. 1:

Ustanovení vymezuje předmět úpravy zákona o veřejných dražbách.

Podle tohoto zákona se postupuje, nestanoví-li jiný právní předpis jinak, přičemž se jedná zejména o zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů a o zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Část první upravující obecná ustanovení se vztahuje na všechny veřejné dražby podle tohoto zákona včetně dražeb nucených.

Při provádění nucených dražeb se postupuje podle hlavy III části druhé a podle obecných pravidel hlavy I části druhé, není-li v hlavě III stanoveno jinak. Zvláštní ustanovení týkající se provádění nucených dražeb (hlava III) doplňují či rozšiřují obecná pravidla provádění veřejných dražeb (hlava I), nebo zakládají zcela odlišnou úpravu. Nucená dražba je nástrojem nuceného zpeněžení majetku v rámci výkonu zástavního nebo zadržovacího práva, proto jsou pro její provedení stanovena přísnější pravidla, aby byla dostatečně chráněna práva všech dotčených osob.

Nucenou dražbu je možné konat i jako elektronickou dražbu (§ 27 a 28), ale nikoliv jako veřejnou dražbu některých movitých věcí podle hlavy II části druhé [viz § 29 odst. 1 písm. a)].

K odst. 2:

Veřejná dražba je chápána jako zvláštní způsob uzavření smlouvy ve smyslu § 1771 občanského zákoníku. Veřejnou dražbu je pak třeba vnímat jako specifickou podmnožinu dražeb vymezených § 1771 občanského zákoníku, a to především s ohledem na její specifika definovaná v § 1 odst. 2.

Znaky veřejné dražby podle tohoto zákona jsou:

- dražebník se obrací na předem neurčený okruh osob na předem určeném místě s výzvou k podávání nabídek,
- účelem dražebního jednání je uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě,
- kupní smlouva (resp. smlouva o budoucí kupní smlouvě) se uzavírá s osobou, která za stanovených podmínek podá nejlepší nabídku.

Pro naplnění znaků veřejné dražby je naopak irelevantní, zda dražebník uděluje nejlepší nabídce příklep, resp. zda je smlouva uzavřena okamžikem příklepu. Veřejnou dražbou je tak dražba, která splňuje výše uvedené znaky, bez ohledu na to, k jakému okamžiku (resp. jakým způsobem) má k uzavření smlouvy dojít. Skutečnost, že je smlouva při veřejné dražbě uzavřena příklepem, je dále (§ 4 odst. 1) kogentně stanovena jako pravidlo.

Předmětem veřejné dražby mohou být i pohledávky, podíly v obchodních korporacích [srov. § 10 odst. 4 písm. f)] a další věci v právním smyslu, ke kterým lze převést vlastnické právo.

Dražby či především aukce, které nenaplní zákonem stanovené znaky, nebudou spadat pod působnost tohoto zákona. Bude se jednat například o dražby či aukce:

- mezi uzavřeným okruhem osob,
- u nichž bude docházet k uzavření jiných smluvních typů, např. nájemní smlouvy či pachtovní smlouvy.

Jakmile jsou všechny výše uvedené znaky veřejné dražby v konkrétním případě naplněny, je povinností dražebníka postupovat při veřejné dražbě podle tohoto zákona.

Zvláštní režim platí pro veřejné dražby některých movitých věcí vymezené v § 29 odst. 1, na které se použijí z hlavy I části druhé tohoto zákona jen některá ustanovení (§ 29 odst. 2 až 4).

Jelikož je veřejná dražba jedním ze zvláštních způsobů uzavření smlouvy, na otázky tímto zákonem neupravené se subsidiárně použije občanský zákoník.

## K § 2

K odst. 1:

Dražebníkem je podle § 2 odst. 1 ten, kdo dražební činnost ve smyslu § 420 občanského zákoníku vykonává jako soustavnou činnost provozovanou samostatně, vlastním jménem, na vlastní účet a odpovědnost a za účelem dosažení zisku. Výraz „jako podnikatel“ je tedy nutné chápat pouze ve vztahu k provádění veřejných dražeb, nikoliv obecně. Kdo provede veřejnou dražbu mimo definici § 420 občanského zákoníku (např. nahodile), není dražebníkem, byť by byl podnikatelem v jiném oboru činnosti. Uvedená formulace odpovídá formulacím užitým v § 3 odst. 1 písm. d) zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, a v § 2 písm. b) zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.

Z hlediska práv a povinností stanovených v tomto zákoně není rozhodné, zda je dražebník oprávněn k provádění dražeb (k provozování živnosti) na základě veřejnoprávního předpisu (živnostenského zákona). Proto i dražebníci bez příslušného živnostenského oprávnění jsou povinni řídit se tímto zákonem a z tohoto zákona jim vyplývá zvláštní soukromoprávní i správněprávní odpovědnost.

Pod zákonnou regulaci veřejných dražeb tak, vzhledem k definici podnikatele v občanském zákoníku, nespádají jednorázové, nahodilé dražby – typicky například dobročinné dražby nebo dražby pořádané v rámci nejrůznějších kulturních akcí.

K odst. 2:

Dražebníkem je také organizační složka státu a státní organizace, pokud provádí dražbu majetku státu nebo jiného majetku, s nímž je oprávněna nakládat. Významné postavení při prodeji majetku státu zaujímá zejména Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který je organizační složkou státu.

Dále je dražebníkem i územní samosprávný celek, pokud provádí dražbu svého majetku nebo jiného majetku, s nímž je oprávněn nakládat. Územním samosprávným celkem se pro účely tohoto zákona rozumí i městská část hlavního města Prahy, a to z toho důvodu, že podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupují městské části hlavního města Prahy v právních vztazích svým jménem a nesou odpovědnost

z těchto vztahů vyplývající. Městským částem a městským obvodům jiných statutárních měst zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, takové postavení nepřiznává. Územně členěná statutární města svým statutem svěřují městským obvodům nebo městským částem majetek a zároveň stanoví rozsah oprávnění městských obvodů nebo městských částí při nakládání s tímto majetkem. Takovým nakládáním se svěřeným majetkem může být i jeho prodej, včetně prodeje ve veřejné dražbě. Městský obvod nebo městská část budou v takovém případě jednat za statutární město jako jeho zástupce.

Šířeji koncipovaná formulace zahrnující i jiný majetek než majetek ve vlastnictví státu byla zvolena proto, aby nebylo organizačním složkám státu a státním organizacím znemožněno dražit majetek, s nímž by dle zvláštního zákonného ustanovení byly oprávněny nakládat, jen z toho důvodu, že se nejedná o majetek ve vlastnictví státu (byť to patrně bude nejčastější případ). Pokud jde o územní samosprávné celky, zákony upravují některé případy, kdy územní samosprávný celek může prodat majetek, který není v jeho vlastnictví. Jedná se například o nález (§ 1054 odst. 2 občanského zákoníku) nebo o věcné prostředky podle § 20 zákona o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů. U krajů se jedná o obecně připuštěnou možnost *pro futuro*, neboť v současné době zatím nemá v právním řádu konkrétní naplnění.

### **K § 3**

K odst. 1:

Centrální evidence veřejných dražeb bude informačním systémem veřejné správy, jehož správcem bude Ministerstvo pro místní rozvoj. Tato evidence bude veřejně přístupná a jejím smyslem bude soustředit na jednom místě dostupným prostřednictvím internetu údaje o všech dražebnících a veřejných dražbách. Zájemci o účast ve veřejné dražbě se tak efektivním způsobem dostanou k informacím o vyhlášených veřejných dražbách a podmínkám účasti v nich. Zadávání informací o chystaných veřejných dražbách a dalších informací souvisejících s veřejnými dražbami bude probíhat výhradně elektronicky. Tato evidence bude náhradou za centrální adresu, na které byly zveřejňovány informace podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Oproti centrální adrese bude centrální evidence veřejných dražeb plně elektronická a pro dražebníky bezplatná.

K odst. 2:

V centrální evidenci veřejných dražeb se budou uveřejňovat údaje o dražebnících podle § 59 odst. 1 a 4. Údaje o dražebnících jsou již dnes zveřejňovány na centrální adrese. Zájemci o účast ve veřejné dražbě nebo osoby, které uvažují o prodeji věci ve veřejné dražbě, si tak mohou prostřednictvím centrální evidence veřejných dražeb snadno najít základní informace o dražebnících.

K odst. 3 a 4:

Dále bude ministerstvo uveřejňovat dražební vyhlášky, dodatky k dražebním vyhláškám a jiné dokumenty nebo informace, které bude dražebník povinen podle tohoto zákona zaslat ministerstvu k uveřejnění. Dražebník vyplní veškerý obsah dražební vyhlášky či jiného dokumentu nebo informace do elektronického formuláře a formulář zašle do centrální

evidence veřejných dražeb. Centrální evidence veřejných dražeb automaticky zkontroluje shodu údajů uvedených ve formuláři s údaji dostupnými v registrech podle § 59. Jestliže bude zjištěn nesoulad mezi vyplněnými údaji a údaji v registrech podle § 59, bude na to dražebník upozorněn prostřednictvím uživatelského rozhraní centrální evidence veřejných dražeb ještě před konečným rozhodnutím dražebníka o uveřejnění dražební vyhlášky nebo jiného dokumentu či informace. Tím bude dražebníkovi poskytnuta možnost opravit případné chyby v psaní nebo i věcné chyby ještě před uveřejněním dokumentu. Dražebníkovi bude umožněno zaslat k uveřejnění dražební vyhlášku nebo jiný dokument či informaci i tehdy, kdy bude odhalen rozpor mezi jím zadaným údajem a údajem z registru podle § 59, neboť nelze vyloučit, že ve výjimečných případech nebudou údaje v registrech podle § 59 odpovídat skutečnosti. Oproti současné úpravě tedy budou dražební vyhlášky, dodatky k dražebním vyhláškám a jiné dokumenty a informace generovány automaticky centrální evidencí veřejných dražeb. Samozřejmostí však bude možnost připojit k uveřejňovaným dokumentům a informacím přílohy (např. fotografie předmětu nucené dražby nebo scan znaleckého posudku o výši obvyklé ceny).

Ministerstvo uveřejní dokumenty nebo informace ve lhůtě stanovené tímto zákonem a v centrální evidenci veřejných dražeb zůstanou uveřejněny po dobu nejméně 5 let. Důvodem pro ponechání informací veřejně dostupných v systému po stanovenou dobu je např. jejich snadná dostupnost pro případ, kdy je nutné poskytnout údaje při prošetřování postupu dražebníka při provádění veřejné dražby ze strany orgánů činných v trestním řízení (např. hospodářská kriminalita); předkladatel v tomto ohledu vychází z praktických zkušeností získaných při dozorování nad původním zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

K odst. 5:

Ministerstvo stanoví vyhláškou podrobnosti o údajích, které budou předávány do centrální evidence veřejných dražeb prostřednictvím elektronického formuláře, způsob ověření těchto údajů (odstavec 4) a způsob přihlašování do centrální evidence (§ 60).

## **K § 4**

K odst. 1:

Navrhuje se kogentně stanovit, že při veřejné dražbě je smlouva vždy uzavřena příklepem. Důvodem stanovení okamžiku, v němž dochází k uzavření smlouvy mezi navrhovatelem a vydražitelem, resp. účinku udělení příklepu, je především zvýšení právní jistoty účastníků veřejné dražby. Tímto pravidlem se má zabránit konání veřejných dražeb, při kterých by mělo dojít k uzavření smlouvy mezi navrhovatelem a vydražitelem teprve po proběhlé veřejné dražbě, a tudíž by nebylo jasné, zda a jaké účinky má udělený příklep; vydražitel by tak neměl jistotu, zda s ním navrhovatel smlouvu skutečně uzavře, byť by mohl být již před uzavřením smlouvy zavázán k nějakému plnění (např. k úhradě ceny dosažené vydražením).

K odst. 2:

Ustanovení právních předpisů předepisující písemnou formu smlouvy, kterou se zcizuje vlastnické právo k určité věci (např. § 560 občanského zákoníku týkající se nemovitých věcí),

se při uzavírání smlouvy ve veřejné dražbě nepoužije, neboť ve veřejné dražbě nemůže být z její podstaty dosaženo písemné formy právního jednání.

Co se týče práv zapisovaných do katastru nemovitostí, vkladovou listinou pro jejich zápis je potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem podle § 23.

## **K § 5**

K odst. 1:

Dražebník musí být povinně pojištěn pro případ vzniku povinnosti nahradit škodu způsobenou v souvislosti s výkonem jeho činnosti. Povinné pojištění odpovědnosti má význam především z důvodu ochrany navrhovatele, účastníků dražby a dalších osob, jejichž oprávněné zájmy by mohly být neodborným postupem dražebníka dotčeny a jimž by mohl způsobit škodu.

U organizačních složek státu, státních organizací a územních samosprávných celků jakožto dražebníků přímo ze zákona (§ 2 odst. 2) není komerční pojištění odpovědnosti vyžadováno. Tyto subjekty dražební činnost nevykonávají podnikatelským způsobem.

K odst. 2:

Pojištění musí být sjednáno u pojistitele, který je oprávněn provádět tuto činnosti na území České republiky podle zákona upravujícího pojišťovnictví. Poskytovat na území České republiky pojištění může pouze tuzemská pojišťovna a pojišťovna z třetího státu, které bylo Českou národní bankou uděleno povolení k provozování této činnosti, nebo pojišťovna z jiného členského státu Evropské unie nebo jiného státu Evropského hospodářského prostoru, a to na základě práva zřizovat pobočky nebo na základě svobody dočasně poskytovat služby.

K odst. 3:

Stanoví se nejnižší přípustná výše limitu pojistného plnění. Již v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, byla stanovena povinnost dražebníka pojistit se pro případ vzniku odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s činností dražebníka. Nejnižší přípustná výše limitu pojistného plnění však u dobrovolných dražeb stanovena nebyla. Pro účinnou ochranu navrhovatele, účastníka veřejné dražby nebo jiné osoby, které by mohla pochybením dražebníka vzniknout újma, je však nutné nejnižší přípustný limit pojistného plnění stanovit.

Podle dostupných informací velká většina dražebníků již v současnosti navrhovaný limit splňuje, jen zcela výjimečně mají dražebníci sjednáno pojištění s pojistným limitem pouze v řádu desítek tisíc Kč. Obvyklá praxe dražebníků naopak je, že se před veřejnou dražbou velmi hodnotného předmětu veřejné dražby přiměřeně připojišťují. Obecně tedy nelze předpokládat, že na straně dražebníků dojde ke zvýšení nákladů na pojištění.

K odst. 4:

Navrhuje se stanovit limit spoluúčasti, a to za účelem naplnění smyslu zákonného pojištění, které má především chránit dotčené osoby před následky pochybení, opomenutí či jiných neúmyslných kroků pojištěného (dražebníka). Vysoká sjednaná spoluúcast, motivovaná zájmem dosáhnout na nižší pojistné, by mohla smysl povinného pojištění eliminovat.

K odst. 5:

S ohledem na § 2781 občanského zákoníku návrh výslovně připouští možnost odstoupení od pojistné smlouvy a výpovědi pojistné smlouvy ze strany pojistitele. Pojistiteli se umožňuje odstoupit od pojistné smlouvy nebo tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů vymezených v občanském zákoníku, jako např. v případě, kdy pojištěný porušil svou povinnost oznámit zvýšení pojistného rizika. Zároveň občanský zákoník i v těchto speciálních případech omezuje možnost ukončení smlouvy i časově. Pokud ve stanovené lhůtě pojistitel nevyužije práva odstoupit od pojistné smlouvy, resp. ji vypovědět, toto právo mu zanikne.

Pokud by tato možnost připuštěna nebyla, mohlo by dojít k situaci, kdy by pojistitelé, resp. pojišťovny, nemuseli být schopni nabízet pojištění požadované tímto zákonem. Pravděpodobně by se to týkalo menších pojišťoven, což by znamenalo snížení konkurence na trhu. Pokud by právní úprava obsažená v tomto zákoně neumožňovala reagovat na některé rizikové situace, jejichž vznik předpokládá i právní úprava obsažená v občanském zákoníku, vedlo by přejímání vyššího rizika pojistitelem bezpochyby ke zvyšování pojistného.

## **K § 6**

K odst. 1:

Navrhuje se stanovit povinnost dražebníka vést peněžní prostředky přijaté v souvislosti s veřejnou dražbou odděleně od vlastních prostředků na zvláštním účtu. Jedná se o obdobnou povinnost, kterou právní předpisy ukládají například i soudním exekutorům (§ 46 odst. 5 exekučního řádu), insolvenčním správčům (§ 36 odst. 5 insolvenčního zákona) či advokátům (§ 56a zákona o advokacii).

Peněžními prostředky, které je dražebník povinen ukládat na zvláštní účet podle předmětného ustanovení, jsou například dražební jistoty a ceny dosažené vydražením (jsou-li placeny jemu), nikoliv však částky připadající na odměnu dražebníka a na úhradu nákladů veřejné dražby.

Poslední věta odstavce 1 stanoví, že uvedené peněžní prostředky lze použít pouze k účelu stanovenému tímto zákonem. Dražebník je tedy oprávněn (resp. povinen) s těmito prostředky nakládat pouze tak, jak stanoví zákon (viz např. povinnost dražebníka vrátit dražební jistotu osobě, která předmět veřejné dražby nevydražila, podle § 9 odst. 5, postup při uspokojování přihlášených pohledávek podle § 51), nebo smlouva o provedení dražby (např. postup dražebníka v případě, bude-li u jiné než nucené dražby ujednáno, že se cena dosažená vydražením hradí dražebníkovi), která se ostatně svou povahou blíží příkazní smlouvě, ze které vyplývá povinnost příkazníka plnit příkaz podle pokynů příkazce, resp. v souladu s jeho vůlí.

K odst. 2:

Navrhuje se výslovně stanovit, že peněžní prostředky přijaté v souvislosti s veřejnou dražbou, vyjma odměny dražebníka a úhrady nákladů veřejné dražby, nelze postihnout v insolvenčním a vykonávacím řízení vedeném proti dražebníkovi. Jelikož jsou peněžní prostředky podle odstavce 1 uloženy na účtu vedeném na jméno dražebníka (byť odděleně od jeho vlastních prostředků), dražebník má vůči tomu, kdo vede účet, právo na jejich vyplacení, tedy

pohledávku, která může být postihnuta výkonem rozhodnutí příkázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu. Současně však účastníci veřejné dražby mají za stanovených podmínek vůči dražebníku právo na vydání těchto peněžních prostředků odevzdaných dražebníku v podobě dražebních jistot (viz např. § 9 odst. 5) apod. Byť judikatura dospěla ve vztahu k prostředkům složeným do úschovy u advokáta k závěru, že „peněžní prostředky složené klientem advokáta na účet, který je veden jako účet advokátní úschovy (resp. pohledávku vůči bance na vyplacení finančních prostředků z takového účtu), nelze bez dalšího považovat za majetek advokáta, jenž by (v případě zjištění jeho úpadku) náležel do majetkové podstaty dlužníka ve smyslu ustanovení § 206 insolvenčního zákona“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2019, sp. zn. 29 ICdo 87/2017, uveřejněný na webové stránce [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz) pod NS 5001/2019 ), navrhuje se pro vyloučení pochybností toto pravidlo výslovně stanovit ohledně peněžních prostředků účastníků veřejné dražby složených na účtu dražebníka.

Možnost vyloučení postižení určitého typu pohledávek výkonem rozhodnutí předvídá i samotná úprava výkonu rozhodnutí v občanském soudním řádu (viz § 310).

## **K § 7**

K odst. 1:

Odstavec 1 vymezuje, s kým dražebník může uzavřít smlouvu o provedení veřejné dražby, resp. kdo může věc zpeněžit ve veřejné dražbě. Ve většině případů se bude jednat o vlastníka předmětu veřejné dražby, dále pak osoby, které mohou věc zpeněžit podle jiných právních předpisů (zástavní věřitel, insolvenční správce, likvidační správce apod.). Veřejnou dražbu může konat také např. organizační složka státu v případě prodeje majetku zajištěného v trestním řízení nebo obec v případě prodeje nalezené věci.

K odst. 2:

Je-li navrhovatel současně dražebníkem, nemůže dojít k uzavření smlouvy o provedení veřejné dražby. Proto se stanoví, že v takovém případě postačí k provedení veřejné dražby uveřejnění dražební vyhlášky.

K odst. 3 a 4:

Předmětné ustanovení upravuje povinné náležitosti smlouvy o provedení veřejné dražby. Kromě těchto povinných náležitostí musí samozřejmě smlouva obsahovat obecné náležitosti smlouvy, jako je identifikace smluvních stran nebo vymezení předmětu smlouvy.

Navrhovatel s dražebníkem dále mohou ve smlouvě uvést ujednání, která budou součástí kupní smlouvy, resp. smlouvy o budoucí kupní smlouvě (např. výhradu zpětné koupě, vznik předkupního práva, zřízení věcného břemena). Tato ujednání pak musejí být obsažena v dražební vyhlášce [§ 11 odst. 1 písm. k)]. V případě udělení příklepu se pak tato smluvní ujednání stávají součástí kupní smlouvy uzavřené příklepem, případně náležitostí budoucí kupní smlouvy, která má být uzavřena na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě uzavřené příklepem.

K odst. 5:

U dražeb nemovitých věcí musí být smlouva o provedení veřejné dražby písemná s úředně ověřenými podpisy navrhovatele a dražebníka, aby i vzhledem k řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebylo pochyb o vůli navrhovatele předmět dražby prodat. Analogicky lze pohlédnout na situaci na realitním trhu, kdy někteří realitní zprostředkovatelé inzerovali nabídky bez vědomí prodávajícího, čemuž má nově zabránit zákon o realitním zprostředkování také stanovením obligatorní písemné formy smlouvy. Stejně tak je třeba smlouvu o provedení veřejné dražby opatřit úředně ověřenými podpisy navrhovatele a dražebníka, neboť dražebník je pak jediný, kdo podepisuje vkladovou listinu pro účely vkladu práva do katastru nemovitostí. Již od počátku tedy bude jednoznačně prokázána totožnost navrhovatele a dražebníka, a to i v jejich vzájemném vztahu.

## **K § 8**

Způsob úhrady nákladů veřejné dražby si mohou navrhovatel a dražebník dispozitivně dohodnout ve smlouvě o provedení veřejné dražby. Pokud však smlouva o provedení veřejné dražby nebude otázkou úhrady nákladů veřejné dražby řešit, zákon stanoví, že náklady veřejné dražby nese dražebník, jelikož dražebník je tím, kdo do značné míry může ovlivnit výši nákladů spojených s veřejnou dražbou (např. rozsah inzerce, náklady na dražební místnost a další).

Ustanovení § 22 odst. 4 pak stanoví, kdo nese náklady veřejné dražby v případě, kdy vydražitel odstoupí od smlouvy uzavřené příklepem podle § 22 odst. 3. Podle § 24 odst. 3 nese vydražitel náklady veřejné dražby v případě, že ve stanovené lhůtě neuhradil cenu dosaženou vydražením, a platí tedy, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil.

## **K § 9**

K odst. 1:

Účelem dražební jistoty je zajištění zaplacení ceny dosažené vydražením, nákladů veřejné dražby a odměny dražebníka. Dražební jistota je poskytnuta v okamžiku, kdy již dražebník dražební jistotou disponuje, např. v okamžiku připsání částky na jeho bankovní účet (srov. § 1957 občanského zákoníku).

K odst. 2:

Dražební jistota se poskytuje v penězích, ale v dražební vyhlášce může být připuštěno její poskytnutí i ve formě bankovní záruky. Tato možnost je ponechána na úvaze dražebníka nebo na dohodě mezi dražebníkem a navrhovatelem. Je-li dražební jistota požadována, je její poskytnutí podmínkou účasti ve veřejné dražbě.

K odst. 3:

Stanoví se lhůta pro poskytnutí dražební jistoty. Ta vždy začíná běžet dnem uveřejnění dražební vyhlášky. Oproti dosavadní úpravě se rozšiřuje možnost dražebníka stanovit konec lhůty pro poskytnutí dražební jistoty, protože dosavadní úprava činila v praxi aplikační potíže.



Je však žádoucí stanovit, že mezi posledním dnem lhůty pro poskytnutí dražební jistoty a dnem konání veřejné dražby nesmí být více než 2 pracovní dny, neboť pokud by byla mezi posledním dnem pro poskytnutí dražební jistoty a dnem konání veřejné dražby doba delší, mohla by být tímto způsobem omezena účast ve veřejné dražbě.

K odst. 4:

Navrhuje se omezit maximální výši dražební jistoty, protože nepřiměřeně vysoká dražební jistota by mohla snižovat zájem o účast ve veřejné dražbě.

K odst. 5:

Je třeba postavit na jisto, jak bude dražebník zacházet s dražební jistotou v případě, poskytl ji osoba, která předmět dražby nevydražila. V takovém případě dražebník této osobě vrátí poskytnutou dražební jistotu bez zbytečného odkladu po ukončení dražby nebo po upuštění od dražby. To platí i v případě, že dražebník dražbu neprovede. Dražební jistota se nevrací vydražiteli, neboť se započte na cenu dosaženou vydražením.

Zákon nestanoví konkrétní lhůtu pro vrácení dražební jistoty s ohledem na to, že bude záležet na způsobu jejího poskytnutí, tj. zda byla poskytnuta dražebníkovi v hotovosti, či bankovním převodem. Podle toho je třeba posuzovat, co se rozumí vrácením „bez zbytečného odkladu“. Obecně se předpokládá, že hotovostní platbu poskytne dražebník zpět ihned po ukončení dražby, pokud mu byla poskytnuta na místě samém. V ostatních případech lze považovat za obecně přijatelnou lhůtu 3 pracovních dnů ode dne ukončení veřejné dražby.

## **K § 10**

K odst. 1:

Účastníky veřejné dražby jsou osoby, které hodlají nabýt předmět veřejné dražby do svého vlastnictví či spoluvlastnictví. Zájemce o účast ve veřejné dražbě se stane účastníkem veřejné dražby teprve zápisem do seznamu účastníků veřejné dražby. Do seznamu účastníků veřejné dražby se zájemce o účast ve veřejné dražbě může zapsat jak osobně, tak prostřednictvím svého zástupce (viz odůvodnění k odst. 2). Nabídky v průběhu veřejné dražby totiž může účastník veřejné dražby podávat buď osobně, nebo prostřednictvím svého zástupce. Z hlediska postavení účastníka veřejné dražby tedy není rozhodné, kdo při veřejné dražbě fakticky podává nabídky, ale kdo je zapsán v seznamu účastníků veřejné dražby jako její účastník.

K odst. 2:

Dražebník zapíše do seznamu účastníků veřejné dražby zájemce, který prokázal svou totožnost (a v této souvislosti poskytl údaje podle odstavce 5) a ve stanovené lhůtě poskytl dražebníkovi dražební jistotu, resp. doložil dražebníkovi poskytnutí dražební jistoty formou bankovní záruky, byla-li dražební jistota požadována. Zájemce o účast ve veřejné dražbě se do seznamu účastníků veřejné dražby může nechat zapsat nejpozději do okamžiku zahájení veřejné dražby. V průběhu veřejné dražby již není možné, aby noví zájemci o účast do veřejné dražby vstupovali, a to především z organizačních důvodů.

Do seznamu účastníků veřejné dražby dražebník zapíše i údaje o zástupcích zájemců o účast ve veřejné dražbě. Cílem je zejména jednoznačná identifikace zástupců pro případy sporů ohledně přestoupení zástupčího oprávnění.

K odst. 3

Jestliže je zájemcem o účast ve veřejné dražbě osoba, která je podle odstavce 4 z účasti ve veřejné dražbě vyloučena, dražebník ji do seznamu účastníků veřejné dražby zapsat nesmí.

K odst. 4:

Kvůli možnému střetu zájmů jsou některé osoby z účasti ve veřejné dražbě vyloučeny; jejich výčet stanoví zákon. Osobou zastupující dražebníka jsou např. zaměstnanci dražebníka, kteří se podílejí na přípravě veřejné dražby, včetně samotného licitátora. V případě osob blízkých dražebníka je zde riziko zneužití informací o veřejné dražbě, např. informace o tom, na jakou částku může na základě dohody s navrhovatelem dražby licitátor snížit vyvolávací cenu, přičemž tato znalost přináší možnost spekulací a značnou výhodu oproti ostatním účastníkům dražby. Obecně je pro dražebníka obtížné až nemožné zjišťovat osoby blízké jiných osob, avšak u samotného dražebníka a s ním spojených osob lze předpokládat, že je v moci dražebníka okruh těchto osob blízkých znát a z dražby je vyloučit.

Kvůli případnému střetu zájmů je vhodné vyloučit i navrhovatele. Tím nemusí být nutně vlastník předmětu veřejné dražby – může se jednat např. o likvidačního správce, který v rámci likvidace pozůstalosti podle zákona o zvláštních řízeních soudních zpeněžuje ve veřejné dražbě likvidační podstatu.

Vlastník předmětu veřejné dražby sice nemůže z podstaty věci předmět veřejné dražby vydražit, neboť by tím kupoval věc, kterou již vlastní, ale jeví se jako vhodné vlastníka předmětu veřejné dražby z účasti ve veřejné dražbě výslovně vyloučit, aby nemohlo docházet k účelovému navyšování ceny tím, že vlastník předmětu veřejné dražby podává vyšší a vyšší nabídky.

Vzhledem k tomu, že lze ve veřejné dražbě dražit i podíl v obchodní korporaci, který je omezeně převoditelný, musí být stanoveno pravidlo, že účastníkem veřejné dražby nesmí být osoba, která nespĺňuje požadavky pro nabytí tohoto podílu, ať již stanovené jiným právním předpisem (například zákonem o obchodních korporacích, který např. stanoví, za jakých podmínek může nabyt podíl v obchodní korporaci tato obchodní korporace) nebo zakladatelským právním jednáním. Jinak by mohlo dojít k vydražení osobou, která nemůže nabyt vlastnické právo k takovému obchodnímu podílu.

Z účasti ve veřejné dražbě jsou z důvodu hrozícího střetu zájmů vyloučeny rovněž osoby pověřené kontrolou veřejné dražby. Takovými osobami jsou zaměstnanci ministerstva (resp. státu), kteří jsou pověřeni kontrolou konkrétní veřejné dražby.

K odst. 5:

Zákon stanoví, které údaje zájemce o účast ve veřejné dražbě jsou pro tento zápis potřebné. Smlouva je ve veřejné dražbě uzavřena příklepem, a proto je s ohledem na právní jistotu nabytí vlastnictví v návaznosti na veřejnou dražbu nutné, aby zejména údaje o účastnících

veřejné dražby byly dražebníkovi známy ještě před uzavřením smlouvy, neboť právě dražebník je podle § 23 tohoto zákona povinen vystavit potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem (případně protokol o vydražení podle § 21). Zástupci zájemců o účast ve veřejné dražbě jsou zapisováni stejnými údaji.

Rozsah údajů, které dražebník zapisuje do seznamu účastníků veřejné dražby, má zajistit jednoznačnou identifikaci účastníků veřejné dražby a jejich zástupců.

Prováděcím předpisem budou stanoveny podmínky prokázání totožnosti zájemců o účast v dražbě a jejich zástupců, která bude prováděna elektronicky (§ 27 odst. 2).

K odst. 6:

Pokud se chce veřejné dražby účastnit více osob za účelem nabytí předmětu veřejné dražby do svého spoluvlastnictví, je žádoucí stanovit, že jsou tyto osoby oprávněny i zavázány společně a nerozdílně k plnění podle tohoto zákona. Jde zejména o jejich povinnost poskytnout dražební jistotu, je-li požadována, v případě neudělení příklepu právo na její vrácení a naopak v případě udělení příklepu povinnost uhradit cenu dosaženou vydražením. Stejně tak je třeba, aby již při zápisu do seznamu účastníků veřejné dražby bylo zřejmé, do jakých spoluvlastnických podílů nebo do jakého majetkového režimu (např. společné jmění manželů nebo bezpodílové majetkové společenství podle cizího práva, typicky rovněž v případě manželů) budou tyto osoby předmět dražby nabývat. Smlouva je ve veřejné dražbě uzavřena příklepem, a proto je s ohledem na právní jistotu nabytí vlastnictví v návaznosti na veřejnou dražbu nutné, aby byly tyto údaje dražebníkovi známy ještě před uzavřením smlouvy, neboť právě dražebník je podle § 23 tohoto zákona povinen vystavit potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem.

Pokud se veřejné dražby neúčastní osoba, která má nabýt předmět veřejné dražby společně s účastníkem veřejné dražby do majetkového režimu, u kterého se podíly nevyjadřují (tedy nikoliv v případě podílového spoluvlastnictví, kdy jsou účastníky dražby všichni budoucí spoluvlastníci), musí být do seznamu účastníků veřejné dražby rovněž zapsána, a to s uvedením údaje, že účastníkem veřejné dražby sama není. Dané pravidlo je důležité zejména ve vztahu ke společnému jmění manželů, kdy nakládat se součástí společného jmění může i jeden z manželů (se souhlasem druhého v záležitostech, které nelze považovat za běžné). Ze zápisu v seznamu účastníků veřejné dražby tak bude nejen zřejmé, kterými osobami je vymezeno společné jmění manželů, ale také, zda byli účastníky veřejné dražby oba manželé (byť třeba prostřednictvím druhého manžela s plnou mocí), nebo pouze jeden z manželů.

K odst. 7:

Zvláštní úpravu zápisu do seznamu účastníků veřejné dražby vyžaduje i svěřenský správce, který se účastní veřejné dražby vlastním jménem na účet svěřenského fondu (viz § 1448 odst. 3 občanského zákoníku). Podle tohoto odstavce se bude postupovat i při zápisu osoby spravující svěřenský fond podle cizího práva nebo jeho obdobu (např. zahraniční trust bez právní subjektivity).

## K § 11

K odst. 1:

Veřejná dražba se vyhlašuje uveřejněním dražební vyhlášky, která je souhrnem údajů o dražebníkovi, o předmětu veřejné dražby a o veřejné dražbě samotné.

Odstavec 1 obsahuje výčet povinných náležitostí dražební vyhlášky. Dražební vyhláška může obsahovat smluvní ujednání kupní smlouvy, resp. smlouvy o budoucí kupní smlouvě, ale pouze v případě, že si je ujednal navrhovatel s dražebníkem ve smlouvě o provedení dražby, nebo pokud jsou dražebník a navrhovatel toutéž osobou (např. obce v případě dražby vlastního majetku). V případě udělení příklepu se tato smluvní ujednání (např. výhrada zpětné koupě, vznik předkupního práva, zřízení věcného břemena) stávají součástí kupní smlouvy uzavřené příklepem, případně náležitostí budoucí smlouvy kupní, která má být uzavřena na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené příklepem. Dražební vyhláška nucené dražby taková smluvní ujednání obsahovat nemůže (§ 37 odst. 2), neboť by tím mohl být omezen zájem o účast v dražbě a znevýhodněn dlužník, vlastník předmětu dražby či dražební věřitelé.

K odst. 2:

Vzhledem ke snaze umožnit účast co nejširšímu okruhu potenciálních zájemců mají být místo, datum a čas konání veřejné dražby určeny tak, aby nepřiměřeně neomezovaly možnost účasti ve veřejné dražbě. Pokud je veřejná dražba prováděna za fyzické účasti licitátora, má být místo jejího konání v dražební vyhlášce určeno tak, aby zájemce o účast ve veřejné dražbě bezpochyby toto místo našel a aby přístup na něj nebyl ztížen či záměrně omezen.

Celkově je tedy nutné, aby dražební vyhláška obsahovala dostatečné a správné informace, které jsou jejím zveřejněním zpřístupněny potenciálním zájemcům o účast ve veřejné dražbě včas.

K odst. 3:

Dražebník musí údaje obsažené v dražební vyhlášce zaslat ministerstvu prostřednictvím elektronického formuláře tak, aby byla dražební vyhláška uveřejněna v centrální evidenci veřejných dražeb nejméně 15 dnů přede dnem zahájení veřejné dražby. Dražebník přitom musí zohlednit lhůtu 2 pracovních dnů, kterou má ministerstvo na uveřejnění dražební vyhlášky.

K odst. 4

Ve lhůtě podle odstavce 3 uveřejní dražebník dražební vyhlášku na místě veřejnosti snadno dostupném, v případě elektronické dražby na internetové adrese, kde bude probíhat. Lhůta pro uveřejnění dražební vyhlášky může být přiměřeně zkrácena pro předměty podléhající rychlé zkáze.

K odst. 5:

Smyslem veřejné dražby je umožnit účast co nejširšímu okruhu potenciálních zájemců. Dražební vyhláška je tedy závazným dokumentem pro všechny strany zúčastněné na veřejné

dražbě a její obsah nelze dodatečně měnit. Zákon však určuje výjimku pro případy, kdy dojde ke změnám v rozsahu práv spojených s předmětem veřejné dražby nebo závad na něm vážnoucích nebo ke změnám stavu, v němž se předmět veřejné dražby nachází, nebo kdy je zjištěna chyba v psaní či počtech nebo jiná zřejmá nesprávnost. Tehdy je dražebník povinen zajistit připojení dodatku ke zveřejněné dražební vyhlášce bez zbytečného odkladu poté, co se o těchto skutečnostech dozvěděl. Smyslem dodatku k dražební vyhlášce tak není opravovat znění dražební vyhlášky z důvodu nedůslednosti dražebníka při uvádění informací do dražební vyhlášky nebo jím měnit místo, datum a čas konání veřejné dražby či další parametry veřejné dražby.

## **K § 12**

Nejpozději do zahájení dražby může navrhovatel písemně projevit svoji vůli od veřejné dražby upustit. Dražebník je v takovém případě tímto požadavkem vázán a o upuštění od veřejné dražby stanoveným způsobem informuje.

## **K § 13**

K odst. 1:

Ustanovení upravuje situace, kdy v období mezi vyhlášením veřejné dražby a jejím ukončením vyjde najevo překážka, která provedení veřejné dražby brání. Pro vznik povinnosti dražebníka veřejnou dražbu neprodleně ukončit však nestačí pouhá (objektivní) existence takové překážky, nýbrž se musí jednat o takovou překážku, s níž se dražebník mohl (objektivně) seznámit.

Překážka podle odstavce 1 písm. a) cílí na situaci, kdy vyjde najevo, že osoba, která s dražebníkem uzavřela smlouvu o provedení veřejné dražby, k tomu nebyla nebo není oprávněna. Nejčastějším případem bude patrně zjištění, že zde chybí oprávnění převést vlastnické právo k předmětu veřejné dražby nebo předmět veřejné dražby zpeněžit podle jiného právního předpisu – taková osoba tedy vůbec nemá postavení navrhovatele (viz § 7 odst. 1). Může se jednat i o překážku spojenou přímo s osobou navrhovatele, např. vyjde najevo jeho omezená svéprávnost a z ní vyplývající absence oprávnění smlouvu o provedení veřejné dražby samostatně uzavřít.

Překážka může dále spočívat např. v nemožnosti převodu předmětu veřejné dražby [§ 13 odst. 1 písm. b)]. V případě, že je předmětem veřejné dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, se dražebník dozví o nemožnosti převodu přinejmenším na základě zápisu v tomto veřejném seznamu, neboť zřizuje-li se k nemovité věci (zapsané ve veřejném seznamu) např. výhrada vlastnického práva, právo zpětné koupě či zákaz zcizení a zatížení, vzniká takové právo zápisem do veřejného seznamu. S ohledem na § 980 odst. 1 občanského zákoníku, který stanoví, že je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje, se předpokládá, že dražebník sleduje zápisy ve veřejném seznamu až do samotného zahájení veřejné dražby. Omezení převoditelnosti se však může samozřejmě týkat i předmětu veřejné dražby, který není nemovitou věcí zapsanou ve veřejném seznamu, např. akcií na jméno, jejich převoditelnost je podmíněna souhlasem orgánu společnosti.

Veřejnou dražbu nelze konat ani v případě, kdy je navrhovatel vázán sjednaným zákazem zcizení nebo kdy je zakázáno věc převést z důvodu předběžného opatření či jiného rozhodnutí orgánu veřejné moci, jako je např. zajištění majetku v trestním řízení.

Překážkou v konání dražby je rovněž případ, kdy nebylo řádně postupováno vůči předkupníkovi [§ 13 odst. 1 písm. c)].

Konečně posledním případem překážky v konání veřejné dražby je zjištění, že pokud by byla veřejná dražba provedena, byl by porušen tento zákon nebo jiný právní předpis. K tomu by mohlo dojít například při veřejné dražbě věcí, jejichž prodej je vyloučen (*res extra commercium*) nebo podléhá regulaci, např. zákonem o střelných zbraních a střelivu či zákonem o návykových látkách a o změně některých dalších zákonů, nebo které vůbec nejsou věcmi v právním smyslu (např. lidské tělo a jeho části podle § 493 občanského zákoníku s přihlédnutím k § 112 občanského zákoníku).

K odst. 2:

Odstavec 2 stanoví dražebníkovu informační povinnost o neprovedení a ukončení veřejné dražby podle odstavce 1, kdy dražebník překážku v konání veřejné dražby blíže specifikuje. Dražebník by měl zvolit takový komunikační prostředek, který se jeví jako nejrychlejší pro sdělení informace o neprovedení či ukončení veřejné dražby (zpravidla telefonát a v případě nemožnosti se dovolat zaslání SMS zprávy či e-mailu), aby byl navrhovatel informován co nejdříve a mohl zvážit svůj další postup. Dražebník oznámí tuto informaci také způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška, a to zejména s ohledem na účastníky veřejné dražby a zájemce o účast ve veřejné dražbě. Při oznámení způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška, je však nutné počítat s určitým zpožděním, např. až se 2 pracovními dny, které má ministerstvo na zveřejnění této informace v centrální evidenci veřejných dražeb.

## **K § 14**

S cílem zvýšit transparentnost dražebního procesu může být každý přítomen veřejné dražbě. Přítomnost na veřejné dražbě nesmí být zpoplatněna (např. úhradou vstupného nebo podmíněna zakoupením informačních memorand apod.) a přístup do dražební místnosti musí být umožněn v dostatečném časovém předstihu před zahájením veřejné dražby. Veřejné dražbě může být přítomen každý, samozřejmě s ohledem na reálnou kapacitu prostor, v nichž bude veřejná dražba probíhat.

## **K § 15**

Veřejná dražba musí probíhat a dokumenty související s veřejnou dražbou musejí být vyhotoveny v českém jazyce, aby nebyla omezována možnost účasti ve veřejné dražbě a aby byl dražební proces, kterému může být každý přítomen, srozumitelný pro širokou veřejnost. Nic však nebrání tomu, aby byla dražební dokumentace dostupná ve více jazykových verzích nebo aby byla veřejná dražba tlumočena.

## K § 16

### K odst. 1

Obsahem předkupního práva je povinnost vlastníka nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl vlastník prodat třetí osobě. Před konáním veřejné dražby však není možné, aby navrhovatel učinil předkupníkovi dostatečně konkrétní nabídku, protože specifickým rysem veřejné dražby je právě fakt, že je kupní cena známa až na jejím konci. Teprve po proběhlé licitaci se ukáže, za jakou kupní cenu by byly třetí osoby ochotny věc koupit, přičemž předkupník má zásadně právo na koupi věci za podmínek, za nichž by věc koupila třetí osoba (to platí nejen podle stávajícího občanského zákoníku, ale i v případě předkupních práv uvedených v odstavci 3 – viz § 606 již neúčinného zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku). Proto se navrhuje stanovit, že navrhovatel není povinen nabídnout předmět dražby předkupníkovi ke koupi.

Výjimkou je situace, kdy je předem známa kupní cena (konkrétní částka), za kterou má být věc předkupníkovi nabídnuta, nebo způsob určení této ceny (např. obvyklá cena podle znaleckého posudku, 80 % obvyklé ceny podle znaleckého posudku, konkrétní částka se zohledněním inflace, určení kupní ceny třetí osobou apod.). V takovém případě není vhodné, aby jedinou možností předkupníka, jak věc získat, byla jeho účast ve veřejné dražbě. V ní by totiž cena dosažená vydražením mohla výrazně překročit cenu, za niž je vlastník věci povinen předkupníkovi věc nabídnout. Navrhovatel je proto v těchto případech i nadále povinen předkupníkovi nabídnout věc ke koupi. Ze zákonných předkupních práv se jedná např. o předkupní právo podle stavebního zákona, jehož § 101 odst. 4 stanoví určení kupní ceny jako obvyklé ceny zjištěné znaleckým posudkem, nebo o předkupní práva podle zákona o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, jehož § 10a odst. 3 stanoví určení kupní ceny podle cenového předpisu a § 15 určení kupní ceny jako ceny, za kterou byla v minulosti věc koupena. Obdobné určení kupní ceny nebo způsobu jejího určení mohou obsahovat i smlouvy nebo např. pořízení pro případ smrti. Jde-li o předkupní právo podle občanského zákoníku, dospívá v souladu s jeho § 2143 až uzavřením kupní smlouvy s vydražitelem.

Navrhovatel je povinen informovat dražebníka o předkupním právu a o osobě předkupníka. Dražebník se tak dozví o předkupníkovi, kterému oznámí konání veřejné dražby (odstavec 2), v níž může předkupník využít svého zvýhodněného postavení (odstavec 5). Zároveň získá dražebník přehled o předkupních právech, což je zásadní pro vyhodnocení překážek v konání veřejné dražby [§ 13 odst. 1 písm. c)].

### K odst. 2

Dražebník je povinen oznámit konání veřejné dražby předkupníkovi, o němž se dozví. Toto oznámení je důležité z několika důvodů. Navrhovatel nebude mít obvykle povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi, a proto je vhodné informovat jej o chystané veřejné dražbě, v níž může využít svého zvýhodněného postavení (odstavec 5). Zároveň se o konání veřejné dražby předem dozví i předkupník, kterému je navrhovatel povinen nabídnout předmět veřejné dražby ke koupi mimo rámec veřejné dražby, což mu usnadní ochranu jeho práv. Dražebník je povinen informovat nejen předkupníky, o nichž se dozvěděl od

navrhovatele (odstavec 1 věta druhá), ale i předkupníky, o nichž se dozvěděl jinak, např. z katastru nemovitostí.

K odst. 3

Podle současné úpravy občanského zákoníku (§ 2143) dospěje povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Vlastník věci a předkupník si však mohou ujednat, že povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje i dříve. Rovněž již neúčinný zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který předkupní právo upravoval (v § 602 až § 606), stanovil povinnost vlastníka věci nabídnout předkupníkovi věc ke koupi ještě před uzavřením kupní smlouvy s koupěchtivým a teprve v případě nevyužití předkupního práva smělo dojít k uzavření kupní smlouvy s koupěchtivým. Takto konstruovaná předkupní práva existují, ať už vznikla před počátkem účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nebo po něm. Povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi ještě před uzavřením kupní smlouvy s koupěchtivým navíc stanoví i některé v současnosti účinné zvláštní zákony, např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Vlastník předmětu veřejné dražby sice nebude podle odstavce 1 věty první povinen nabídnout předkupníkovi věc ke koupi (ještě před uzavřením kupní smlouvy), ale díky odstavci 2 zůstane (alespoň částečně) zachována doba, během níž by vlastník věci nesměl prodat věc koupěchtivému v případě běžného způsobu uzavírání kupní smlouvy, při němž by věc musel předkupníkovi ke koupi nabídnout. Je-li tato doba delší než 2 měsíce, smí se veřejná dražba konat již 2 měsíce po oznámení konání veřejné dražby předkupníkovi. To však neplatí v případě zákonných předkupních práv, kdy se zmíněná doba uplatní v celé své délce.

Jelikož lze předkupní právo zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení, nezmiňuje se odstavec 3 pouze o uzavření kupní smlouvy s koupěchtivým, ale obecněji o smlouvách, kterými se na třetí osobu převádí vlastnické právo k věci, na níž vázne předkupní právo.

K odst. 4

Podle § 13 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, (dále jen „ZSP““) je vlastník kulturní památky v případě jejího zamýšleného prodeje povinen nabídnout ji přednostně Ministerstvu kultury (tj. státu) ke koupi. Přestože tak vlastník kulturní památky neučiní, bude se oznámení konání veřejné dražby podle § 16 odst. 2, které musí dražebník zaslat všem předkupníkům, tedy i Ministerstvu kultury, považovat pro účely § 13 odst. 2 ZSP za nabídku ke koupi a Ministerstvo kultury bude moci předmět veřejné dražby koupit.

K odst. 5

Zvýhodnění předkupníka účastníčím se dražby odpovídá smyslu předkupního práva, tj. přednostní možnosti koupit věc za cenu, kterou byla ochotna nabídnout třetí osoba. Vedle toho náleží předkupníkovi práva běžného účastníka dražby – tedy podat nabídku ve výši vyvolávací ceny a při anglickém způsobu licitace také podat nabídku, která je oproti předchozí nabídce vyšší alespoň o minimální příhoz. Podání vyšší nabídky je pro předkupníka výhodné zpravidla v případě, kdy nechce riskovat rozhodováním o udělení příklepu losem podle věty poslední.



Určení vydražitele losem podle věty poslední bylo zvoleno z toho důvodu, že nabytí věci předmětu dražby do výlučného vlastnictví bude patrně lépe odpovídat vůli předkupníků než nabytí předmětu veřejné dražby do spoluvlastnictví. Pokud by bylo úmyslem předkupníků nabýt předmět veřejné dražby do spoluvlastnictví, zřejmě by se nechali zapsat do seznamu účastníků veřejné dražby postupem podle § 10 odst. 6.

K odst. 6

Byť navrhovatel není podle odstavce 1 povinen nabídnout předkupníkovi předmět veřejné dražby ke koupi, může tak (na rozdíl od navrhovatele nucené dražby – viz odstavec 8) učinit, a to i po udělení příklepu. Takový postup totiž není zakázán. Pokud by předkupník v návaznosti na takovou nabídku uplatnil předkupní právo poté, co navrhovatel příklepem uzavřel kupní smlouvu s vydražitelem, došlo by při aplikaci § 2145 občanského zákoníku k zániku právních účinků kupní smlouvy uzavřené příklepem. Jelikož se jedná o následek, který by značně rozkolísal právní jistotu účastníků veřejné dražby, především vydražitelů, navrhuje se předmětné ustanovení doplnit o vyloučení aplikace § 2145 občanského zákoníku.

Naopak není výslovně vyloučena aplikace § 2144 odst. 1 občanského zákoníku, který se vztahuje na případy porušení nabídkové povinnosti vyplývající z předkupního práva. Jelikož však tato nabídková povinnost v souladu s odstavcem 1 částí věty první před středníkem nevznikne, nedojde ani k jejímu porušení (aplikace § 2144 odst. 1 občanského zákoníku je tak vyloučena *eo ipso*). Výjimku tvoří předkupní práva s předem určenou kupní cenou nebo s předem stanoveným způsobem určení kupní ceny, kdy nabídková povinnost z předkupního práva vznikne a kdy se tedy jeví aplikace § 2144 odst. 1 občanského zákoníku jako možná a vhodná.

Stejně tak se v případě předkupního práva podle odstavce 1 částí věty první za středníkem jeví jako žádoucí umožnit aplikaci rozvazovací podmínky podle § 2145 občanského zákoníku, uplatní-li předkupník předkupní právo a dojde-li současně ke splnění stanovených podmínek, a to z důvodu vyšší ochrany předkupníka – viz také odůvodnění k odstavci 1.

Dojde-li ve vztahu k předkupním právům k pochybení na straně navrhovatele či dražebníka, zůstává samozřejmě zachováno právo předkupníka nebo vydražitele na náhradu škody.

K odst. 7

Ustanovení § 2144 odst. 3 občanského zákoníku, podle kterého nekoupí-li předkupník nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno, výslovně pamatuje pouze na situace, kdy došlo k řádnému nabídnutí věci ke koupi (viz slova „nabídnutou věc“). Není tak pamatováno na situace, kdy navrhovatel nenabídne předmět veřejné dražby předkupníkovi ke koupi – ať již v souladu s odstavcem 1 částí věty první před středníkem (tj. po právu), nebo v rozporu s odstavcem 1 částí věty první za středníkem (tj. protiprávně). Proto byl zvolen obecnější způsob vyjádření, který jasně stanoví zachování věcného předkupního práva.

K odst. 8

Specifickou situací je nucená dražba. Tu totiž nenavrhuje osoba, která je povinna nabídnout věc předkupníkovi ke koupi (vlastník věci), nýbrž dražební věřitel za účelem dosažení

náhradního uspokojení své pohledávky. Současně může v nucené dražbě dojít i k uspokojení pohledávek dalších dražebních věřitelů. Pokud by předkupník hypoteticky uplatnil své předkupní právo, a tedy i uhradil kupní cenu mimo nucenou dražbu, nemohla by být získaná kupní cena použita na uspokojení pohledávek věřitelů. Navíc by s ohledem na zákonné omezení dispozice s předmětem nucené dražby ze strany zástavního dlužníka byl takový postup zřejmě v rozporu se zákonem. Pro vyloučení pochybností je proto výslovně stanoveno, že předkupník smí uplatnit svoje předkupní právo pouze v nucené dražbě jako účastník nucené dražby. Z toho vyplývá, že se předkupník nemůže domáhat koupě předmětu nucené dražby ještě před konáním nucené dražby, že se nemůže domáhat koupě předmětu nucené dražby po udělení příklepu, že se nemůže po povinném z předkupního práva domáhat náhrady škody z důvodu nerealizování předkupního práva mimo nucenou dražbu atp.

## **K § 17**

Okamžik zahájení veřejné dražby je důležitou skutečností (např. vzhledem k tomu, že se zájemci o účast ve veřejné dražbě mohou nechat zapsat do seznamu účastníků veřejné dražby pouze do jejího zahájení, viz § 10 odst. 2). Proto se dražebníkovi stanovuje povinnost výslovně prohlásit veřejnou dražbu za zahájenou. Dražebník následně uvede základní údaje o veřejné dražbě a předmětu veřejné dražby a vyzve veřejné účastníky dražby k podávání nabídek.

## **K § 18**

K odst. 1, 2 a 5:

Anglický způsob licitace představuje klasický dražební postup, který byl používán i v praxi podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Je stanovena vyvolávací cena, kterou může případně dražebník snižovat, opravňuje-li jej k tomu smlouva o provedení veřejné dražby. Účastníci podávají nabídky, přičemž první nabídka musí být alespoň ve výši vyvolávací ceny a každá další nabídka musí být vyšší alespoň o minimální příhoz. Jestliže již účastníci další nabídky nepodávají, dražebník třikrát zopakuje výši poslední nabídky spolu s výzvou k podání nabídky vyšší, a pokud nikdo na tuto výzvu nereaguje, udělí příklep tomu, kdo podal nejvyšší nabídku. Účastní-li se veřejné dražby předkupník, dražebník jej před udělením příklepu vyzve k dorovnání nabídky jiného účastníka veřejné dražby. Dorovná-li předkupník nejvyšší nabídku, udělí se příklep jemu (§ 16 odst. 5 věta druhá).

K odst. 3:

Na rozdíl od veřejné dražby konané klasickým způsobem, s fyzickou přítomností dražebníka a účastníků veřejné dražby, není u elektronické dražby zapotřebí vyzývat před udělením příklepu účastníky k podání vyšší nabídky, neboť účelem těchto výzev je upozornit účastníky, že dražba se chýlí ke konci a že mají poslední šanci podat své nabídky. Tento faktor je důležitý při klasické veřejné dražbě, jelikož nemá pevně stanovený konec. Při elektronické dražbě je však účastníkům vždy přesně známo, kdy má lhůta pro podávání nabídek uplynout, proto by takové výzvy neměly žádný význam.

K odst. 4:

Minimální příhoz musí být uveden v dražební vyhlášce, přičemž může činit nejvýše 5 % vyvolávací ceny, jelikož nepřiměřeně vysoký minimální příhoz by mohl značně omezovat zájem o účast ve veřejné dražbě. V průběhu licitace je dražebník oprávněn minimální příhoz snižovat, aby bylo možné reagovat na vývoj veřejné dražby a na ochotu účastníků veřejné dražby podávat další nabídky.

K odst. 6:

Odstavec 6 stanoví postup pro případ, kdy více účastníků veřejné dražby podá současně nabídku ve stejné výši a následně není podána nabídka vyšší. V takovém případě dražebník určí losem, kterému z těchto účastníků veřejné dražby udělí příklep. Určení losem bylo zvoleno z toho důvodu, že nabytí věci předmětu dražby do výlučného vlastnictví bude patrně lépe odpovídat vůli účastníků veřejné dražby než nabytí předmětu veřejné dražby do jejich spoluvlastnictví. Pokud by bylo úmyslem účastníků veřejné dražby nabýt předmět veřejné dražby do spoluvlastnictví, zřejmě by se nechali zapsat do seznamu účastníků veřejné dražby postupem podle § 10 odst. 6.

## **K § 19**

K odst. 1 a 2:

Dražebník si s navrhovatelem může ve smlouvě o provedení veřejné dražby ujednat, že licitace při veřejné dražbě bude namísto anglického způsobu probíhat holandským způsobem. Holandský způsob licitace je historicky zavedený postup, při němž dražebník postupně snižuje vyvolávací cenu a oznamuje ji účastníkům veřejné dražby. Počáteční vyvolávací cena, proces jejího snižování a minimální vyvolávací cena musejí být ujednány ve smlouvě o provedení veřejné dražby. Příklep je udělen účastníkovi, který jako první přijme aktuální vyvolávací cenu a podá nabídku v její výši. Avšak účastní-li se veřejné dražby předkupník, musí mu dražebník před udělením příklepu umožnit nabídku dorovnat; jestliže předkupník nabídku dorovná, příklep je v souladu s § 16 odst. 5 větou druhou udělen jemu. Na rozdíl od anglického způsobu licitace zde tedy nedochází k podávání dalších, vyšších nabídek, ale po první nabídce, případně jejím dorovnání předkupníkem, je veřejná dražba ukončena udělením příklepu.

K odst. 3:

Z charakteru holandského způsobu licitace vyplývá, že lhůta pro podávání nabídek při elektronické dražbě musí skončit udělením příklepu účastníkovi elektronické dražby, který jako první podal nabídku ve vyšší vyvolávací ceny, případně předkupníkovi, který tuto nabídku dorovnal.

K odst. 4:

Pro odůvodnění ustanovení odstavce 4 viz odůvodnění k § 18.

## **K § 20**

K odst. 1:

Ustanovení specifikuje způsoby, kterými může být veřejná dražba ukončena. Kromě situace, kdy byl udělen příklep, se jedná o variantu, kdy nebyla podána žádná nabídka. Veřejná dražba je dále ukončena, vyjdou-li najevo skutečnosti uvedené v § 13 odst. 1 nebo § 45 odst. 1, kterou jsou překážkou v provedení dražby. Veřejná dražba může být také ukončena pro náhlou a nepřekonatelnou překážku – ustanovení cílí na mimořádné situace, vyvolané zejména vyšší mocí. Jedná se o náhlé okolnosti ovlivňující samotnou veřejnou dražbu, jako příklad lze uvést vypuknutí požáru v dražební místnosti.

K odst. 2:

Do 5 pracovních dnů po veřejné dražbě oznámí dražebník výši ceny dosažené vydražením, nebo ve stejné lhůtě oznámí, že nebyla podána žádná nabídka.

K odst. 3:

Byla-li veřejná dražba zahájena a nelze-li v ní pro náhle vzniklou nepřekonatelnou překážku podle odstavce 1 písm. d) pokračovat, bude veřejná dražba uskutečněna v náhradním termínu, pokud se dražebník a navrhovatel nedohodnou jinak. K dosavadnímu průběhu a podaným nabídkám se nepřihlíží, v náhradním termínu je tedy veřejná dražba zahájena znovu a probíhá od začátku.

## **K § 21**

Pokud vydražitel (např. pro jednání s bankou poskytující úvěr na doplacení ceny dosažené vydražením) potřebuje doklad o tom, že mu byl ve veřejné dražbě udělen příklep, jímž byla uzavřena kupní smlouva, dražebník mu na jeho žádost vystaví písemné potvrzení této skutečnosti – protokol o vydražení. Protokol o vydražení musí obsahovat stanovené náležitosti, zejména nesmí chybět označení, že jde o protokol o vydražení, aby nemohlo dojít k záměně za potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem (§ 23). Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem totiž dražebník předá vydražiteli až po úhradě ceny dosažené vydražením, přičemž protokol o vydražení má sloužit jako zatímní doklad o vydražení. Je-li příklepem uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, protokol o vydražení se vyhotovuje vždy (nikoliv jen na žádost vydražitele), avšak potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem se naopak nevydává (neboť k úhradě ceny dochází až později v souvislosti s uzavřením kupní smlouvy).

## **K § 22**

K odst. 1:

Jako obecné pravidlo se stanoví, že je vlastnické právo převedeno na vydražitele okamžikem uhrazení ceny dosažené vydražením stanoveným způsobem ve stanovené lhůtě osobě, které se cena hradí. Všechny tyto prvky řádného uhrazení ceny dosažené vydražením jsou nutné pro nabytí vlastnického práva vydražitelem. Vlastnické právo nenabude například vydražitel, který uhradí cenu dosaženou vydražením jiné osobě, než které se měla tato cena uhradit, nebo

vydražitel, který cenu dosaženou vydražením uhradí mimo stanovenou lhůtu. Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí (podle § 24 odst. 3), že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil.

K odst. 2:

Pakliže se vlastnické právo k předmětu veřejné dražby nabývá zápisem do veřejného seznamu, stane se vydražitel vlastníkem předmětu veřejné dražby až zápisem do takového seznamu. Jedná se tedy o odchylku od úpravy stanovené v odstavci 1 a obvykle půjde o nemovité věci zapisované v katastru nemovitostí. Návrh na tento zápis je možné podat až po úhradě ceny dosažené vydražením, čímž se zabraňuje zápisu vlastnického práva ve prospěch vydražitele před úhradou ceny dosažené vydražením.

K odst. 3 a 4:

Vydražitel má právo odstoupit od smlouvy uzavřené příklepem, jestliže v době do nabytí vlastnického práva nastane skutečnost, která převodu vlastnického práva brání, např. existence rozhodnutí orgánu veřejné moci, z něhož vyplývá zákaz s věcí nakládat (typicky předběžné opatření), postižení majetku exekučním příkazem apod. Tyto případy je třeba odlišovat od právních vad ve smyslu § 1920 občanského zákoníku, které by v mezidobí od uzavření smlouvy příklepem do nabytí vlastnického práva vznikly na předmětu dražby z podnětu předchozího vlastníka, například zástavní právo nebo věcné břemeno. V takových případech se použije obecná úprava práv z vadného plnění v občanském zákoníku, a půjde-li o nucenou dražbu, uplatní se speciální úprava práv z vadného plnění v § 55.

Pokud dojde k následné nemožnosti plnění (např. v důsledku pozbytí vlastnického práva převodce k vydražené věci po uzavření smlouvy – k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 1999, sp. zn. 22 Cdo 380/99), odstavec 3 se neuplatní a použije se úprava následné nemožnosti plnění v občanském zákoníku (§ 2006 a násl.).

Dojde-li v mezidobí od udělení příklepu do převodu vlastnického práva na vydražitele ke znehodnocení věci, důsledky se budou odvíjet od toho, zda již na vydražitele přešlo nebezpečí škody na věci. Na otázku okamžiku přechodu nebezpečí škody na věci se subsidiárně použijí ustanovení o kupní smlouvě obsažená v občanském zákoníku. V případě movitých věcí přechází nebezpečí škody na kupujícího okamžikem převzetí věci (§ 2121 odst. 1 OZ). U nemovitých věcí se buď uplatní zvláštní úprava obsažená § 2130 OZ, a v případě, že se strany na okamžiku předání věci nedohodnou, se na základě přiměřené aplikace ustanovení o věcí movitých i na věci nemovité (§ 2131 OZ) použije výše uvedená úprava týkající se věcí movitých.

V případě odstoupení od smlouvy má vydražitel právo na vrácení dražební jistoty (nebyla-li dosud započítána na cenu dosaženou vydražením) a ceny dosažené vydražením. Na rozdíl od tzv. zmaření dražby (§ 24 odst. 3) není vydražitel povinen nést náklady dražby a odměnu dražebníka. Náklady dražebníka a jeho odměnu uhradí v takovém případě navrhovatel, není-li ve smlouvě o provedení veřejné dražby ujednáno, že náklady veřejné dražby nese dražebník nebo že dražebník nemá na úhradu odměny nebo její zbývající části právo.

Na rozdíl od § 24 odst. 3 se nestanoví nevyvratitelná domněnka odstoupení od smlouvy, neboť je na zvážení vydražitele, zda vyhodnotí nastalou situaci jako pouze krátkodobou s vyhlídkou na brzké nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby, nebo zda ji vyhodnotí jako dlouhodobou, kdy v nabytí vlastnického práva nemůže doufat.

Právo na odstoupení od smlouvy uzavřené příklepem však vydražitel nemá, pokud sám způsobil skutečnost, která brání převodu vlastnického práva k předmětu veřejné dražby.

## **K § 23**

K odst. 1:

Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem je písemným potvrzením smlouvy uzavřené příklepem uděleným ve veřejné dražbě, tedy smlouvy uzavřené v jiné formě než písemné. Dražebník je povinen vydat potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem, pouze byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, avšak smí tak učinit až poté, co je mu doloženo, že cena dosažená vydražením byla uhrazena. Za účelem využití potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem jako vkladové listiny se stanoví, že osoby a věci musejí být označovány v souladu s katastrálním zákonem, aby byly dostatečně identifikovány a nemohlo při vkladu do katastru nemovitostí dojít k záměně.

Je-li předmětem dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, podpis dražebníka na potvrzení musí být úředně ověřen, aby potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem mohlo být předloženo v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí jako vkladová listina (namísto kupní smlouvy v písemné formě, která se v případě veřejné dražby z principu nevyhotovuje – viz také § 4 odst. 2). Pokud by podpis dražebníka nebyl úředně ověřen, bylo by nutné jeho pravost dodatečně ověřovat postupy podle katastrální vyhlášky. Vzhledem k tomu, že dražebník není účastníkem řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, mohlo by být pro účastníky tohoto řízení obtížné domáhat se následné součinnosti dražebníka ve vztahu ke katastrálnímu úřadu. Důvodem pro stanovení požadavku v podobě úředně ověřeného podpisu je tedy to, že potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem může být použito jako vkladová listina bez nutnosti další spolupráce dražebníka.

K odst. 2 a 3:

Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem musí obsahovat údaje podle odstavce 2. Je-li předmětem veřejné dražby nemovitá věc zapisovaná do katastru nemovitostí, výraz „předchozí vlastník“ zde představuje vlastníka aktuálního, neboť aktuální vlastník se ve skutečnosti stane předchozím až okamžikem vkladu vlastnického práva ve prospěch vydražitele. Z důvodu přehlednosti zákona se používá jednotný výraz „předchozí vlastník“ jak pro osobu, která již své vlastnické právo pozbyla (zpravidla v důsledku uhrazení ceny dosažené vydražením – § 22 odst. 1), tak pro osobu, která jej teprve pozbude.

Zejména pro případy nucených dražeb je důležitou informací označení zástavních práv, která nabytím vlastnického práva k předmětu veřejné dražby ve prospěch vydražitele zaniknou. Údaj o zástavních nebo jiných právech, která zaniknou, uvedený v potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem, je podstatný zejména pro vydražitele, který může na základě této listiny navrhnout katastrálnímu úřadu kromě vkladu vlastnického práva i výmaz příslušných

zástavních nebo jiných práv (v opačném případě by k výmazu těchto práv z katastru musel získat potvrzení zástavních věřitelů o zániku zástavních práv). Dražebník v rámci potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem nepotvrzuje, že zástavní právo již zaniklo, nýbrž že zástavní právo teprve zanikne, a to okamžikem vkladu vlastnického práva ve prospěch vydražitele; dražebník tak vydává potvrzení o zástavních právech s účinky *pro futuro*. Zánik zástavních a jiných práv upravuje pro nucenou dražbu § 53.

Jestliže je třeba k uzavření kupní smlouvy splnit zvláštní podmínku podle jiného právního předpisu, v potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem dražebník splnění této podmínky potvrdí. V praxi se bude patrně nejčastěji jednat o doložku k právnímu jednání obce podle § 41 obecního zřízení. V této souvislosti je třeba zmínit, že podle § 3 odst. 2 písm. g) zákona o registru smluv se povinnost uveřejnění v registru smluv na smlouvu uzavřenou v dražbě nevztahuje.

Nezbytnou a velmi důležitou přílohou potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem je dražební vyhláška včetně jejích dodatků, neboť je zde uveden veškerý obsah kupní smlouvy uzavřené příklepem (kromě ceny dosažené vydražením a osoby vydražitele).

K odst. 4:

Dražebník je povinen předat vydražiteli a navrhovateli (tj. každému z nich) po dvou stejnopisech potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem ve lhůtě 5 pracovních dnů.

## **K § 24**

K odst. 1:

Cenu dosaženou vydražením je třeba uhradit v penězích, přičemž poskytnutá dražební jistota (byla-li požadována) se započítává na cenu dosaženou vydražením. Není přípustná platba např. šekem či směnkou, naturální plnění apod.

K odst. 2:

Lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením nesmí být kratší než 10 dnů a delší než 90 dnů ode dne udělení příklepu (v případě smlouvy o smlouvě budoucí kupní pak ode dne uzavření kupní smlouvy, jelikož až v souvislosti s ní dojde k úhradě) Jestliže je lhůta stanovena v rozporu s tímto pravidlem, činí lhůta v případě příliš krátké lhůty 10 dnů a v případě příliš dlouhé lhůty 90 dnů. 10denní lhůta byla stanovena z toho důvodu, aby nedocházelo k případům, kdy bude lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením nastavena příliš krátce (např. ihned po dražbě nebo do druhého dne), což by mohlo vést k omezení účasti na dražbě. V případě nižších částek však lze očekávat, že v zájmu všech osob zainteresovaných na dražbě bude k úhradě docházet obratem a ani minimální 10denní lhůta nebude plně využívána. 90denní lhůta jako horní hranice pro úhradu ceny dosažené vydražením byla stanovena pro případ, aby nedocházelo k účelovým průtahům, kdy by předmět dražby mohl být „blokovan“ s odůvodněním, že nedošlo k marnému uplynutí lhůty pro úhradu ceny dosažené vydražením (ta by mohla být např. nastavena na 2 roky ode dne konání dražby).

K odst. 3:

Pro případ, kdy vydražitel ve lhůtě stanovené dražební vyhláškou neuhradí cenu dosaženou vydražením, vytváří zákon nevyvratitelnou domněnku odstoupení od smlouvy uzavřené příklepem. Byla-li příklepem uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, platí zároveň, že vydražitel odstoupil i od kupní smlouvy, od jejíhož uzavření nejdříve počala plynout lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením (srov. § 7 odst. 4). V takovém případě vydražitel zmaří veřejnou dražbu a z jím složené dražební jistoty se uhradí náklady dražby a odměna dražebníka. Z důvodu předvídatelnosti a právní jistoty účastníka veřejné dražby, resp. vydražitele, zákon úhradu limituje maximálně do výše dražební jistoty. V případě, kdy by dražební jistota nebyla dražebníkem požadována, není úhrada nákladů veřejné dražby a odměny dražebníka v případě zmaření veřejné dražby zákonem o veřejných dražbách zastropována.

K odst. 4:

Ustanovení upravuje informační povinnost dražebníka v případě, kdy nedojde k úhradě ceny dosažené vydražením. Informace se uveřejňuje stejným způsobem jako dražební vyhláška.

K odst. 5:

Výslovně se stanoví, že se složená dražební jistota vrátí v rozsahu, v jakém nebyla započítána na cenu dosaženou vydražením nebo na úhradu nákladů veřejné dražby nebo odměny dražebníka.

## **K § 25**

K odst. 1:

Toto ustanovení vyjmenovává osoby, které jsou bez dalšího aktivně legitimovány k podání návrhu na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem a u nichž tedy není třeba zkoumat, zda mají na vyslovení neplatnosti zájem hodný právní ochrany. Zároveň návrh zákona stanoví věcnou legitimaci ostatních osob, které mají na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem právní zájem. Tím budou pokryty i všechny ostatní případy, které by při taxativním výčtu aktivně legitimovaných osob mohly být opomenuty.

Pro nucené dražby je okruh aktivně legitimovaných osob zúžen (§ 54).

K odst. 2:

Podobně jako tomu bylo podle dosavadního zákona o veřejných dražbách, zakládá se neplatnost smlouvy uzavřené příklepem pravomocným rozhodnutím soudu, které tak má v tomto ohledu konstitutivní účinky, které nastávají *ex tunc*. Toto rozhodnutí ale nepředstavuje právně relevantní podklad pro určení osoby, která je (po vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem) vlastníkem předmětu dražby, a tudíž nemůže být ani podkladem pro změnu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Tím může být, ve shodě s dosavadní judikaturou (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2009, sp. zn. 22 Cdo 5207/2007), teprve pravomocné rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva vydané na základě žaloby podané osobou, která má na takovém určení právní zájem. Podání



žaloby na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem nemůže být za účinnosti stávajících katastrálních právních předpisů ani podkladem pro zápis poznámky do katastru nemovitostí.

Řešení s konstitutivními účinky rozhodnutí soudu o neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem bylo zvoleno z toho důvodu, že osob, jejichž právní postavení může být závislé na otázce neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem, může být i větší množství – typicky u veřejné dražby, kdy je navrhovatelem insolvenční správce zpeněžující majetkovou podstatu, nebo u nucené dražby, kdy je zaplacená kupní cena rozdělována mezi více dražebních věřitelů. Nebylo by proto vhodné, aby různé subjekty žalovaly u různých místně příslušných soudů na vydání věci, na vydání bezdůvodného obohacení nebo na náhradu škody a aby tyto soudy pak neplatnost smlouvy uzavřené příklepem posuzovaly jen jako předběžnou otázku. To by mohlo vést, pokud by soudní řízení nebyla sloučena, k nejednotnému posouzení předběžné otázky o neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem a k situacím, kdy například jeden dražební věřitel bude na základě soudního rozhodnutí povinen vydat vydražiteli bezdůvodné obohacení (část zaplacené kupní ceny) a druhý na základě jiného soudního rozhodnutí nikoliv.

Průběh veřejné dražby (jako zvláštního způsobu uzavření smlouvy, který má zákonem stanovená pravidla) bude soud zkoumat jako okolnost, která může mít vliv na platnost smlouvy uzavřené příklepem, která je v případě kupní smlouvy nabývacím titulem vydražitele.

Úprava neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem se nijak nedotýká pravidel o nabytí věci od neoprávněného obsažených v občanském zákoníku (§ 1109 a násl. OZ), protože předpokladem nabytí vlastnického práva od neoprávněného je nabývací titul, který nemá vady způsobující jeho neplatnost. Již prvorepubliková judikatura a komentářová literatura uváděla, že institutem nabytí od neoprávněného nelze zhojit případné vady převodní smlouvy mezi převodcem a údajným nabyvatelem (Viz např. Randa, A. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. Praha 1922, reprint Wolters Kluwer 2008; rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. května 1931, sp. zn. Rv I 635/30). K tomuto závěru se kloní rovněž současná komentářová literatura [např. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III (§ 976-1474). Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 170]. Existence obsahově a formálně bezvadného právního titulu představuje podmínku nabyvatelovy dobré víry při nabytí od neoprávněného, jak ostatně uvádí i důvodová zpráva k § 1109 OZ [dále také např. Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 366]. Výše uvedené platí i pro nabytí vlastnického práva ve veřejné dražbě (tamtéž, s. 372).

Stávající úprava, která taxativně vypočítává jednotlivé důvody neplatnosti veřejné dražby, a která tak má za následek, že v případě porušení jiných ustanovení zákona nelze neplatnost dražby namítat (ani v případě závažných pochybení), se jeví jako nevyhovující. I Nejvyšší soud v konkrétním případě připustil, že by platnost veřejné dražby mohla být zpochybněna i z jiného důvodu, než který zákon výslovně stanoví (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2009, sp. zn. 29 Cdo 1441/2007). Oproti dosavadní právní úpravě byla tedy zvolena obecná koncepce a neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem se bude možné dovolat z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo jiným právním předpisem.

Uvažovat lze i případy, kdy dojde toliko ke zdánlivému uzavření smlouvy příklepem, např. pokud dražebník udělí příklep účastníkovi veřejné dražby, který nepodal žádnou nabídku, nebo osobě, která se veřejné dražby vůbec neúčastní. Takový zdánlivý vydražitel vůbec neměl vůli smlouvu uzavřít (srov. § 551 OZ), a proto nemohlo dojít ani k souladu vůlí (konsenzu), který je definičním prvkem každé smlouvy (srov. § 1724 odst. 1 OZ). K tomuto *non negotio* se tedy nepřihlíží (§ 554 OZ).

Ustanovení tohoto odstavce se použije rovněž v případě nucené dražby.

K odst. 3:

Subjektivní lhůta pro podání žaloby činí 3 měsíce od okamžiku, kdy se o důvodu neplatnosti dražby oprávněná osoba dozvěděla. Objektivní lhůta činí 1 rok ode dne konání dražby. K zavedení jednoleté objektivní lhůty došlo zejména v návaznosti na zakotvení aktivní legitimace osob, které mají na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem právní zájem. Tyto osoby se totiž o tom, že dražba proběhla, mnohdy dozví až s delším časovým odstupem po konání dražby. Tříměsíční objektivní lhůta, kterou stanovil dosavadní zákon, se tudíž nejeví jako dostačující pro uplatnění práv a oprávněných zájmů těchto osob.

Platnost smlouvy uzavřené příklepem již nelze přezkoumávat, pokud nebyla žaloba na vyslovení její neplatnosti podána v zákonné lhůtě nebo pokud nebylo této žalobě vyhověno.

Ustanovení tohoto odstavce se použije rovněž v případě nucené dražby. Některé osoby ze zvláštního okruhu aktivně legitimovaných se totiž rovněž nemusejí o provedení nucené dražby dozvědět včas, např. předkupník, kterému dražebník neoznámí konání nucené dražby (§ 16 odst. 2), nebo zástavce, kterému dražebník opomene oznámit uzavření smlouvy o provedení nucené dražby (§ 38 odst. 1) a zaslat dražební vyhlášku (§ 42 odst. 3).

K odst. 4:

Po dobu 1 roku ode dne konání dražby má aktivně legitimovaná osoba možnost nahlédnout do seznamu účastníků dražby a do záznamu o průběhu elektronické dražby, aby měla možnost se o případných důvodech neplatnosti přesvědčit.

Ustanovení tohoto odstavce se použije rovněž v případě nucené dražby.

K odst. 5:

Poté, co se dražebník dozví o tom, že rozhodnutí o vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem nabylo právní moci, je povinen tuto skutečnost oznámit způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška (§ 11 odst. 3 a 4, § 3 odst. 3 a 4). Pokud jde o uveřejnění této skutečnosti v centrální evidenci veřejných dražeb, dražebník musí zaslat tuto informaci ministerstvu tak, aby do 5 pracovních dnů již byla v tomto informačním systému zveřejněna (tedy se zohledněním lhůty 2 pracovních dnů, ve které je ministerstvo povinno dražebníkem zasláné informace nebo údaje uveřejnit).

Ustanovení tohoto odstavce se použije rovněž v případě nucené dražby.

## **K § 26**

K odst. 1:

Dražebník má objektivní odpovědnost za škodu způsobenou porušením ustanovení tohoto zákona, přičemž je zde zaveden liberační důvod. Formulace liberačního důvodu vychází z formulace liberačního důvodu u škody z provozní činnosti podle § 2924 občanského zákoníku. Výslovné zakotvení odpovědnosti dražebníka za škodu způsobenou porušením tohoto zákona je nezbytné, neboť subsidiární použití úpravy povinnosti k náhradě škody z provozní činnosti (§ 2924 občanského zákoníku) by nebylo dostačující v případě kategorie dražebníků podle § 2 odst. 2. Dražebník podle § 2 odst. 1 je podle § 2924 občanského zákoníku nadále povinen i k náhradě škody, která vznikla z provozu jeho obchodního závodu, přestože k porušení tohoto zákona nedošlo.

K odst. 2

Správce centrální evidence veřejných dražeb (ministerstvo) nemá možnost ověřit úplnost či správnost dražebníkem poskytnutých zveřejňovaných údajů, proto za případnou škodu z toho vzniklou neodpovídá. Dojde-li uveřejněním nesprávných a neúplných údajů ke škodě, nahradí ji dražebník. Ten bude moci v odůvodněných případech požadovat regresní náhradu škody po tom, kdo mu nesprávné či neúplné údaje sdělil (obvykle se zřejmě bude jednat o navrhovatele).

## **K § 27 a 28**

Veřejná dražba může být prováděna jak klasickým způsobem, tj. za fyzické přítomnosti dražebníka a účastníků veřejné dražby, tak elektronicky prostřednictvím elektronického dražebního systému. Elektronická dražba není zvláštním druhem veřejné dražby, jedná se pouze o jednu z forem jejího provedení.

Zvláštní podmínky pro konání elektronické dražby vycházejí z úpravy obsažené v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů a ve vyhlášce č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě. Podal-li účastník dražby při licitaci prováděné anglickým způsobem nabídku v posledních 3 minutách lhůty pro podávání nabídek, tato lhůta se prodlouží o 3 minuty od okamžiku, kdy účastník nabídku podal. K tomu může docházet opakovaně – po každém podání nabídky začne běžet nový 3minutový interval, během něhož mohou být nabídky podávány. Jestliže již žádná nabídka podána není, lhůta pro podávání nabídek uplyne a dražebník udělí příklep účastníkovi, který podal nejvyšší nabídku.

Při licitaci prováděné holandským způsobem udělí dražebník příklep ihned po podání první nabídky, neboť z podstaty holandské dražby (tj. příklep získá účastník, který jako první souhlasí s vyvolávací cenou a podá nabídku) již není třeba nechat lhůtu pro podávání nabídek doběhnout do stanoveného konce, protože další nabídky už podány být nemohou. Na rozdíl od dražby prováděné anglickým způsobem tedy dražebník udělí příklep ihned po podání nabídky a okamžikem udělení příklepu je dražba ukončena. To však platí pouze v případě, že se elektronické dražby prováděné holandským způsobem licitace neúčastní předkupník. Účastní-li se totiž takové dražby i předkupník, je potřeba umožnit mu uplatnění jeho přednostního postavení. K tomu slouží stanovení 3minutové prodlevy před udělením příklepu,

během níž může předkupník dorovnat nabídku toho, kdo podal nabídku ve výši aktuální vyvolávací ceny. Dorovná-li nabídku během těchto 3 minut více předkupníků, rozhodne se o tom, komu z nich se příklep udělí, v souladu s § 16 odst. 5 věty poslední, tedy losem.

Z důvodu zajištění dostupnosti elektronické dražby má dražebník povinnost sledovat dostupnost internetové stránky, kde dražba probíhá. V případě delšího výpadku má za povinnost prodloužit lhůtu pro podávání nabídek nejméně o jednu hodinu.

V souladu s dosavadní praxí je dražebník povinen po ukončení dražby zajistit vyhotovení záznamu o průběhu elektronické dražby. Za účelem archivace a kontrolní činnosti je dražebník povinen předat záznam o průběhu elektronické dražby do centrální evidence veřejných dražeb.

## **K § 29**

K odst. 1 až 3:

Pro veřejnou dražbu movitých věcí s vyvolávací cenou méně než 200 000 Kč se stanoví povinnost postupovat pouze podle některých ustanovení zákona, jelikož požadavek na dodržování standardního dražebního procesu by byl neúměrný hodnotě prodávaných předmětů a obtížně realizovatelný, zejména v běžných elektronických dražbách a aukcích. Hranice 200 000 Kč byla stanovena s ohledem na obvyklé vyvolávací ceny dražených movitých věcí, přičemž velká většina tohoto limitu nedosahuje. Dražebník provádějící pouze tyto veřejné dražby nemusí být pojištěn, ale předpokládá se, že velká část dražebníků přesto pojištění sjednává, a to pro případy, kdy by vyvolávací cena předmětu dražby stanovené hranice dosáhla.

Dražebník provádějící veřejnou dražbu movité věci s vyvolávací cenou méně než 200 000 Kč nese náklady na její provedení, není-li ujednáno jinak (§ 8). Podle § 9 dražebník může žádat poskytnutí dražební jistoty, tato však může činit nejvýše 30 % z vyvolávací ceny. Čím nižší vyvolávací cenu dražebník tedy stanoví, tím menší dražební jistotu je oprávněn žádat. Dražební jistotu je dražebník povinen vrátit všem, kdo předmět veřejné dražby nevydražili. Nevratná dražební jistota tedy nepřipadá v úvahu.

Při nucené dražbě, při veřejné dražbě prováděné organizační složkou státu nebo státní organizací, při veřejné dražbě cenného papíru nebo jiného investičního nástroje podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu anebo jiné věci, o níž tak stanoví jiný právní předpis (např. v případě akcií podle § 539 odst. 1 zákona o obchodních korporacích), a při veřejné dražbě konané na základě smlouvy o provedení veřejné dražby uzavřené s insolvenčním správcem, likvidačním správcem nebo notářem v rámci řízení o pozůstalosti se i v případě dražby věci, jejíž vyvolávací cena je nižší než 200 000 Kč, postupuje podle všech ustanovení zákona.

K odst. 4:

Dražebník, který by nebyl povinen zajišťovat uveřejnění dražební vyhlášky nebo jiného dokumentu či informace, by měl mít možnost využívat centrální evidenci veřejných dražeb k propagaci veřejných dražeb, které provádí. Předpokládá se, že by této možnosti mohly využít zejména obce při prodeji svého majetku nebo náleží. Zaslání dražební vyhlášky ke zveřejnění v centrální evidenci veřejných dražeb si může vymínit i navrhovatel ve smlouvě

o provedení veřejné dražby ve snaze dosáhnout vyššího výtěžku z prodeje předmětu veřejné dražby. Stanoví se proto povinnost ministerstva, aby zveřejňovalo dražební vyhlášky a jiné dokumenty a informace zasílané dražebníky při provádění dražby některých movitých věcí. Musí se však jednat o dokumenty a informace, které zákon o veřejných dražbách předvídá, a navíc musejí splňovat náležitosti dokumentů nebo informací podle § 3 odst. 3, tedy těch, které musejí ostatní dražebníci do centrální evidence veřejných dražeb zasílat k uveřejnění. Ministerstvo tedy např. nezveřejní pouhý reklamní leták nebo dražební vyhlášku, která nespĺňuje všechny náležitosti podle § 11 odst. 1. V souvislosti s možností využívat centrální evidenci veřejných dražeb dražebníky, kteří nemají povinnost v ní dokumenty a informace uveřejňovat, se i pro tyto případy zachovává zvláštní ustanovení o náhradě škody vzniklé uveřejněním nesprávných či neúplných údajů podle § 26 odst. 2.

## **K § 30**

K odst. 1 a 2:

Nucenou dražbou je dražba, u níž je navrhovatelem dražební věřitel. Dražebním věřitelem je osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zadržovacím nebo zástavním právem k předmětu nucené dražby.

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, používal pro obdobný typ veřejné dražby pojem „nedobrovolná dražba“.

Při provádění nucených dražeb se postupuje podle hlavy III části druhé a podle obecných pravidel hlavy I části druhé, není-li v hlavě III stanoveno jinak. Zvláštní ustanovení týkající se provádění nucených dražeb (hlava III) doplňují či rozšiřují obecná pravidla provádění veřejných dražeb (hlava I), nebo zakládají zcela odlišnou úpravu. Nucená dražba je nástrojem nuceného zpeněžení majetku v rámci výkonu zástavního nebo zadržovacího práva, proto jsou pro její provedení stanovena přísnější pravidla, aby byla dostatečně chráněna práva všech dotčených osob.

Nucenou dražbu je možné konat i jako elektronickou dražbu (§ 27 a 28), ale nikoliv jako veřejnou dražbu některých movitých věcí podle hlavy II části druhé [viz § 29 odst. 1 písm. a)].

K odst. 3:

Dražební věřitel může smlouvu o provedení nucené dražby uzavřít, pouze pokud má vykonatelnou pohledávku.

K odst. 4 a 5:

V nucené dražbě smí být uzavírána pouze smlouva kupní, nikoliv smlouva o smlouvě budoucí kupní. Při nucené dražbě je zakázáno použít holandský způsob licitace.

K odst. 6:

K provedení nucené dražby musí mít dražebník příslušnou koncesi. Podmínky jejího udělení stanoví § 31.

### **K § 31**

Žadatel o koncesi pro provádění nucených dražeb ke své žádosti připojí, kromě dokumentů požadovaných živnostenským zákonem, také doklad o splnění zákonné povinnosti být pojištěn a základní pravidla postupu dražebníka při výkonu dražební činnosti. Základní pravidla jsou konkrétním plánem dražební činnosti, v němž žadatel o koncesi popíše, jak bude probíhat příprava nucené dražby i nucená dražba samotná a jak budou po organizační stránce zajištěny všechny její aspekty. Na základě těchto pravidel ministerstvo posoudí předpoklady žadatele k provádění nucených dražeb. Jestliže ministerstvo neshledá žadatele způsobilým nebo jestliže smlouva o pojištění nesplňuje zákonné podmínky, ministerstvo vydá nesouhlasné stanovisko podle § 52 odst. 1 živnostenského zákona.

### **K § 32**

Ustanovení § 5 stanoví, že dražebník musí být pojištěn pro případ vzniku povinnosti nahradit škodu způsobenou v souvislosti s výkonem dražební činnosti. Pro dražebníka provádějícího nucenou dražbu je navýšena minimální výše limitu pojistného plnění.

### **K § 33**

Písemnosti doručované v souvislosti s nucenou dražbou je třeba doručovat prokazatelným způsobem do vlastních rukou adresáta, například listovní zásilkou do vlastních rukou adresáta nebo do datové schránky adresáta. Podpůrně se použijí ustanovení jiných hmotněprávních předpisů, především občanského zákoníku (např. domněnka doby dojití podle § 573 občanského zákoníku apod.).

### **K § 34**

Dražebník nesmí být zároveň navrhovatelem nucené dražby ani nesmí být s navrhovatelem nucené dražby v úzkém vztahu, aby byl ve věci zajištěn profesionální odstup dražebníka a nemohlo docházet ke znevýhodnění některých na nucené dražbě zainteresovaných osob, např. ostatních dražebních věřitelů.

Osobami blízkými se rozumí osoby uvedené v § 22 odst. 1 občanského zákoníku.

### **K § 35**

K odst. 1:

Dražebník je při přípravě nucené dražby oprávněn nahlížet do stanovených dokumentů, aby mohl dražbu kvalifikovaně zorganizovat, zejména s ohledem na práva s předmětem nucené dražby spojená, na závady na něm vážnoucí a na ochranu práv nucenou dražbou dotčených osob. Za tímto účelem se rovněž ukládá vlastníkově předmětu nucené dražby povinnost součinnosti.

K odst. 2:

Dražebník se orgánům veřejné moci, případně rozhodčímu soudu nebo rozhodci, a vlastníku předmětu dražby a dalším osobám majícím právo k předmětu nucené dražby prokazuje smlouvou o provedení nucené dražby s úředně ověřenými podpisy navrhovatele a dražebníka

nebo písemným potvrzením o uzavření této smlouvy s úředně ověřenými podpisy. Z písemného potvrzení o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby musí být zřejmé, které osoby smlouvu uzavřely a která věc má být předmětem nucené dražby.

K odst. 3:

Právem k předmětu nucené dražby se rozumí nejen právo věcné, ale i obligační, neboť například nájemci, příp. pachtýři mohou být těmi, kdo nejlépe znají aktuální stav pronajímaného, resp. propachtovaného předmětu dražby.

### **K § 36**

Náklady na přípravu a provedení nucené dražby musejí být vynaloženy účelně a nesmějí být nepřiměřené, aby co možná největší část ceny dosažené vydražením mohla být rozdělena mezi dražební věřitele při rozvrhu výtěžku zpeněžení vydraženého majetku, což je právě účelem prodeje majetku v nucené dražbě. Z ceny dosažené vydražením se nejprve odečtou náklady na přípravu a provedení nucené dražby a poté odměna dražebníka ve smluvené výši. Stanoví se postup pro případy, kdy předmět nucené dražby nebyl vydražen, cena dosažená vydražením na úhradu nákladů nebo odměny nestačí nebo kdy k nucené dražbě nedošlo.

### **K § 37**

K odst. 1 až 4:

Kromě náležitostí uvedených v § 7 musí smlouva obsahovat také informaci, že jde o nucenou dražbu, označení vlastníka předmětu dražby, označení právního důvodu, na jehož základě je nucená dražba navržena, a výši odměny dražebníka nebo způsob jejího určení. Vyvolávací cena musí být stanovena s ohledem na obvyklou cenu předmětu nucené dražby (u movité věci alespoň ve výši třetiny její obvyklé ceny, u nemovité věci alespoň ve výši dvou třetin její obvyklé ceny), čímž je podpořeno dosažení co nejvyšší účasti v nucené dražbě a tím i co nejvyšší ceny dosažené vydražením. Stanovená minimální výše vyvolávacích cen vychází z úpravy výkonu rozhodnutí prodejem movitých a nemovitých věcí v občanském soudním řádu (§ 329 odst. 2 a § 336e odst. 1 občanského soudního řádu).

K odst. 5

Dražební věřitel musí doložit vykonatelnost svého práva, zajištění pohledávky zástavním právem k předmětu nucené dražby a vznik pohledávky a její splatnost. Z toho vyplývá, že v případě, že je titulem pro výkon rozhodnutí soudní rozhodnutí, musí návrhovátelem dražebníkově předložit toto rozhodnutí opatřené doložkou vykonatelnosti.

K odst. 6

Je stanoveno pravidlo pro případy, kdy bylo k témuž předmětu dražby uzavřeno více smluv o provedení dražby. Je-li uzavřeno více smluv o provedení nucené dražby, provede se dražba podle nejdříve účinné smlouvy. Jestliže by se však jednalo o střet více zástavních věřitelů, uplatní se postup podle § 1373 občanského zákoníku. Střet dražeb konaných na základě smlouvy o provedení veřejné dražby uzavřené se zástavním věřitelem a insolvenčním správcem nemůže nastat, neboť od okamžiku, co nastanou účinky spojené se zahájením

insolvenčního řízení, lze právo na uspokojení ze zajištění, které se týká majetku ve vlastnictví dlužníka nebo majetku náležejícího do majetkové podstaty, uplatnit jen za podmínek stanovených insolvenčním zákonem (§ 109 odst. 1 písm. b) insolvenčního zákona), a tedy od tohoto okamžiku by nebyl prodej věci v nucené dražbě konané z iniciativy zástavního věřitele přípustný [jednalo by se o překážku v konání nucené dražby podle § 45 odst. 1 písm. e)]

### **K § 38**

V případě nucené dražby má dražebník povinnost zaslat určeným osobám oznámení, že byla uzavřena smlouva o provedení nucené dražby. Účelem oznámení je informovat zainteresované osoby (především dražební věřitele) o plánované nucené dražbě a zajistit, aby vlastník nemohl předmět dražby zcizit nebo zatížit. Informace o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby nemovité věci se uveřejňuje formou poznámky u příslušné nemovitosti v katastru nemovitostí na základě oznámení dražebníka.

### **K § 39**

Dražebník zajistí ocenění předmětu nucené dražby obvyklou cenou podle příslušných právních předpisů. Tato povinnost je stanovena především s ohledem na potřebu kvalifikovaně určit vyvolávací cenu předmětu nucené dražby, která je navázána na jeho obvyklou cenu. Dále je nezbytné odborně ocenit práva s předmětem nucené dražby spojená a závady na něm vážnoucí, pokud ovlivňují hodnotu předmětu dražby, a to včetně závad, které v důsledku převodu vlastnického práva nezaniknou. Zákon však neopravňuje dražebníka k výkonu činnosti odhadce či znalce; činnost odhadců je upravena v příloze živnostenského zákona obsahující živnosti vázané, činnost znalců je upravena zákonem o znalcích a tlumočnících. Z důvodu ochrany práv všech osob na nucené dražbě zúčastněných je stanovena povinnost ocenění předmětu nucené dražby odhadcem a v případě, že je předmětem nucené dražby věc nemovitá, znaleckým posudkem.

Vlastník nebo osoba, která má předmět dražby u sebe, musí v souvislosti s oceněním předmětu nucené dražby umožnit jeho prohlídku. Neučiní-li tak, lze ocenění provést s využitím údajů, které jsou k dispozici.

### **K § 40**

Dražebník musí před zahájením nucené dražby zajistit alespoň jednu prohlídku předmětu nucené dražby, aby zájemci o účast v nucené dražbě měli možnost osobně se seznámit s jeho stavem. Tato povinnost se z povahy věci nepoužije u nehmotných věcí, resp. věcí, které si nelze (fyzicky) prohlédnout (např. pohledávky, podíly v obchodních korporacích aj.). Bylo-li by však vzhledem k povaze předmětu nucené dražby zjevně neúčelné organizovat jeho fyzickou prohlídku (např. volně přístupný nezastavěný pozemek), dražebník může namísto zajištění prohlídky poskytnout obrazový záznam, zejména fotografie, video či virtuální prohlídku předmětu nucené dražby. Dražebník musí informace o prohlídce uvést v dražební vyhlášce nucené dražby, případně musí prostřednictvím této vyhlášky poskytnout obrazový záznam či odkaz na internetové stránky, kde lze obrazový záznam předmětu nucené dražby bezplatně zhlédnout. S účastí na prohlídce nesmějí být spojovány žádné podmínky s výjimkou prokázání totožnosti a podmínek souvisejících např. se zajištěním bezpečnosti, s povinnostmi



mlčenlivosti (stanovenou například zákonem o advokacii či zákonem o znalcích a tlumočnících) nebo s povinnostmi vyplývajícími z jiných právních předpisů (např. ze zákona o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti).

#### **K § 41**

Ustanovení vymezuje okruh osob, které se pro svůj vztah k dlužníkovi nesmějí účastnit nucené dražby. Vychází se převážně ze současné právní úpravy zákona o veřejných dražbách, přičemž předkladateli nejsou známy aplikační potíže. Ve srovnání se současnou právní úpravou je ponecháno vyloučení manžela z účasti v nucené dražbě, zejména s ohledem na existenci společného jmění manželů, avšak nově se účast v nucené dražbě umožňuje ostatním osobám blízkým dlužníka (který bude zpravidla zároveň i vlastníkem předmětu nucené dražby). Tyto osoby blízké totiž mohou mít značný zájem předmět nucené dražby nabýt (např. kvůli citové vazbě), což může přispět k vyšší ceně dosažené vydražením.

#### **K § 42**

Dražební vyhláška nucené dražby musí vedle obecných náležitostí (§ 11) obsahovat také další náležitosti stanovené v předmětném ustanovení. V centrální evidenci veřejných dražeb i na místě veřejnosti snadno dostupném musí být uveřejněna po dobu 30 dnů přede dnem zahájení nucené dražby a nejpozději 30 dnů před zahájením nucené dražby musí být za účelem zajištění informovanosti dražební vyhláška nucené dražby zaslána vyjmenovaným osobám a orgánům. Podléhají-li předměty nucené dražby rychlé zkáze, smí dražebník dobu uveřejnění dražební vyhlášky nucené dražby přiměřeně zkrátit.

#### **K § 43**

K odst. 1 až 4:

Dražební věřitelé jsou oprávněni přihlásit u dražebníka své pohledávky, a to stanoveným způsobem. Dražebním věřitelem je osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zadržovacím nebo zástavním právem k předmětu nucené dražby (§ 30 odst. 2).

Pokud dražebník zjistí, že přihlášená pohledávka nebyla řádně doložena, dražebního věřitele o tom vyrozumí a dražební věřitel je povinen poskytnout dražebníkovi potřebnou součinnost k jejímu doložení. Jestliže dražební věřitel svou pohledávku ve stanovené lhůtě nepřihlásí či nedoloží, jeho pohledávka nebude z ceny dosažené vydražením uspokojena.

K odst. 5:

Odstavec 5 stanoví po vzoru § 336f odst. 5 občanského soudního řádu povinnost dražebního věřitele bezodkladně oznamovat dražebníkovi změny týkající se přihlášené pohledávky, tedy včetně jejího zániku (tuto informaci by měl dražebník vzít v potaz například při rozvrhu výtěžku zpeněžení předmětu nucené dražby). V případě porušení této povinnosti je dražební věřitel povinen k náhradě vzniklé škody, a to bez ohledu na zavinění (§ 56 odst. 2).

## K § 44

Nejpozději do zahájení nucené dražby může, kromě navrhovatele (§ 12), požádat o upuštění od nucené dražby také zástavce, dlužník nebo vlastník předmětu nucené dražby, je-li současně doloženo, že zanikl dluh zajištěný zástavním nebo zadržovacím právem k předmětu nucené dražby nebo dluh vlastníka jednotky související se správou domu a pozemku nebo toto zástavní nebo zadržovací právo zaniklo jiným způsobem. Dražebník je tímto požadavkem vázán, o upuštění od nucené dražby informuje podle § 11 odst. 2.

## K § 45

Ustanovení obsahuje výčet situací, které způsobují překážku v konání nucené dražby. Úprava vychází z dřívější praxe podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Nadále tedy platí, že např. v případě, kdy byl vydán exekuční příkaz k prodeji (resp. správě) předmětu nucené dražby nebo bylo vůči vlastníkovi předmětu dražby zahájeno insolvenční řízení, je dražebník povinen dražbu neprovést. Oproti dosavadní úpravě je však zpřesněno, že zahájení insolvenčního řízení je překážkou provedení nucené dražby za předpokladu, že oznámení o zahájení insolvenčního řízení bylo zveřejněno v insolvenčním rejstříku a současně trvají účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení.

Jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci uvedeným v odstavci 1 písm. e) lze rozumět např. rozhodnutí o zajištění majetku či věci v trestním řízení podle § 47 nebo 79a trestního řádu.

K porušení jiného právního předpisu podle odstavce 1 písm. h) by mohlo dojít například při veřejné dražbě věcí, jejichž prodej je vyloučen (*res extra commercium*) nebo podléhá regulaci, např. zákonem o střelných zbraních a střelivu či zákonem o návykových látkách a o změně některých dalších zákonů, nebo které vůbec nejsou věcmi v právním smyslu (např. lidské tělo a jeho části podle § 493 občanského zákoníku s přihlédnutím k § 112 občanského zákoníku).

O překážce v konání nucené dražby vyrozumí dražebník vyjmenované osoby a informaci uveřejní stejným způsobem, jakým má být uveřejněna dražební vyhláška nucené dražby.

## K § 46

Institut žaloby na určení nepřipustnosti prodeje předmětu nucené dražby je možností obrany proti nezákonnému postupu dražebního věřitele či dražebníka. Ustanovení je z větší části převzato z právní úpravy veřejných dražeb obsažené v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Touto žalobou se lze nově bránit i proti nezákonnému prodeji věci zajištěné zadržovacím právem v nucené dražbě.

Žaloba na určení nepřipustnosti prodeje předmětu nucené dražby podaná šikanózně by měla být zamítnuta, neboť by se jednalo o zneužití práva (srov. § 8 občanského zákoníku). V případě jejího podání by se tak dražební věřitel a dražebník, příp. další poškozené subjekty, mohli domáhat náhrady vzniklé újmy (např. s poukazem na porušení dobrých mravů podle § 2909 občanského zákoníku).

## **K § 47**

Dražebník zajistí účast notáře k osvědčení průběhu nucené dražby, u níž vyvolávací cena přesahuje 2 500 000 Kč. Notář vyhotoví o průběhu nucené dražby notářský zápis, kterým se osvědčuje průběh dražby (jiný skutkový děj), neboť s ním jsou spojeny právní následky [§ 79 odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)]. Ustanovení vychází z dosavadní právní úpravy, pouze došlo ke změně limitu vzhledem vývoji cenové hladiny.

## **K § 48**

Jestliže v nucené dražbě nebyl udělen příklep nebo následně došlo k odstoupení od smlouvy uzavřené příklepem, je možné nucenou dražbu téhož předmětu dražby u téhož dražebníka opakovat, a to i vícekrát. Vyvolávací cena předmětu opakované nucené dražby může být snížena, zejména s ohledem na možnost získání více zájemců o účast v nucené dražbě. Musí být ale stanovena tak, aby dosahovala alespoň 70 % předchozí vyvolávací ceny. V případě, že nucená dražba téhož předmětu nucené dražby bude opakována vícekrát, se minimální výše vyvolávací ceny, kterou lze stanovit, počítá z vyvolávací ceny (bezprostředně) předcházející opakované dražby. Při dodržení podmínek nemusí dražebník zajišťovat nové ocenění předmětu nucené dražby, aby nebyla opakovaná nucená dražba zbytečně prodražována a oddalována.

## **K § 49**

Oproti obecné úpravě lhůty pro úhradu ceny dosažené vydražením (§ 24) je u nucené dražby prodloužena minimální lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením na 30 dnů, aby nebyl příliš krátkou lhůtou v případě vyšších částek omezován zájem o účast v dražbě a tím i potenciální výše ceny dosažené vydražením. Při nucené dražbě se hradí cena dosažená vydražením vždy dražebníkovi, neboť dražebník musí vypořádat náklady dražby a odměnu dražebníka a následně provést rozvrh a uspokojení pohledávek.

## **K § 50**

K odst. 1 až 3:

Předchozí vlastník je povinen na základě předložení potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a prokázání totožnosti vydražitele odevzdat předmět nucené dražby a s ním související doklady vydražiteli. Dražebník vyhotoví o odevzdání předmětu nucené dražby protokol, který podepíše dražebník, vydražitel a předchozí vlastník. Jestliže protokol odmítne předchozí vlastník podepsat, dražebník tuto skutečnost v protokolu uvede.

K odst. 4:

Povinnosti, které zákon stanoví předchozímu vlastníkovi v odstavcích 1 až 3, se vztahují i na jakoukoliv třetí osobu, která má předmět nucené dražby u sebe (např. zástavní věřitel apod.).

## **K § 51 a 52**

Poté, co je dražebníkovi uhrazena cena dosažená vydražením, vypořádá dražebník náklady nucené dražby a odměnu dražebníka. Výslednou částku rozvrhne na uspokojení pohledávek a jednotlivé částky podle rozvrhu předá dražebním věřitelům, kteří přihlásili a řádně doložili své pohledávky, do 10 dnů od uhrazení ceny dosažené vydražením (v případě věcí, k nimž se nabývá vlastnické právo zápisem do veřejného seznamu, začne tato lhůta plynout od zápisu vlastnického práva do příslušného veřejného seznamu). Případnou částku zbývající po uspokojení pohledávek dražebník v téže lhůtě předá předchozímu vlastníkovi předmětu nucené dražby. Není-li možné částku dražebnímu věřiteli nebo předchozímu vlastníkovi předmětu nucené dražby předat, dražebník je povinen ji složit do soudní úschovy (srov. § 1374 odst. 2 a § 1953 občanského zákoníku).

Dražebník bez zbytečného odkladu vyhotoví o uspokojení pohledávek protokol, který do 5 pracovních dnů zašle dražebním věřitelům, kteří přihlásili své pohledávky, dlužníkovi a předchozímu vlastníkovi předmětu nucené dražby.

## **K § 53**

K odst. 1

Ustanovení obsahově vychází z § 1374 odst. 1 občanského zákoníku, přičemž se k přihlášení a doložení pohledávky zajištěné zástavním právem přistupuje obdobně jako k výkonu zástavního práva. Ustanovení proto stanoví zánik všech zástavních práv, která svým pořadím následují po zástavním právu zajišťujícím řádně doloženou přihlášenou pohledávku, které je ze zástavních práv zajišťujících řádně doložené přihlášené pohledávky první v pořadí. Zanikají tedy i ta zástavní práva, která zajišťují nepřihlášené (nebo přihlášené, ale nedoložené) pohledávky, pokud tato zástavní práva svým pořadím následují po zástavním právu zajišťujícím řádně doloženou přihlášenou pohledávku, které je první v pořadí. Stanoven je i zánik práv vyplývajících z ujednání o zákazu zcizení a zákazu zatížení předmětu nucené dražby. Zákaz zcizení a zákaz zatížení bývá často zřizován v souvislosti se zřizováním zástavního práva, proto se jeví jako vhodné výslovně upravit i jejich zánik.

Je-li předmětem nucené dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, dojde k výmazu zástavních a jiných věcných práv na základě potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem. V něm je dražebník povinen podle § 23 odst. 2 písm. c) označit zástavní a jiná práva, která zaniknou okamžikem nabytí vlastnického práva k předmětu nucené dražby vydražitelem.

K odst. 2

Ustanovení je obdobou § 1375 odst. 1 občanského zákoníku, přičemž se k přihlášení a doložení pohledávky zajištěné zástavním právem přistupuje obdobně jako k výkonu zástavního práva. Ustanovení proto stanoví zachování těch zástavních práv, která zajišťují nepřihlášené (nebo přihlášené, ale nedoložené) pohledávky, pokud tato zástavní práva svým pořadím předcházejí zástavnímu právu zajišťujícímu řádně doloženou přihlášenou pohledávku, které je ze zástavních práv zajišťujících řádně doložené přihlášené pohledávky první v pořadí. Stanoveno je i zachování práv vyplývajících z ujednání o zákazu zcizení a zákazu zatížení předmětu nucené dražby. Zákaz zcizení a zákaz zatížení bývá často zřizován

v souvislosti se zřizováním zástavního práva, proto se jeví jako vhodné výslovně upravit i jejich zachování.

#### **K § 54**

Ustanovení stanoví odchylky od úpravy okruhu osob aktivně legitimovaných k podání žaloby na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem (§ 25 odst. 1). Tento okruh je u smlouvy uzavřené příklepem v nucené dražbě zúžen. Podmínkou vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem v nucené dražbě navíc je, že do práv žalobce bylo provedením nucené dražby podstatným způsobem zasaženo.

V ostatním (např. co se týče lhůty, v níž lze podat žalobu na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem nebo nahlížení do seznamu účastníků nucené dražby) se použije úprava v § 25.

Pro bližší odůvodnění viz odůvodnění k § 25.

#### **K § 55**

V případě nabytí věci v nucené dražbě vydražitel nemá, na rozdíl od vydražení věci v dražbě jiné než nucené, práva z vadného plnění.

#### **K § 56**

K odst. 1:

Toto ustanovení zavádí objektivní odpovědnost dražebního věřitele (tj. bez zavinění) za neoprávněné přihlášení pohledávky s možností liberace v případě, že dražební věřitel prokáže, že nemohl škodě zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm spravedlivě požadovat.

Přihlášení pohledávky je neoprávněné, jestliže je např. podala osoba, která nemá k předmětu nucené dražby zástavní právo nebo jejíž pohledávka již zanikla.

Odpovědnost za neoprávněné přihlášení pohledávky tak spočívá primárně na dražebním věřiteli, protože nelze po dražebníkovi požadovat, aby přihlášené pohledávky přezkoumával nad rámec požadavků vyplývajících z § 43 odst. 3, resp. odst. 4, k čemuž ani, jakožto subjekt, který není orgánem veřejné moci, nemá potřebné nástroje.

K odst. 2:

Odstavec 2 navazuje na ustanovení § 43 odst. 5, podle kterého je dražební věřitel povinen bez zbytečného odkladu oznámit dražebníkovi změny týkající se přihlášené pohledávky, ke kterým došlo po jejím přihlášení. V případě, že tak dražební věřitel neučiní, je povinen k náhradě vzniklé škody bez ohledu na zavinění (např. pokud v důsledku neoznámení o zániku přihlášené pohledávky dražebník vyplatí částku odpovídající výši této pohledávky dražebnímu věřiteli apod.).

## **K § 57 a 58**

Ministerstvo pro místní rozvoj provádí kontrolu dodržování podmínek pro organizaci a provádění veřejných dražeb a projednává přestupky podle tohoto zákona. Výjimku představují přestupky spáchané v souvislosti s veřejnou dražbou cenných papírů nebo investičních nástrojů podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu, které projednává Česká národní banka. Veřejná dražba cenných papírů a jiných investičních nástrojů je upravena v § 33 zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Česká národní banka vykonává dohled nad obchodníky s cennými papíry, kteří jsou podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu oprávněni provádět veřejné dražby cenných papírů a investičních nástrojů.

Ustanovení § 58 odst. 1 obsahuje výčet porušení zákona, která zákon označuje za přestupky a k nimž může dojít v souvislosti s konáním jak nucené dražby, tak jiné než nucené veřejné dražby. V odstavci 2 jsou pak vyjmenována další porušení zákonných povinností, kterými může být spáchán přestupek pouze v souvislosti s organizací a prováděním nucené dražby.

Horní hranice pokuty za jednotlivé přestupky je stanovena v závislosti na jejich společenské škodlivosti. Obecně se považují jako závažnější přestupky, které jsou spáchány při provádění nucených dražeb. Při jejich provádění je totiž obzvláště potřeba zajistit transparentnost celého procesu a podpořit ochranu oprávněných zájmů osob, které nemají vliv na výběr dražebníka, přestože na jeho činnosti závisí změna jejich majetkového postavení (dlužník, vlastník předmětu nucené dražby, dražební věřitel odlišný od navrhovatele). Jako velmi závažné je vnímáno i porušení povinnosti dražebníka být stanoveným způsobem pojištěn, neboť absence pojištění dražebníka může ohrozit úspěšné uplatnění práva na náhradu škody, kterou dražebník způsobil porušením jiné svojí zákonné nebo smluvní povinnosti.

Pro méně závažné přestupky se stanoví horní hranice pokuty na 250 000 Kč, za přestupky závažnějšího charakteru lze uložit pokutu až do výše 500 000 Kč. Například u přestupku spočívajícího v porušení zákonné povinnosti pojištění činí horní hranice pokuty 1 000 000 Kč.

Spodní hranice pokuty není stanovena z toho důvodu, že dražebníky jsou osoby s velice rozdílným obratem a ministerstvo musí mít možnost uložit pokutu, která nebude pro menší dražebníky (např. fyzické osoby - podnikatele) likvidační a která bude odpovídat i méně závažnému porušení povinnosti „drobného“ dražebníka (např. pokud dražebník poruší svoji povinnost podle § 11 odst. 3 věty první tím, že dražební vyhláška bude zveřejněna v centrální evidenci veřejných dražeb jen po dobu 14 dnů místo 15 dnů, a jedná se o jeho první přestupkově trestné jednání). Naopak horní hranice pokuty je nastavena tak, aby v případě velkého, významného dražebníka, který opakovaně závažným způsobem porušuje svoje povinnosti, mohlo ministerstvo uložit pokutu ve výši, která bude dostatečně odrazující.

## **K § 59**

Za účelem uveřejňování informací o dražebnících (vedení seznamu dražebníků), veřejných dražbách a pro účely kontrolní činnosti využívá ministerstvo údaje ze základního registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci, z veřejné části živnostenského rejstříku, ze základního registru obyvatel, z informačního systému cizinců a ze základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí v rozsahu uvedeném v § 59. Informace se uveřejňují v centrální evidenci veřejných dražeb podle § 3.

## **K § 60**

V § 60 je obsaženo zákonné zmocnění pro Ministerstvo pro místní rozvoj k vydání prováděcích právních předpisů, kdy budou vyhláškou stanoveny technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy a blíže budou upřesněny podmínky fungování centrální evidence veřejných dražeb.

## **K § 61**

K odst. 1:

Právní úpravou zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se budou řídit veřejné dražby, ohledně kterých byla uzavřena smlouva o provedení dražby před nabytím účinnosti tohoto zákona.

Jelikož je definice veřejné dražby v tomto zákoně širší než v zákoně č. 26/2000 Sb., je výslovně pamatováno i na veřejné dražby, které do působnosti dosavadního zákona z uvedeného důvodu nespádají (např. tzv. aukce), avšak nový zákon o veřejných dražbách by na ně již mohl dopadat. Proto se stanoví, že na ostatní dražby (např. tzv. aukce), o jejichž provedení nebyla smlouva uzavřena podle dosavadního zákona o veřejných dražbách, se tento zákona nepoužije.

K odst. 2:

Tento odstavec se týká např. způsobu nabývání vlastnického práva, postupu při vyslovení neplatnosti dražby či režimu práv z vadného plnění.

K odst. 3:

Informace o veřejných dražbách podle dosavadního zákona o veřejných dražbách, konaných na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se budou uveřejňovat pouze na centrální adrese – nebudou duplicitně uváděny v centrální evidenci veřejných dražeb, neboť z technických důvodů není možné centrální adresu a centrální evidenci veřejných dražeb propojit. Po dobu 3 let po nabytí účinnosti tohoto zákona tedy budou souběžně dostupné obě tyto databáze.

## **K § 62**

Zrušují se zákon č. 26/2006 Sb., o veřejných dražbách, zákony a části zákonů, které jej novelizují, a právní předpisy, které jej provádějí.

## **K § 63**

S ohledem na potřebu dostatečné legisvakanční lhůty se navrhuje stanovit účinnost zákona dnem 1. ledna 2022.

V Praze dne 22. června 2020

Předseda vlády:

Ing. Andrej Babiš v.r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Klára Dostálová v.r.



# ZÁVĚREČNÁ ZPRÁVA Z HODNOCENÍ DOPADŮ REGULACE

## SHRnutí ZÁVĚREČNÉ ZPRÁVY RIA

1. Základní identifikační údaje	
Název návrhu: <b>Zákon o veřejných dražbách</b>	
Zpracovatel / zástupce předkladatele: Ministerstvo pro místní rozvoj	Předpokládaný termín nabytí účinnosti, v případě dělené účinnosti rozveďte <i>01/2022</i>
Implementace práva EU: Ne	
2. Cíl návrhu zákona	
<p>Hlavním cílem zvažované právní úpravy je především harmonizace právní úpravy veřejných dražeb s obecnou úpravou obsaženou v občanském zákoníku.</p> <p>Mezi další cíle patří:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ přesnější úprava elektronických dražeb</li><li>▪ posílení právní jistoty subjektů dotčených v rámci dražebního procesu a vymahatelnosti zákonem stanovených povinností,</li><li>▪ zefektivnění dražebního procesu a odstranění nadbytečné administrativní zátěže.</li></ul> <p>V širším smyslu je cílem navrhované úpravy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ vytvořit spolehlivý, efektivní a transparentní systém pro zpeněžování majetku,</li><li>▪ přispět k ekonomickému nakládání s veřejným majetkem podle jasných zákonem stanovených pravidel,</li><li>▪ podpořit ekonomickou prosperitu a podnikatelské prostředí.</li></ul>	
3. Agregované dopady návrhu zákona	
3.1 Dopady na státní rozpočet a ostatní veřejné rozpočty: Ano	
<p><b>Negativní.</b> Nová právní úprava počítá se vznikem centrální evidence veřejných dražeb, kterou bude spravovat Ministerstvo pro místní rozvoj. Náklady na vytvoření tohoto systému jsou uvažovány ve výši 5 mil. Kč jednorázově. Roční náklady na provoz přibližně na 500 tis. Kč.</p> <p><b>Pozitivní.</b> Návrh zákona bude koncipován tak, aby bylo možné za porušení podstatných, zákonem stanovených povinností udělit sankci v podobě peněžité pokuty. Příjem z těchto pokut je uvažován ve výši do 1 mil. Kč ročně.</p>	
3.2 Dopady na mezinárodní konkurenceschopnost ČR: Ne	
--	
3.3 Dopady na podnikatelské prostředí: Ano	

<p><b>Pozitivní.</b> Pro dražebníky navržená právní úprava bude znamenat především zjednodušení dražebního procesu, odstranění zbytečné administrativní zátěže a snížení nákladů souvisejících s přípravou a realizací dražby. Částečná liberalizace pravidel pro vlastnické (dobrovolné) dražby a nové způsoby možné licitace přispějí k vyššímu zájmu o dražby podle této zákonné úpravy, což se mj. pozitivně promítne i do příjmů dražebníků, potažmo také do příjmu státu z odvodů této skupiny podnikatelů. Celkové přínosy soukromého sektoru spočívající zejména v úpravě zveřejňování dražebních dokumentů, zrušení povinnosti odhadu a prohlídek u dražeb jiných než nucených a značném omezení požadavku na ověřené podpisy, snížení limitu zákonného pojištění, zvýšení limitu na osvědčení nucené dražby notářem, zrušení povinnosti ověřit účetní závěrku auditorem představují v absolutních číslech přínosy ve výši <b>29 302 632 Kč</b> ročně.</p> <p><b>Negativní.</b> Zejména pro tzv. aukcionáře, kteří realizovali dražby mimo režim zákona o veřejných dražbách, může nová právní úprava představovat náklady související s plněním povinností podle nově přijatého zákona o veřejných dražbách. Jedná se např. o povinnost být pojištěn z odpovědnosti za škodu nebo uvedení elektronických dražebních systémů do souladu se zákonem a prováděcí vyhláškou. Splnění těchto povinností bude vyžadovat náklady, které jsou celkově odhadovány ve výši <b>6 395 890 Kč</b> jednorázově a <b>2 195 973 Kč</b> ročně.</p>
<p><b>3.4 Dopady na územní samosprávné celky (obce, kraje): Ano</b></p>
<p><b>Pozitivní.</b> Návrh bude mít na územní samosprávné celky (dražebníky přímo ze zákona) obdobně pozitivní dopady jako na soukromé dražebníky (podnikatele). Pozitivně se projeví především zjednodušením dražebního procesu, odstraněním nadbytečné administrativní zátěže a snížením nákladů souvisejících s přípravou a realizací dražby. Zároveň lze pozitivně zhodnotit zpřesnění pravidel pro provádění elektronických dražeb, a to především v případech, kdy si územní samosprávné celky najímají elektronický dražební systém jako službu od jiného dražebníka.</p>
<p><b>3.5 Sociální dopady: Ne</b></p>
<p>--</p>
<p><b>3.6 Dopady na spotřebitele: Ano</b></p>
<p><b>Pozitivní.</b> Odstranění nesouladu občanského zákoníku a zákona upravujícího veřejné dražby přispěje k vyšší právní jistotě spotřebitele (účastníka dražby nebo osoby, jejíž práva jsou dražbou dotčena). Nová zákonná úprava zároveň rozšíří okruh osob, které mohou podat k soudu návrh na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem. Za stávající úpravy to byl velmi striktně vymezený okruh osob splňujících zákonem stanovené podmínky (do jisté míry limitující). Dále budou přímo v zákoně komplexněji zakotvena pravidla pro realizaci elektronických dražeb, což též přispěje k vyšší míře právní jistoty. Tu také významně podpoří možnost udělit dražebníkovu peněžitou pokutu v případě, kdy poruší zákonem stanovenou povinnost.</p>
<p><b>3.7 Dopady na životní prostředí: Ano</b></p>
<p><b>Pozitivní.</b> Snížení počtu administrativních úkonů v rámci dražebního procesu a zejména jejich digitalizace se projeví mj. nižším objemem tištěných dokumentů a s tím související spotřebou papíru (příp. dalších souvisejících kancelářských potřeb). Částečné zrušení povinnosti dražebníka provádět prohlídky předmětu dražby (především nemovitých věcí) přinese úsporu produkce spalin automobilových motorů. Odhaduje se celkové roční snížení produkce CO<sub>2</sub> o 65 193 kg a roční úspora papíru v řádu několika jednotek tun.</p>

3.8 Dopady ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů: Ne
--
3.9 Dopady na výkon státní statistické služby: Ne
--
3.10 Korupční rizika: Ano
V rámci hodnocení korupčních rizik je předpokládána nízká míra potenciálního korupčního rizika ve vztahu k možnosti uložení peněžitých sankcí kontrolním orgánem v případě zákonem definovaných porušení povinností dražebníka při organizování a provádění dražby (riziko ovlivnění kontrolujícího).
3.11 Dopady na bezpečnost nebo obranu státu: Ne
--

## Obsah

1	Důvod předložení a cíle .....	7
1.1	Název .....	7
1.2	Definice problému .....	7
1.2.1	Nesoulad s občanským zákoníkem .....	7
1.2.2	Nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky .....	15
1.2.3	Neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností .....	17
1.2.4	Nadbytečná administrativní zátěž .....	19
1.3	Popis existujícího právního stavu v dané oblasti .....	20
1.3.1	Přehled právních předpisů, k nimž se navrhané řešení váže .....	20
1.3.2	Kompetenční postavení ministerstva k veřejným dražbám .....	21
1.3.3	Základní data a statistiky dražeb .....	23
1.3.4	Zdůvodnění nezbytnosti navrhané právní úpravy v jejím celku .....	26
1.3.5	Zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů .....	27
1.4	Identifikace dotčených subjektů .....	28
1.5	Popis cílového stavu .....	30
1.5.1	Harmonizace právní úpravy dražeb s občanským zákoníkem .....	30
1.5.2	Přesnější úprava dražeb prováděných elektronicky .....	30
1.5.3	Posílení právní jistoty a vymahatelnosti .....	31
1.5.4	Zefektivnění dražebního procesu a odstranění administrativní zátěže .....	31
1.6	Zhodnocení rizika .....	32
1.6.1	Harmonizace zákona o veřejných dražbách s občanským zákonem .....	32
1.6.2	Přesnější úprava veřejných dražeb prováděných elektronicky .....	32
1.6.3	Posílení právní jistoty a vymahatelnosti .....	33
1.6.4	Zefektivnění dražebního procesu a odstranění administrativní zátěže .....	33
2	Návrh variant řešení .....	33
2.1	Nesoulad s občanským zákoníkem .....	33
2.1.1	Varianta 1 – nulová .....	33
2.1.2	Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách .....	33
2.1.3	Varianta 3 – novelizace občanského zákoníku .....	34
2.1.4	Varianta 4 – příprava nového zákona o veřejných dražbách .....	34

2.2	Nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky .....	34
2.2.1	Varianta 1 – nulová.....	34
2.2.2	Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách.....	34
2.2.3	Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách.....	35
2.2.4	Varianta 4 – nelegislativní řešení.....	35
2.3	Neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností.....	35
2.3.1	Varianta 1 – nulová.....	35
2.3.2	Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách.....	35
2.3.3	Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách.....	35
2.4	Nadbytečná administrativní zátěž.....	35
2.4.1	Varianta 1 – nulová.....	35
2.4.2	Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách.....	36
2.4.3	Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách.....	36
3	Vyhodnocení variant .....	36
3.1	Nesoulad s občanským zákoníkem.....	36
	Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách.....	36
	Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách.....	37
	Varianta 4 – novelizace občanského zákoníku.....	37
3.2	Nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky .....	37
	Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách.....	37
	Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách.....	37
	Varianta 4 – nelegislativní řešení.....	38
3.3	Neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností.....	38
	Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách.....	38
	Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách.....	38
3.4	Nadbytečná administrativní zátěž.....	38
	Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách.....	38
	Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách.....	38
3.5	Vzájemné srovnání jednotlivých řešení.....	39
4	Vyhodnocení nákladů a přínosů .....	40
4.1	Náklady veřejného sektoru.....	40
4.1.1	Změna živnostenského zákona.....	40
4.1.2	Vytvoření a správa centrální evidence veřejných dražeb.....	41

4.2	Náklady soukromého sektoru.....	42
4.2.1	Změna živnostenského zákona.....	42
4.2.2	Povinné pojištění profesní odpovědnosti.....	42
4.2.3	Úprava elektronických dražebních systémů.....	43
4.2.4	Administrativní náročnost.....	44
4.3	Přínosy veřejnému sektoru.....	44
4.3.1	Zavedení sankcí.....	44
4.4	Přínosy soukromému sektoru.....	45
4.4.1	Změna v uveřejňování dražebních dokumentů.....	45
4.4.2	Zrušení povinnosti zpracovávat odhad předmětu dražby s výjimkou nucené dražby.....	45
4.4.3	Zrušení povinných prohlídek předmětu dražby.....	47
4.4.4	Úprava způsobu doručování písemností.....	48
4.4.5	Zrušení požadavku na ověřený podpis.....	49
4.4.6	Zvýšení limitu pro osvědčení průběhu nucené dražby notářem.....	50
4.4.7	Snížení limitu zákonného pojištění odpovědnosti u nucených dražeb.....	50
4.4.8	Zrušení povinnosti ověřovat účetní závěrku auditorem.....	51
4.5	Shrnutí finančních nákladů a přínosů.....	51
5	Implementace doporučených variant a vynucování.....	53
6	Přezkum účinnosti regulace.....	53
7	Konzultace a zdroje dat.....	54
8	Kontakty na zpracovatele RIA.....	57
9	ZPRÁVA Z HODNOCENÍ KORUPČNÍCH RIZIK (CIA).....	58
9.1	Identifikace korupčních rizik.....	58
9.2	Významnost korupčních rizik.....	58
9.3	Eliminace korupčních rizik.....	58
9.4	Zásadní proporce změn ve vztahu k eliminaci definovaného korupčního rizika.....	59
9.5	Opravné prostředky.....	59
9.6	Kontrolní mechanismy.....	59
9.7	Transparence a otevřenost dat.....	60
9.8	Akceptovatelnost korupčních rizik.....	60
10	Zpráva z hodnocení dopadů na rovnost žen a mužů.....	61
	Seznam grafů.....	62
	Příloha č. 1 k Závěrečné zprávě RIA.....	62

## 1 Důvod předložení a cíle

Návrh nového zákona o veřejných dražbách (dále také jen „NZVD“) je předkládán na základě Výhledu legislativních prací vlády na léta 2019 až 2021, který byl schválen usnesením vlády č. 91 ze dne 7. února 2018, a na základě Plánu legislativních prací vlády na rok 2019, který byl schválen usnesením vlády č. 830 ze dne 12. prosince 2018. Plán legislativních prací vlády na rok 2019 předpokládá zpracování RIA k tomuto návrhu.

V Plánu legislativních prací vlády na rok 2019 byl návrh zákona zařazen pod názvem „zákon o dražbách“. Na základě výsledků meziresortního připomínkového řízení došlo ke změně názvu návrhu zákona na „zákon o veřejných dražbách“.

Hlavním cílem návrhu zákona o veřejných dražbách je vytvoření kvalitního procesního předpisu pro provádění dražeb, při nichž se dražebník obrací na předem neurčený okruh osob na předem určeném místě s výzvou k podávání nabídek, přičemž účelem tohoto jednání je uzavření úplatné smlouvy o převodu vlastnického práva včetně postoupení pohledávky nebo smlouvy o takové budoucí smlouvě s osobou, která za stanovených podmínek podá nejlepší nabídku. Dále nastavení jasných pravidel pro dražbu prováděné elektronickým způsobem a ve srovnání se stávajícím stavem právní úpravy zvýšení vymahatelnosti zákonem stanovených povinností zavedením možnosti udělit kontrolním orgánem sankci za porušení nejzásadnějších zákonem stanovených povinností. Dalším z cílů je také odstranění některých dnes již nadbytečných zákonných povinností dražebníka a celkové zjednodušení celého dražebního procesu, čímž dojde k významnému snížení administrativní zátěže dotčených subjektů a snížení nákladů spojených s provedením dražby.

### 1.1 Název

Návrh zákona o veřejných dražbách.

### 1.2 Definice problému

#### 1.2.1 Nesoulad s občanským zákoníkem

Východiskem pro stávající právní úpravu veřejných dražeb zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, (dále také jen „ZVD“) byl tehdy platný zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. S účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“) však došlo k částečnému nesouladu obou právních norem, neboť v rámci rekodifikačního procesu k novému občanskému zákoníku nebyly v ZVD plnohodnotně zohledněny všechny úpravy, které by s ohledem na nové pojetí občanského práva byly žádoucí. Příčinou tohoto stavu byla zejména výkladová stanoviska gesčních ministerstev, která považovala ZVD za *lex specialis* vůči občanskému zákoníku a speciální úprava veřejných dražeb v ZVD nebyla v té době vnímána nikterak kolizně vůči novému občanskému zákoníku. Existující odchylky byly s ohledem na specifické postavení veřejné dražby vnímány jako odůvodnitelné. Praxe však ukázala, že právní „dvojkoľejnost“, která tímto stavem vznikla, působí potíže a je žádoucí tento stav řešit.

Podstatu nesouladu legislativy upravující veřejnou dražbu ve vztahu k občanskému zákoníku lze spatřovat především v následujících oblastech:

1. **odlišný způsob nabytí vlastnického práva v dražbě podle ZVD a podle § 1771 občanského zákoníku,**
2. **nadbytečnost části ustanovení ZVD, neboť řešená problematika je již dostatečně upravena přímo v občanském zákoníku nebo jiném právním předpise a úprava ve zvláštním právním předpise již pozbyla svého významu,**
3. **neaplikovatelnost některých ustanovení ZVD, která se po přijetí občanského zákoníku a souvisejících předpisů stala nepoužitelnými,**
4. **neaktuálnost pojmosloví, kdy občanský zákoník upravil pojmosloví užívané v ZVD, avšak tyto změny se do zákona při implementaci souvisejících harmonizačních předpisů nepromítly.**

### **Ad 1. Odlišný způsob nabytí vlastnického práva v dražbě podle ZVD a občanského zákoníku**

#### Podstata problému

Nabytí věcí ve veřejné dražbě podle současného znění zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, je **přechodem** vlastnického práva a dochází k němu příklepem, což společně s dalšími instituty tvoří specifický charakter veřejné dražby.

ZVD v § 2 písm. a) rozumí: „*dražbou je veřejné jednání, jehož účelem je **přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby**, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor obrací na předem neurčený okruh osob přítomných na předem určeném místě, nebo v prostředí veřejné datové sítě na určené adrese, s výzvou k podávání nabídek, a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání*“.

Skutečnost, že vlastnické právo ve veřejné dražbě přechází příklepem, znamená, že přechází jinou právní skutečností stanovenou zákonem. Důsledkem přechodu, a nikoliv převodu, je pak nemožnost uplatňovat velkou část ustanovení občanského zákoníku, protože přechod je nabytím vlastnictví originárně, tedy bez vztahu k předchozímu vlastníkovi. Přechod totiž vylučuje podřazení dražby pod způsob uzavření smlouvy. Koncepce přechodu vlastnického práva byla v ZVD zvolena jednak z praktického důvodu, aby se nezaváděl dvojitý režim nabytí vlastnictví pro dražbu nedobrovolnou a dobrovolnou, a to zejména z důvodu větší přehlednosti a srozumitelnosti právní úpravy. Dalším významnějším důvodem byla nutnost zvýšení právní jistoty nabyvatele, v tomto případě vydražitele, kdy po uplynutí zákonem stanovené lhůty (3 měsíce ode dne konání dražby) již není možné vlastnické právo nabyté ve veřejné dražbě zpochybnit.

Občanský zákoník dražbu vymezuje v § 1771, konkrétně:

„(1) **Při dražbě je smlouva uzavřena příklepem.**

(2) *Již učiněná nabídka se zruší, pokud je podána vyšší nabídka, nebo pokud se dražba ukončí jinak než příklepem.*“.



Dražba je tak v občanském zákoníku chápána pouze jako specifický způsob uzavření smlouvy (převod vlastnického práva).

Současná „dvojkolejnost“ právní úpravy působí v praxi nemalé obtíže, kdy řada soukromých dražebníků začala realizovat dražby pouze na základě § 1771 občanského zákoníku, aniž by přitom respektovali procesní úpravu v podobě ZVD, a to s odkazem na to, že v ZVD se jedná o přechod vlastnického práva, zatímco výstupem u jimi realizované dražby je uzavření kupní smlouvy. Proces a pravidla takových dražeb si dražebníci stanovují individuálně zcela dle svého uvážení.

### Důsledky problému

Současná „dvojkolejnost“ právní úpravy způsobuje výkladové a aplikační problémy, které vedou k právní nejistotě zúčastněných osob.

Část dražebníků vnímá jako naprosto zásadní § 1771 občanského zákoníku a bez dalšího již nerespektuje procesní úpravu dražeb obsaženou v ZVD, a to právě s poukazem na rozdílné způsoby nabytí vlastnického práva k předmětu dražby.

V praxi se tak téměř ve 45 % případů objevují tzv. „dražby podle § 1771 OZ“, které jsou pro laickou veřejnost na první pohled k nerozeznání od klasické dražby realizované podle ZVD. V těchto dražbách je použito stejného pojmosloví a vytváří se obdobné dokumenty, jako je např. dražební vyhláška. V těchto dražebních vyhláškách se pak v jejich úvodu uvádí např.:

*„Touto „Dražební vyhláškou“ se vyhláší konání dražby dle ustanovení § 1771 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dražba není prováděna dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.“*

Výstupem takto realizované dražby je právo na uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Zde však nastává jeden ze zásadních problémů, kdy § 1771 OZ říká, že v dražbě je smlouva uzavřena již příklepem. Pokud se tedy strany od tohoto ustanovení neodchýlí, k uzavření smlouvy dojde již k okamžiku udělení příklepu, ale smlouva neexistuje v písemné formě, neboť k uzavření došlo na základě jiné právní skutečnosti. Neexistence písemné kupní smlouvy je však zásadním problémem u věcí nemovitých zapsaných ve veřejném seznamu, které lze převést pouze na základě písemné smlouvy, viz § 560 občanského zákoníku: *„Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.“* U dražeb realizovaných v současné době pouze s odkazem na § 1771 OZ se tak i přes skutečnost, že smlouva již byla v těchto případech uzavřena příklepem, následně znovu uzavírá další kupní smlouva k téže věci z důvodu potřeby mít pro účely převodu vlastnického práva na katastrálním úřadě písemnou smlouvu.

Dalším z nežádoucích důsledků současného stavu je např. i skutečnost, že je obtížné mezi sebou rozlišit jednotlivé „typy“ dražeb a vznikají pak nežádoucí situace se zásadními dopady na účastníky dražby. Např. lze uvést situaci, kdy v dražbě podle ZVD se složená dražební jistota ze zákona vždy započítá na cenu dosaženou vydražením, zatímco v mnohých dražbách realizovaných pouze s odkazem na § 1771 občanského zákoníku je také vybírána dražební jistota, která se však na cenu dosaženou vydražením nezapočítá. Tato skutečnost může zásadním způsobem ovlivnit výši maximálního příhozu účastníka dražby, který s ohledem na obvyklou dražební praxi má legitimní očekávání, že se jím složená dražební jistota započte na cenu dosaženou vydražením a jeho osobní maximální limit pro přihazování tuto skutečnost zohledňuje.

### Příčiny problému

Za hlavní příčinu popisovaného problému lze uvést především regulatorní selhání spočívající v zastaralosti stávající regulace, která v současné podobě není schopná reagovat na současné trendy dražebního trhu a plnohodnotně nereflektuje základní principy zavedené ve hmotněprávním předpisu.

### Rozsah problému

Z dostupných údajů na internetu (z portálů, na nichž jsou realizovány dražby nemovitých věcí) bylo zjištěno, že ke dni 2. 6. 2017 byl na internetu zveřejněn následující počet dražeb realizovaných mimo režim ZVD pouze na základě § 1771 občanského zákoníku.

eurodražby.cz	34
e-dražby.cz	118
prodej-aukci.cz	4
verejnedražby.cz	44
rychledražby.cz	21
internetove-dražby.cz	31
portál MČ Prahy 2	12
portál MČ Prahy 10	10
<b>Celkem</b>	<b>274</b>

Tabulka 1 - Dražby vyhlášené mimo režim ZVD

Budeme-li vycházet z průměrné doby 2 měsíců od vyhlášení dražby do jejího ukončení, pak lze odhadnout, že celkový počet takových dražeb se může aktuálně pohybovat na úrovni 1 600 dražeb za kalendářní rok. Dle statistik portálu [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz), kde se povinně uveřejňuje naprostá většina dražeb podle ZVD, bylo za rok 2017 realizováno celkem 1 980 dražeb podle tohoto zákona. Ze statistik a odhadů vyplývá, že přibližně 45 % ze všech dražeb je realizováno mimo zákonnou procesní úpravu zcela bez pravidel.

Problém se zároveň týká několika tisíc účastníků těchto dražeb, řádově do 10 tis. osob ročně.

### Předpokládaný vývoj při absenci regulace

Beze změny stávající úpravy lze očekávat, že problém bude nejen přetrvávat, ale bude se i dále prohlubovat, a to s ohledem na očekávaný nárůst podílu dražeb realizovaných mimo režim ZVD. Lze zároveň očekávat negativní dopad na účastníky dražeb realizovaných pouze na základě § 1771 občanského zákoníku, kteří nebudou mít právní jistotu a oporu v zákoně. S rostoucím počtem dražeb prováděných elektronicky lze zároveň očekávat negativní dopad na tento druh dražeb, kdy na rozdíl od ZVD obecná právní úprava neobsahuje žádné technické ani bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy. Negativní důsledky absence takových požadavků se objevily již v roce 2013, kdy bylo poprvé umožněno realizovat i elektronické dražby podle ZVD, avšak chyběla přesnější pravidla pro jejich provádění, což se projevilo soudními spory u prvních dražeb realizovaných tímto způsobem.

### Zhodnocení nezbytnosti regulatorního zásahu

Vysoká míra právní nejistoty, prohlubující se rozsah problému, přetrvávající příčiny a jednoznačně negativní důsledky jsou motivem pro realizaci odpovídajícího řešení. Při zohlednění skutečnosti, že

současnou situaci nelze efektivně řešit na metodické úrovni (informační semináře, výkladová stanoviska, metodiky postupu), neboť zde existuje nesoulad mezi občanským zákoníkem a zákonem o veřejných dražbách, je regulatorní zásah spočívající ve změně či nahrazení nové legislativy nezbytný.

Uvedený problém je řešitelný sladěním koncepčního pojetí dražby v občanském zákoníku s úpravou v předpisu procesně upravujícím dražby. § 1771 občanského zákoníku pak bude základním zastřešujícím ustanovením, které bude obecně definovat, co je dražba – zvláštní způsob uzavření smlouvy, a procesní předpis stanoví, za jakých podmínek lze tento proces zrealizovat, jak se bude uzavření smlouvy dokládat a další základní pravidla postupu.

## **Ad 2. Nadbytečnost části ustanovení ZVD – již řeší občanský zákoník či jiný právní předpis**

### Podstata problému

S účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se zároveň některá ustanovení ZVD stala nadbytečnými, neboť řešená problematika je již dostatečně upravena přímo v občanském zákoníku a úprava ve zvláštním právním předpise již pozbyla svého významu. Případně je stejná problematika upravena jinými právními předpisy. Jako příklad lze uvést:

#### **§ 4 současného ZVD – zastoupení**

Konstatovat v zákoně o dražbách, že účastník se může nechat zastupovat na základě plné moci a že za něj může jednat prokurista, je nadbytečné a navíc nepostihuje všechny možné způsoby zastoupení. Problematika zastoupení je komplexně upravena v části první hlavě třetí občanského zákoníku.

#### **§ 9 současného ZVD – archivační povinnost**

Otázka nakládání s písemnostmi a jejich případné archivace je upravena zákonem č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

#### **§ 11 současného ZVD – označení osob a věcí**

Na základě § 555 OZ se právní jednání posuzuje podle svého obsahu. Nelze-li obsah právního jednání pro jeho neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit ani výkladem, podle § 553 pak o právní jednání vůbec nejde, ledaže by byl projev vůle mezi stranami dodatečně vyjasněn.

#### **§ 17 odst. 3 současného ZVD – předmět dražby**

Použití taxativního výčtu v současné úpravě ZVD se nejvíce jeví jako praktické, neboť nepostihuje veškeré možné předměty dražby a navíc již neodpovídá široce pojeté definici věci podle § 489 OZ.

#### **§ 17 odst. 6 současného ZVD – převod věci pouze určité osobě**

Ze své podstaty je dražba založena na soutěži více osob o předmět dražby. Není tedy třeba výslovně stanovit, že nemůže být použita v případech, kdy lze konkrétní věc převést pouze určité osobě (např. podle § 1188 OZ).

#### **§ 24, 48 současného ZVD – neplatnost dražby**

Vyjmenované důvody neplatnosti dražby jsou svou podstatou rozpor se zákonem a podle § 580 OZ je rozpor právního jednání se zákonem důvodem jeho neplatnosti, proto je současná úprava ZVD nadbytečná.

#### **§ 30 současného ZVD – nabytí vlastnictví**

Současná úprava ZVD se jeví jako nadbytečná, neboť převod vlastnického práva je obecně upraven v § 1099 a násl. OZ. Pro problematiku dražby obchodního závodu (odst. 2 a 3) lze využít zvláštních ustanovení o koupi závodu podle § 2175 a násl. OZ. ZVD při dražbě obchodního závodu v současné době z části opakuje pravidla stanovená v § 2175 a násl. OZ, zčásti se od nich bezdůvodně odchyluje.

### **§ 33 současného ZVD – věcná břemena**

Současná úprava je nadbytečná a navíc nereflktuje institut práva stavby jako dalšího věcného práva k cizí věci vedle věcných břemen. Občanský zákoník upravuje právo stavby a věcná břemena poměrně obšírně v § 1240 a násl.

### **§ 63 současného ZVD – odpovědnost za vady předmětu dražby a za škodu**

Pro odpovědnost za vady předmětu dražby není potřeba zvláštní úprava, neboť lze bez problémů použít ustanovení občanského zákoníku, platná pro smluvní závazkové vztahy (§ 1916 OZ). Jestliže je navrhovatelů dražby více, podle § 1127 OZ jsou z právního jednání týkajícího se společné věci, tedy i povinností z vadného plnění, oprávnění a povinni všichni společníci společně a nerozdílně.

Odpovědnost dražebníka za škodu způsobenou porušením zákonných povinností není třeba upravovat, neboť vychází z § 2910 OZ (odpovědnost za škodu způsobenou licitátorem pak z § 2914 OZ).

Odpovědnost za prodlení bývalého vlastníka předmětu dražby vychází z § 1968 OZ.

### Důsledky problému

V ZVD je řešena stejná problematika, která je upravena již dostatečně v občanském zákoníku či jiném souvisejícím právním předpise. Důsledkem toho jsou v ZVD řešeny tytéž záležitosti, avšak často odlišným způsobem, přičemž odchylky od obecné právní úpravy nejsou důvodné. Ustanovení obsažená v ZVD jsou poplatná zejména době vzniku tohoto zákona, kdy úprava těchto záležitostí nebyla v obecných právních předpisech obsažena a bylo žádoucí je řešit ve speciálním právním předpise.

### Příčiny problému

Za hlavní příčinu popisovaného problému lze uvést především regulatorní selhání spočívající v zastaralosti stávající regulace, která v současné podobě není schopná reagovat na současné trendy dražebního trhu a plnohodnotně nereflktuje základní principy zavedené ve hmotněprávním předpisu.

### Rozsah problému

Problém se dílčím způsobem týká všech dražeb realizovaných podle ZVD. Konkrétně jich bylo za rok 2017 uskutečněno celkem 1 980. Zároveň se problém dotýká řádově tisícovek účastníků dražeb (řádově do 10 tis. účastníků ročně).

### Předpokládaný vývoj při absenci regulace

Lze očekávat dílčí problémy při realizaci dražeb podle ZVD, kdy budou nastávat problémy s aplikací jednotlivých právních norem. ZVD bude obsahovat rigidnější právní úpravu ve srovnání s novou obecnou úpravou téže věci občanském zákoníku či jiném právním předpise. Nedůvodné odchylky či obsoletní ustanovení mohou působit zmatečně. Problém lze jen částečně překlénout výkladovými stanovisky a metodickými pokyny kontrolního orgánu.

### Zhodnocení nezbytnosti regulatorního zásahu

Současný nevhodný stav je v rozporu s jedním ze základních požadavků na tvorbu právních předpisů, který spočívá v souladu právního předpisu s právními předpisy vyšší právní síly a s nálezy Ústavního soudu, tak aby se mohl právní předpis stát organickou součástí právního řádu. Problém lze efektivně řešit pouze na úrovni legislativních změn.

### **Ad 3. Neaplikovatelnost některých ustanovení ZVD**

#### Podstata problému

Při tvorbě nových právních předpisů, které souvisejí s aplikací některých ustanovení ZVD, nedošlo k novelizaci tohoto předpisu a původní ustanovení zákona se stala v praxi nepoužitelnými. Příkladem je např. § 31 odst. 3 současného ZVD, kde je uvedeno:

*„(3) Jde-li o nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, zašle dražebník příslušnému katastrálnímu úřadu jedno vyhotovení potvrzení o nabytí vlastnictví.“*

Po nabytí účinnosti zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) však došlo ke změně v okruhu osob, které jsou oprávněny podat návrh na vklad do katastru nemovitostí. Konkrétně § 13 tohoto zákona stanoví:

*„Účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“) je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.“*

Z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že dražebník již není účastníkem řízení a není tedy oprávněn podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Dražebníkovi tak ze ZVD nesystémově vyplývá povinnost zasílat potvrzení o nabytí vlastnictví na katastrální úřad, který však takový návrh odmítne s odkazem na to, že není účastníkem řízení.

Obdobně lze uvést také problematiku současného § 16a upravujícího elektronické dražby. Tato úprava vycházela z úpravy elektronických dražeb obsažené v zákoně č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (§ 330a). Z občanského soudního řádu bylo nevhodně převzato i některé pojmosloví např. dražitel, přičemž ZVD zná pouze účastníka dražby. Dražebníkovi byla také nově uložena např. povinnost informovat o tom, jakým způsobem sdělí rozhodnutí, zda je prokázáno předkupní právo, přičemž koncesovanému dražebníkovi nepřísluší vydávat rozhodnutí v režimu občanského soudního řádu. Navíc je tato povinnost zcela nesystémově vztažena pouze k elektronické dražbě.

#### Důsledky problému

Zákon ukládá dražebníkovi povinnosti, při jejichž splnění se dostává do konfliktu s jinými právními předpisy.

#### Příčiny problému

Regulatorní selhání spočívající v nedůsledném promítnutí legislativních změn do ZVD při přijímání jiné, související legislativy (pasivní derogace).

#### Rozsah problému

Povinnost zasílat potvrzení o nabytí vlastnictví se týká všech dražeb nemovitých věcí. Za rok 2017 se jedná o 1 505 veřejných dražeb.

Sdělení rozhodnutí, zda je prokázáno předkupní právo v elektronické dražbě, se týká řádově desítek dražeb ročně.

#### Předpokládaný vývoj při absenci regulace

Setrvání současného stavu.

#### Zhodnocení nezbytnosti regulatorního zásahu

Bez regulatorního zásahu spočívajícího v odstranění těchto povinností situaci nelze jinak řešit.

### **Ad 4. Neaktuálnost pojmosloví**

#### Podstata problému

Současná právní úprava veřejných dražeb v ZVD obsahuje původní pojmosloví, které bylo používáno před účinností nového občanského zákoníku. Zejména lze uvést následující pojmy:

Pojem v ZVD	Pojem v OZ
podnik	obchodní závod
nemovitost	nemovitá věc
organizační složka podniku	pobočka
právní úkon	právní jednání
závazek	dluh
obchodní jméno	obchodní firma

Tabulka 2 – Přehled pojmů

Dále je v zákoně např. nedůsledně uveden insolvenční správce, kdy část ustanovení zákona obsahuje pouze odkaz na správce konkurzní podstaty podle dříve platných právních předpisů. V elektronických dražbách je chybně uveden pojem dražitel, který používá občanský soudní řád, namísto účastníka dražby.

#### Důsledky problému

Používání neaktuálních pojmů definovaných v ZVD namísto současného pojmosloví obsaženého v občanském zákoníku. V některých případech může docházet k nepochopení některých ustanovení zákona, kdy např. ZVD používá pojem „závazek“ ve smyslu pojmu „dluh“ v občanském zákoníku.

#### Příčiny problému

Opětovně se jedná o regulatorní selhání spočívající v nedůsledném promítnutí legislativních změn do ZVD při přijímání jiné, související legislativy (pasivní derogace).

#### Rozsah problému

Obecně lze konstatovat, že se problém týká všech organizovaných dražeb, nicméně svým rozsahem se nejedná o problém zásadní, který by nebylo možné překlenuout výkladem.

#### Předpokládaný vývoj při absenci regulace

Používání zastaralé terminologie ve střednědobém výhledu pravděpodobně nebude působit zásadní problémy. Většina adresátů právní normy je obeznámena s návazností původního pojmosloví na to současné.

### Zhodnocení nezbytnosti regulatorního zásahu

Regulatorní zásah není zcela z tohoto konkrétního důvodu nezbytný. V návaznosti na nezbytnost regulatorního zásahu z ostatních výše uvedených důvodů však je žádoucí veškeré pojmosloví aktualizovat a sjednotit se stávající obecnou právní úpravou.

### **1.2.2 Nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky**

Možnost provádět dražby i elektronicky byla umožněna zákonem č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, který novelizoval ZVD s účinností ke dni 1. ledna 2013. Tato novelizace ZVD se do výše uvedeného zákona dostala až v průběhu legislativního procesu formou tzv. přílepku, a to zcela bez vědomí ministerstva jakožto gestora zákona. Tato úprava elektronických dražeb vycházela z úpravy elektronických dražeb obsažené v zákoně č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (§ 330a).

Úprava elektronických dražeb neobsahovala žádné specifické technické ani bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy a značně nejasný byl i samotný průběh elektronické dražby, na který se obtížně aplikovala většina ustanovení, která zákon normoval na klasické, tzv. kamenné dražby (tj. dražby s fyzickou účastí). K částečné nápravě stavu došlo až novelou ZVD zákonem č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Touto novelou bylo ministerstvo zmocněno k vydání prováděcí vyhlášky, která měla stanovit podmínky postupu při elektronické dražbě. Vyhláška č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě, nabyla účinnosti 30. ledna 2014.

V průběhu legislativního procesu byly k vyhlášce uplatněny některé výhrady týkající se jejího rozsahu ve vztahu k zákonnému zmocnění. Především pracovní komise LRV upozornily na skutečnost, že samotný proces elektronické dražby by měl být upraven přímo v zákoně a vyhláška by měla řešit pouze technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy. Vyhláška byla schválena s touto výhradou a ministerstvo se neformálně zavázalo, že při nejbližší příležitosti provede novelu ZVD a elektronické dražby specificky upraví přímo v zákoně. Proto je úprava procesu elektronických dražeb zákonem jednou z priorit nově připravovaného návrhu zákona.

### Podstata problému

V roce 2017 byl podíl elektronických dražeb na celkovém počtu dražeb realizovaných podle ZVD více než 63 %. Jak ukazují statistická data elektronických dražeb uvedená v části „1.3.3 Základní data a statistiky dražeb“, počet elektronických dražeb se každoročně zvyšuje. Současná legislativa je však primárně postavena na procesu klasické tzv. kamenné dražby a nezohledňuje současnou situaci, kdy elektronické dražby převažují.

Např. § 8 ZVD stanoví, kdo může být licitátorem a jaké úkony uskutečňuje. Konkrétně se v § 8 uvádí:

*„(1) Licitátorem může být pouze fyzická osoba, která je svéprávná a fyzicky způsobilá k této činnosti.*

*(2) Licitátor zahajuje dražbu, vyzývá účastníky, aby činili podání, uděluje příklep a provádí též losování ohledně udělení příklepu.“*

Zákon tedy stanovuje, že licitátorem může být pouze fyzická osoba. U elektronických dražeb je to však velmi problematické, protože řadu úkonů za licitátora uskutečňuje v elektronické dražbě přímo elektronický dražební systém (např. zahajuje dražbu, vyzývá účastníky, aby činili podání, a v některých případech také uděluje příklep). Za situace, kdy se veškeré úkony realizované v elektronickém dražebním systému zaznamenávají s přesností na setinu sekundy, ani není možné, aby úkony, které mají nastat přesně v konkrétní časový okamžik, učinil namísto systému licitátor.

Problematická jsou také některá ustanovení zákona, která vyžadují bezprostřední interakci s vydražitelem. Např. podle § 27 odst. 3 zákona je uvedeno: „*Protokol o provedené dražbě podepíše dražebník, licitátor a vydražitel. Odmítne-li vydražitel protokol o provedené dražbě podepsat, uvede to dražebník v protokolu.*“. Protokol o provedené dražbě se vyhotovuje bez zbytečného odkladu po dražbě, v případě elektronické dražby je však velmi problematické zajistit podpis vydražitele na protokolu, neboť ten není u dražebníka fyzicky přítomen. Pokud vydražitel nedisponuje elektronickým podpisem, je podpis protokolu o provedené dražbě bez zbytečného odkladu po dražbě jen obtížně realizovatelný. Dražebník má zároveň povinnost zaslat tento protokol do 5 dnů ode dne konání dražby osobám uvedeným v zákoně. I když protokol fyzicky zašle vydražiteli k podpisu, nestihne se mu tento protokol vrátit zpět tak, aby dražebník dodržel zákonem stanovenou lhůtu.

V současné době jsou téměř všechna procesní pravidla pro realizaci elektronických dražeb obsažena ve vyhlášce č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě. Zákon s výjimkou § 16a specifická pravidla pro provádění elektronických dražeb neobsahuje. Vyhláška v současné době jde částečně proti svému významu jakožto prováděcí právní normy, neboť namísto toho, aby upřesňovala význam právních norem obsažených v ZVD, tak přímo obsahuje právní normy v úzkém smyslu slova.

#### Důsledky problému

V současné době jsou pravidla pro organizování a provádění elektronických dražeb roztržena v zákoně a prováděcím právním předpise, přičemž hlavní materie je nesystematicky obsažena právě v prováděcí vyhlášce. Uživatelé právní normy se tak za současné situace v pravidlech pro provádění elektronických dražeb složitě orientují. Řada dražebníků podmínky stanovení postupů v elektronické dražbě stanovené prováděcí vyhláškou vůbec nezná a nerespektuje.

Vyhláška provádějící ZVD jen z části zpřesňuje význam některých ustanovení obsažených v ZVD, z větší části však přímo normuje nová pravidla chování, která by měla být obsahem právního předpisu vyšší síly.

#### Příčiny problému

Překotný legislativní proces, kdy se zásadní materie upravující elektronické dražby do zákona implementuje v pokročilé fázi legislativního procesu bez vědomí gestora zákona formou tzv. „přílepku“ v rámci pozměňovacího návrhu vzneseného při projednávání návrhu jiného zákona ve výborech PSP ČR. Vzniklý naprosto nežádoucí stav byl následně částečně zhojen alespoň vydáním prováděcího předpisu.

#### Rozsah problému

Problém svým rozsahem dopadá na všechny dražby realizované elektronicky. V roce 2017 to bylo 63 % ze všech dražeb. V konkrétních číslech se jednalo o 1 259 dražeb. Jedná se o opakující se problém, který je částečně řešen formou metodické pomoci a konzultací ze strany gestora zákona.



### Předpokládaný vývoj při absenci regulace

Problém bude nadále přetrvávat. Zastaralá legislativa bude vyvolávat soudní spory. Dražebníci budou obtížně plnit některé zákonem stanovené povinnosti a bude jim za to hrozit postih ze strany kontrolního orgánu.

### Zhodnocení nezbytnosti regulatorního zásahu

Vzhledem k tomu, že elektronické dražby již v současné době převažují nad těmi klasickými, je žádoucí, aby pravidla pro jejich realizaci byla upravena přímo v zákoně a nikoliv jen v podzákoně normě, u níž navíc zcela absentují i jakékoliv sankce při nedodržení stanovených povinností. Zákon by měl reflektovat skutečnost, že elektronický způsob realizace dražby se stává primární volbou dražebníků. Legislativa by měla být zároveň nastavena dle aktuálního trendu digitalizace ve všech odvětvích. Uvedený problém nelze řešit jiným způsobem než změnou stávající legislativy.

## **1.2.3 Neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností**

### Podstata problému

Stávající znění ZVD nedefinuje žádné přestupky za nedodržení povinností stanovených zákonem, za které by bylo možné dražebníkovu uložit peněžitou sankci. Absence sankcí přispívá k situaci, kdy někteří nepoctiví dražebníci vědomě nedodržují některá ustanovení zákona s tím, že jim za toto chování nehrozí žádný postih ze strany dozorového orgánu.

Při kontrolách, které ministerstvo pravidelně provádí, jsou zjišťována pochybení, mnohdy opakovaná, která negativně působí na správný a transparentní průběh veřejné dražby. Zejména jsou omezována práva některých subjektů, např. nejsou informováni o připravované dražbě. Na porušení zákona jsou kontrolované osoby upozorňovány v protokolu o kontrole, ovšem tento fakt obvykle nemá sám o sobě sílu motivovat k nápravě.

ZVD ve stávajícím znění připouští pouze jedinou sankci, a to hned tu nejpřísnější, kdy porušení vybraných povinností, která však nepatří mezi ta nejčastější pochybení, jsou kvalifikována jako závažné porušení povinností podle živnostenského zákona.

Konkrétně se jedná o následující porušení povinností dražebníka:

- do 30 dnů od vydání koncese neuzavře smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností dražebníka,
- neupustí od dražby, ač tak byl povinen učinit,
- dražebník provádějící nedobrovolné dražby nesplní tyto podmínky:
  - je-li právnickou osobou, musí jeho základní kapitál, popřípadě zapisovaný základní kapitál činit alespoň 5 000 000 Kč a musí být v plném rozsahu splacen,
  - pojištění odpovědnosti za škodu musí být sjednáno s limitem pojištění alespoň 35 mil. Kč,
  - povinnost mít účetní závěrku ověřenu auditorem.

V případě porušení výše uvedených povinností může kontrolní orgán navrhnout příslušnému živnostenskému úřadu zrušení či pozastavení živnostenského oprávnění podle § 58 odst. 2, případně odst. 3.

*(2) Živnostenský úřad zruší živnostenské oprávnění nebo pozastaví provozování živnosti na návrh orgánu státní správy vydávajícího stanovisko podle § 52 odst. 1 z důvodu, že podnikatel závažným*

*způsobem porušil nebo porušuje podmínky stanovené rozhodnutím o udělení koncese, tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy. Obdobně živnostenský úřad postupuje v případě, že zahraniční fyzická osoba, jejíž oprávnění provozovat živnost na území České republiky je vázáno na povolení k pobytu na území České republiky (§ 5 odst. 5), tuto podmínku nesplňuje.*

*(3) Živnostenský úřad může živnostenské oprávnění zrušit nebo v odpovídajícím rozsahu provozování živnosti pozastavit, jestliže podnikatel závažným způsobem porušil nebo porušuje podmínky stanovené rozhodnutím o udělení koncese, tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy. Živnostenský úřad může živnostenské oprávnění zrušit též na návrh příslušné správy sociálního zabezpečení, jestliže podnikatel neplní závazky vůči státu. Živnostenský úřad může zrušit podnikateli živnostenské oprávnění, jestliže podnikatel neprovozuje živnost po dobu delší než 4 roky; to neplatí, pokud podnikatel oznámil přerušování provozování živnosti podle § 31 odst. 11.*

#### Důsledky problému

Kontrolní orgán nemá efektivní nástroje jak působit na dražebníky, kteří opakovaně nedodržují zákonem stanovená pravidla. Někteří dražebníci při vědomí toho, že v případě zjištěného pochybení jim prakticky nehrozí žádný výrazný postih (s výjimkou těch porušení zákona, která jsou považována za porušení povinností z hlediska živnostenského zákona), nejsou nijak motivováni ke zjednání nápravy. V některých ojedinělých případech pak zasahují i orgány činné v trestním řízení, neboť dojde k naplnění skutkové podstaty některého z trestných činů. Kontrolní protokoly pak slouží jako důkazy v trestním řízení.

#### Příčiny problému

Regulatorní selhání, kdy kontrolní orgán je sice ze zákona povinen provádět kontroly dodržování zákona, avšak při zjištění pochybení má pouze velmi omezené a ve většině případů prakticky nulové možnosti, jak motivovat kontrolovanou osobu k jednání v souladu se zákonem.

#### Rozsah problému

Jedná se o přetrvávající a opakující se problém. Díky dosavadní metodické a kontrolní činnosti nejsou případy porušování ZVD v dražební praxi nikterak dramaticky rozšířené, ale z dosavadních výsledků kontrol dražebníků lze odhadovat, že existence sankčního ustanovení u vybraných porušení zákonných povinností by mohla sehrát pozitivní roli v jednotkách případů ročně (přibližně každá 5. kontrola).

#### Předpokládaný vývoj při absenci regulace

Pokračující nežádoucí stav, kdy dražebníky, kteří i opakovaně porušují některé zákonné povinnosti, nelze podle ZVD účinně přimět k nápravě. Na jedné straně bude kontrolnímu orgánu svěřena pravomoc kontrolovat řádné dodržování zákona, ale na druhou stranu kontrolní orgán nebude mít nástroje, jak efektivně docílit souladu výkonu dražební činnosti s příslušnou zákonnou úpravou.

#### Zhodnocení nezbytnosti regulatorního zásahu

Současnou právní úpravu, kdy zákon upravuje pouze vybraná porušení povinností, která jsou závažnými porušeními z hlediska živnostenského zákona, nelze považovat za dostatečnou. Řada procesních pochybení dražebníků může mít zcela zásadní dopad do práv dotčených osob, které mají možnost se při splnění relativně striktních podmínek bránit žalobou na neplatnost dražby u soudu.

Státní dozor by zde však měl sehrávat mnohem výraznější roli a preventivně působit tak, aby bylo situacím, kdy dojde k porušení zásadních zákonem stanovených povinností, předcházeno.

V zákoně také zcela chybí jakékoliv sankce za nedodržení dražebního procesu u elektronických dražeb včetně realizace elektronických dražeb prostřednictvím elektronických dražebních systémů, které nesplňují základní technické a bezpečnostní parametry. Veškeré tyto požadavky jsou v současné době nastaveny pouze v rámci prováděcí vyhlášky.

Pokud je záměrem státu, aby existovala účinná kontrola nad dodržováním zákonem stanovených povinností, měl by za tímto účelem svěřit kontrolnímu orgánu odpovídající kompetence a nástroje.

S ohledem na výše uvedené je regulatorní zásah nezbytný.

## **1.2.4 Nadbytečná administrativní zátěž**

### Podstata problému

Proces zpeněžení majetku podle ZVD je vysoce transparentní a účastníkům obecně poskytuje vysokou míru právní jistoty, což je stav, který je žádoucí a musí být dále zachován. Některá ustanovení zákona, vedená právě snahou o maximální transparentnost, jsou však z dnešního pohledu již překonaná a představují pro dražebníky pouze nadbytečnou administrativní zátěž. Typicky lze např. uvést povinnost zasílat dražební vyhlášku jako přílohu protokolu o provedené dražbě, přičemž protokol je zasílán stejným osobám, kterým byla již dříve dražební vyhláška rozeslána.

Současný zákon je poplatný době svého vzniku (rok 2000) a je v mnoha ohledech nemoderní a neodpovídá současným trendům digitalizace. Primárně je nastaven na vytváření tištěných dokumentů, které jsou následně rozesílány adresátům poštovními službami. Uveřejnit např. dražební vyhlášku zákon požaduje primárně na centrální adrese, kterou spravuje Česká pošta, s.p. Správci centrální adresy jsou zasílány dražební vyhlášky z velké části v klasické tištěné podobě a data jsou následně manuálně vytěžována a převáděna do elektronické podoby. Tento systém s sebou nese značné náklady jak na straně zpracovatele, tak na straně dražebníka, který za uveřejnění dokumentů hradí nemalý poplatek.

Nezbytného zjednodušení musí ZVD doznat také ve vazbě na problematiku specifikovanou pod bodem 1.2.1., který se týká harmonizace s občanským zákoníkem. Současná poměrně rigidní právní úprava si především u dražeb konaných na návrh vlastníka předmětu dražby zaslouží zjednodušení pravidel s cílem zjednodušit, zefektivnit a také ztraktivnit proces dražby, to vše ale za podmínky zachování nezbytné míry transparentnosti celého procesu.

### Důsledky problému

Nadměrná zátěž dražebníků, a to nejen administrativní, ale i finanční.

### Příčiny problému

Zastaralá a poměrně rigidní stávající právní úprava.

### Rozsah problému

Týká se průřezově všech realizovaných dražeb.

### Předpokládaný vývoj při absenci regulace

Pokračující nevhodný stav. Vysoká míra závislosti na tištěných dokumentech a s tím související negativní dopady, mj. i na životní prostředí.

### Zhodnocení nezbytnosti regulatorního zásahu

Regulatorní zásah je v tomto ohledu žádoucí, nikoliv zcela nezbytný. V souladu s obecnými cíli na celkové snižování administrativní zátěže podnikatelů i orgánů státní správy je vhodné tento problém vyřešit v rámci řešení výše definovaných problémů.

## **1.3 Popis existujícího právního stavu v dané oblasti**

Právní úprava veřejných dražeb je obsažena v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Zákon o veřejných dražbách rozlišuje mezi dražbami dobrovolnými, kdy se dražba koná na základě rozhodnutí samotného vlastníka (příp. jiné osoby oprávněné ke zcizení věci), a mezi dražbami nedobrovolnými, které jsou prováděny bez ohledu na vůli vlastníka na základě vykonatelného rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiného exekučního titulu jako způsob realizace zástavního práva. Dražba je zákonem o veřejných dražbách chápána jako zvláštní právní skutečnost, která působí přechod vlastnického práva k věci. Konsensuální povaha této právní skutečnosti je tedy přehlížena, dražba není pokládána za zvláštní způsob uzavření smlouvy a dražby jsou upraveny bez věcné návaznosti na obecnou úpravu občanského práva.

Tato nesouladná koncepce se ještě více prohloubila s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který výslovně zmiňuje dražbu jako způsob uzavření smlouvy (§ 1771 OZ). Uvedený koncepční nesoulad vede k rozlišování mezi veřejnými dražbami prováděnými podle tohoto zákona a dražbami (někdy též označovanými jako aukce) realizovanými bez specifických pravidel mimo jeho režim.

Jediná rozsáhlejší novela zákona o veřejných dražbách byla provedena zákonem č. 315 z roku 2006. Poslední novela zákona, která byla přijata zákonem č. 51/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, rozšířila okruh subjektů oprávněných provádět veřejné dražby přímo ze zákona o veřejných dražbách o Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Elektronické dražby jsou v zákoně upraveny především v § 16a, který obecně stanovuje, že lze dražbu uskutečnit i elektronicky. Zároveň definuje, kde dražba probíhá (na adrese ve veřejné datové síti), a jaké jsou další náležitosti dražební vyhlášky elektronické dražby.

Specifická úprava procesu elektronické dražby je řešena v prováděcí vyhlášce č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě, společně s technickými a bezpečnostními požadavky na elektronické dražební systémy.

### **1.3.1 Přehled právních předpisů, k nimž se navrhané řešení váže**

- *zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*

Základní hmotněprávní norma, ze které navrhovaná právní úprava vychází. Z pohledu dražeb je klíčový zejména § 1771 vymezující dražbu jako zvláštní způsob uzavření smlouvy. Navrhované řešení nepředpokládá žádné změny občanského zákoníku, naopak cílem navrhovaného řešení je ve větší míře využít subsidiaritu občanského zákoníku a neupravovat duplicitně obdobné věci jiným způsobem. Váže se k problému, který je definován v části 1.2.1.

- *zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů*  
Váže se k problému popsanému v části 1.2.1 – bod č. 3. Opětovně nejde o úpravu tohoto předpisu, ale o zohlednění současně účinného katastrálního zákona v procesní úpravě dražeb.
- *zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů*  
V rámci navrženého řešení mají orgány státní správy a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových specifické postavení dražebníka přímo ze zákona. Navrhované řešení nemá žádný přímý legislativní dopad na výše uvedený právní předpis.
- *zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů*  
Navržené řešení, které předpokládá celkové zjednodušení dražebního procesu u dražeb konaných přímo na návrh vlastníka, se přímo promítne také do úpravy živnostenského podnikání. Věcné řešení doprovodného změnového zákona počítá s úpravou stávající koncesované živnosti „Provádění veřejných dražeb - dobrovolných - nedobrovolných“ takovým způsobem, že v nejpřísnějším režimu koncesované živnosti zůstane pouze provádění nucených dražeb (nyní označovaných jako dražby nedobrovolné). Provádění stávajících dobrovolných dražeb bude přesunuto do mírnějšího režimu vázané živnosti – nově pod názvem „Provádění dražeb s výjimkou dražeb nucených“. Zároveň dojde k zániku stávající vázané živnosti "Provádění dobrovolných dražeb movitých věcí podle zákona o veřejných dražbách", která bude nově zahrnuta v rámci předmětu podnikání „Provádění dražeb s výjimkou dražeb nucených“.
- *nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů*  
V návaznosti na předchozí úpravu živnostenského zákona budou následně upraveny i obsahové náplně jednotlivých živností.

Prováděcími předpisy současného zákona o veřejných dražbách jsou:

- *vyhláška č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě*  
Navrhuje se zrušení této vyhlášky a její nahrazení novou vyhláškou, která bude obsahovat zejména technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy. Současná vyhláška obsahuje zároveň i detailní procesní úpravu elektronických dražeb, která bude nově uvedena přímo v zákoně o dražbách.
- *nařízení vlády č. 168/2000 Sb., o centrální adrese*  
Navrhuje se zrušení tohoto nařízení vlády s ohledem na nově navrhovanou úpravu uveřejňování dražeb v centrální evidenci veřejných dražeb.

### **1.3.2 Kompetenční postavení ministerstva k veřejným dražbám**

Veřejné dražby jsou kompetenčně přiřazeny Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR), i když nejsou výslovně uvedeny v základním pověření daném kompetenčním zákonem (zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky).

Přímé kompetenční zmocnění týkající se oblasti veřejných dražeb je vymezeno:

- Zákonem č. 110/2007 Sb., o některých opatřeních v soustavě ústředních orgánů státní správy, souvisejících se zrušením Ministerstva informatiky a o změně některých zákonů ze dne 19. dubna 2007 (účinný od 1. června 2007), který je ve vztahu pasivní derogace ke kompetenčnímu zákonu. Na základě tohoto právního předpisu bylo zrušeno Ministerstvo informatiky a jeho původní kompetence byly převedeny na ostatní resorty.

V § 2 odst. 1 stojí: „...působnosti ve věcech veřejných dražeb, která přechází na Ministerstvo pro místní rozvoj.“

Tento zákon je zároveň ve vztahu aktivní derogace k zákonu č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (ZVD), kdy úpravou § 62 ZVD přisuzuje MMR kompetenci schvalování provozního řádu správce centrální adresy. Toto zmocnění navazuje na nařízení vlády č. 168/2000 Sb., o centrální adrese ze dne 31. května 2000.

Zmocnění k výkonu dohledu a kontroly veřejných dražeb uvedená v jiných zákonech, než v kompetenčním, na které kompetenční zákon v § 20 odkazuje:

- Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, účinný od 1. května 2000. V § 3 odst. 5 tohoto zákona je zavedena legislativní zkratka Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“).

Dle § 7 ZVD „Kontrolu dodržování podmínek pro organizování a provádění dražeb podle tohoto zákona provádí ministerstvo, které sleduje, zda a jak plní dražebník povinnosti uložené tímto zákonem.“

Dále je zmocnění pro MMR výslovně uvedeno v ZVD na dalších cca 6 místech (§ 6 odst. 1, § 9 odst. 2, § 23 odst. 1 a 2, a § 47 odst. 1 a 2).

- Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je provádění veřejných dražeb - dobrovolných, - nedobrovolných koncesovanou živností a MMR je dle živnostenského zákona orgánem státní správy, který se vyjadřuje k žádosti o koncesi, a to v návaznosti na § 6 odst. 1 ZVD, který uvádí: „...si příslušný živnostenský úřad vyžádá stanovisko ministerstva. Bez stanoviska ministerstva, ve kterém ministerstvo vyjádří, že dražebník má předpoklady k výkonu dražební činnosti a činností souvisejících, nemůže živnostenský úřad koncesi vydat. ...“.

Obecné zmocnění vyplývající z kompetenčního zákona:

Odvozují se zejména od § 20 kompetenčního zákona (Zásady činnosti ústředních orgánů státní správy), kde mimo výslovně uvedené činnosti se uvádí: „Ministerstva a ostatní ústřední orgány státní správy ... plní ... úkoly stanovené v zákonech a v jiných obecně závazných právních předpisech ...“ Tyto úkoly jsou blíže specifikovány výše.

Z hlediska právní úpravy obsažené v zákoně o veřejných dražbách má ministerstvo v současné době tyto kompetence:

- je pověřeno výkonem státní kontroly veřejných dražeb; sleduje, zda a jak plní dražebník povinnosti uložené tímto zákonem (§ 7),
- stanovuje podmínky postupu u elektronických dražeb, kontroluje náležitosti a funkcionality konkrétního elektronického dražebního systému, jeho soulad se základními podmínkami zákona a prováděcí vyhláškou (zmocnění v § 16 odst. 5),
- zveřejňuje na centrální adrese údaje o dražebníkovi v rozsahu zveřejňovaném živnostenskými úřady v živnostenském rejstříku (§ 7),
- vydává stanoviska k žádostem živnostenských úřadů, ve kterých posuzuje na základě žadatelem zpracovaných Základních pravidel dražební činnosti a činností souvisejících, zda žadatel o vydání koncese má předpoklady k výkonu dražební činnosti a činností souvisejících (§ 6 odst. 1),

- schvaluje provozní řád centrální adresy (§ 62 odst. 1); podle § 62 odst. 2 může toto schválení zrušit tehdy, jestliže se správce centrální adresy dopustil závažných pochybení, která ohrozila uveřejnění informací podle tohoto zákona<sup>1</sup>,
- poskytuje živnostenským úřadům v souladu s § 58 odst. 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zjištění o závažných (v zákoně uvedených) porušeních povinností dražebníka,
- je konzultačním a metodickým orgánem v oblasti veřejných dražeb.

### 1.3.3 Základní data a statistiky dražeb

Hodnocení dopadů regulace (RIA) by se mělo opírat o verifikovaná kvalitativní a kvantitativní aktuální data, z nichž lze vycházet při návrzích jednotlivých variant a výpočtech ekonomické náročnosti legislativních procesů.

Analýza vývoje problematiky veřejných dražeb ČR vychází zejména z dat poskytovaných centrální adresou, z údajů ČSÚ a ze statistik zpracovaných z kontrolních nálezů v protokolech o kontrole veřejných dražeb prováděných na základě kontrolního řádu.

Čtyřletý roční průměr počtu veřejných dražeb za roky 2014 až 2017 představuje 2 680, a to včetně veřejných dražeb zrušených před vlastním dražebním jednáním. Za rok 2017 bylo vyhlášeno a dokončeno 2021 veřejných dražeb (včetně opakovaných, ale bez zrušených) majetku oceněného na cca 5,57 mld. Kč<sup>2</sup>. Úspěšně vydražené majetky představovaly v součtu hodnot udělených příklepů objem 2,61 mld. Kč<sup>3</sup>.

Proporce jednotlivých typů veřejných dražeb a typické roční průběhy lze uvést na následujících grafech. Dražby, zejména jejich počty, nejsou tolik náchylné na sezónní výkyvy jako celkový realitní trh kulminující v jarním a podzimním období<sup>4</sup>, množství a finanční objem dražeb je dán zejména propadáním bankovních hypotečních zástav.

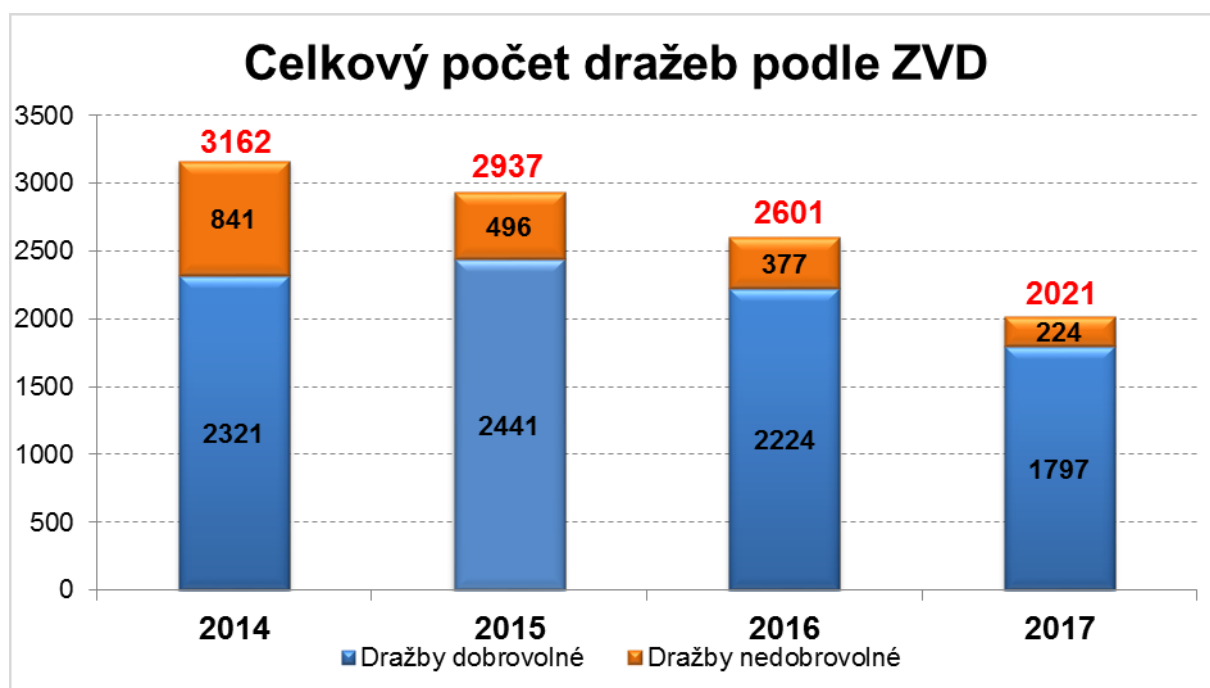
---

<sup>1</sup> Tato kompetence přešla na ministerstvo od 1. června 2007 podle zákona č. 10/2007 Sb., o některých opatřeních v soustavě ústředních orgánů státní správy, souvisejících se zrušením Ministerstva informatiky a o změně některých zákonů.

<sup>2</sup> [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz)

<sup>3</sup> [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz)

<sup>4</sup> Trend report 2016, Přehled nemovitostního trhu, [www.artn.cz](http://www.artn.cz)



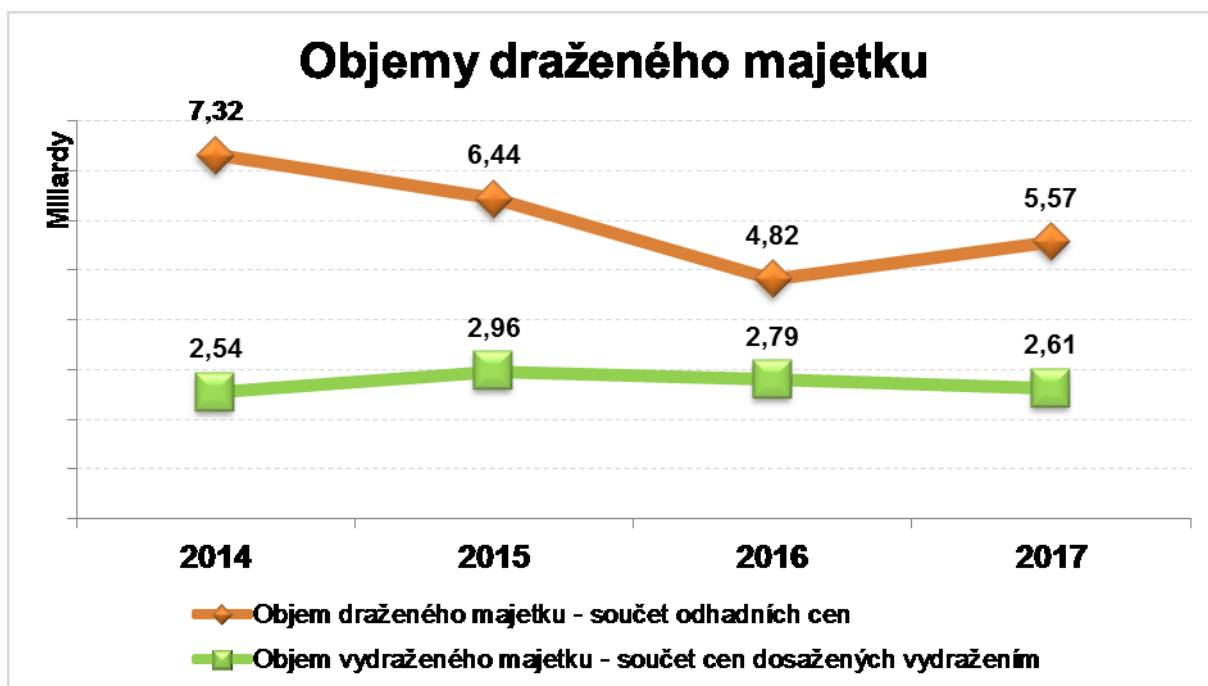
Graf 1 – Celkový počet dražeb podle ZVD

Z výše uvedeného grafu je patrný trend postupně klesajícího počtu veřejných dražeb realizovaných podle ZVD. Tento trend významně souvisí s problémem popisovaným v části 1.2.1, kdy je značná část dražeb realizována mimo zákonný rámec ZVD. Dle statistických informací uvedených v Tabulce č. 1 bylo v červnu roku 2017 z dostupných zdrojů na internetu nalezeno celkem 274 dražeb vyhlášených mimo ZVD. Budeme-li vycházet z průměrné doby 2 měsíců od vyhlášení takové dražby do jejího ukončení, pak lze odhadnout, že celkový počet takových dražeb se může pohybovat na úrovni 1 600 dražeb za kalendářní rok.

U dražeb konaných na návrh insolvenčního správce se v poslední době změnilo hned několikrát zákonné podmínky, zejména ve smyslu vlivu zajištěného věřitele na způsobu zpeněžení. Jeho rozhodnutím o způsobu zpeněžení majetkové podstaty se musí insolvenční správce řídit a často tak dochází i k prodeji mimo dražbu.

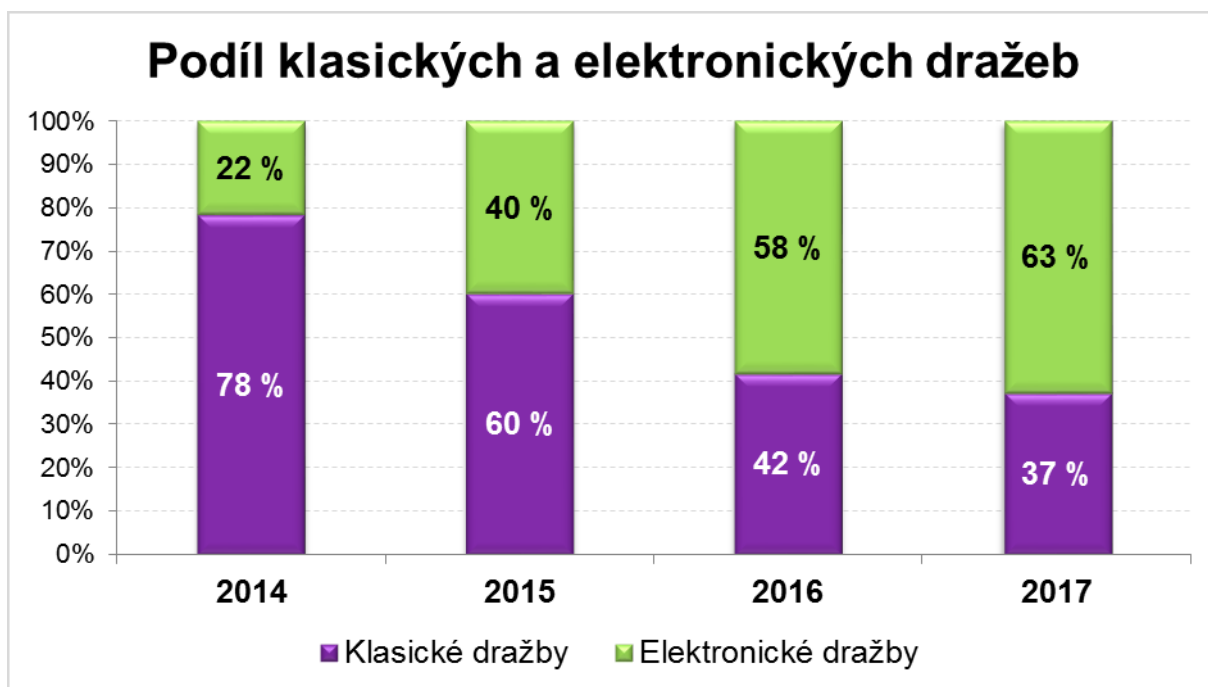
Nelze rovněž opomíjet skutečnost, že se nacházíme v době vyššího hospodářského růstu, máme nejvyšší zaměstnanost v historii samostatné České republiky, banky nabízejí nízké úrokové sazby. S tím vším logicky souvisí vysoká míra schopnosti občanů své úvěry řádně splácet a tedy i nižší podíl nedobrovolných dražeb na celkovém počtu dražeb.





Graf 2 – Objemy draženého majetku

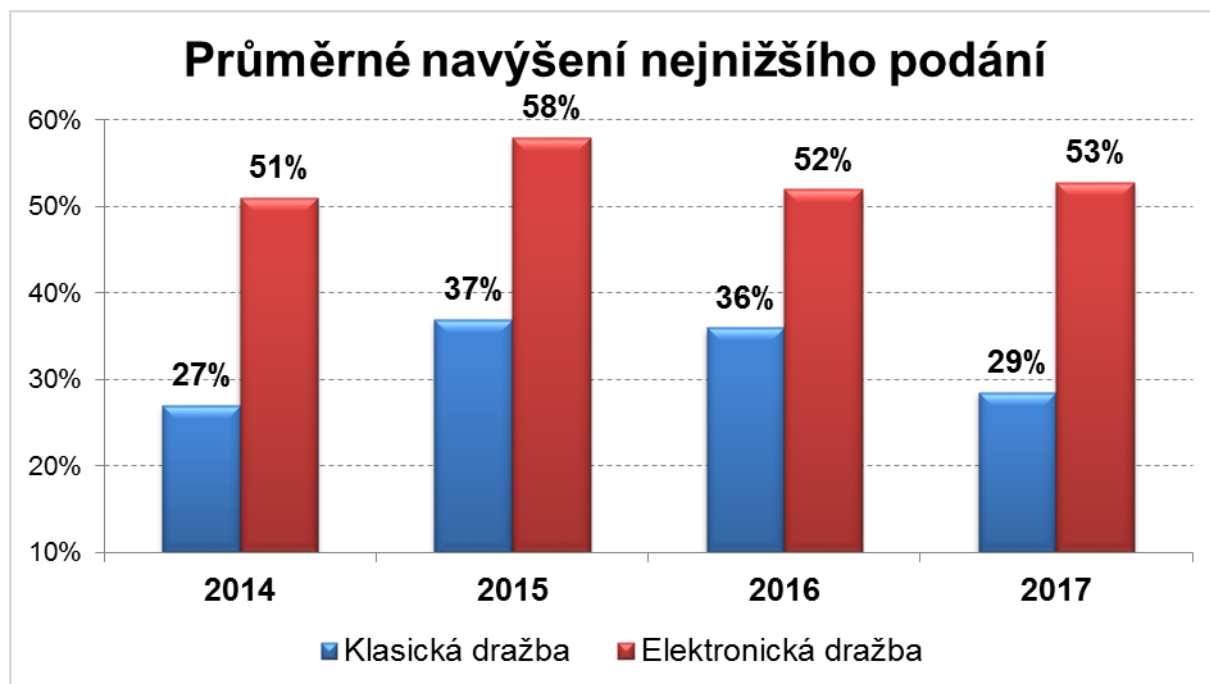
Na následujícím grafu je patrný rostoucí trend využívání elektronické formy realizace dražeb, kdy v roce 2014 bylo 22 % ze všech dražeb elektronických. Aktuální čísla za rok 2017 ukazují, že podíl elektronických dražeb je již 63 % a do budoucna lze předpokládat jejich další růst. Tato čísla mj. ukazují na nezbytnost přesněji upravit proces elektronických dražeb přímo v zákoně s cílem zajistit maximální transparentnost a bezpečnost elektronického způsobu zpeněžení majetku.



Graf 3 – Podíl klasických a elektronických dražeb

Zájem o elektronické dražby každoročně roste, a to jak zájem ze strany dražebníků, tak i ze strany účastníků dražeb, pro které je tato forma účasti méně náročná (časově i administrativně).

Z níže uvedeného grafu, který srovnává průměrné navýšení nejnižšího podání v klasické a elektronické dražbě podle ZVD, je patrné, že vyšší dostupnost elektronické dražby má zároveň výrazně pozitivní dopad na cenu dosaženou vydražením. Vysoký zájem o elektronické dražby a úroveň jejich efektivity jsou pozitivními aspekty, které je třeba podpořit i odpovídající legislativou, což je jeden z cílů připravovaného zákona o veřejných dražbách.



Graf 4 – Průměrné navýšení nejnižšího podání

### 1.3.4 Zdůvodnění nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku

Současná právní úprava dobrovolných dražeb je příliš rigidní, chybí prostor pro uplatnění smluvní autonomie a mnohdy obsahuje duplicitní úpravu toho, co již stanoví občanský zákoník. Současný stav vede k tomu, že jsou v praxi stanovena pravidla obcházena a dražby jsou prováděny zcela mimo procesní úpravu veřejných dražeb.

**K problému definovanému v části 1.2.1, bod 1:** Nynější „dvojkolejnost“ právní úpravy způsobuje výkladové a aplikační problémy, které vedou k právní nejistotě zúčastněných osob. Část dražebníků vnímá jako primární § 1771 občanského zákoníku a bez dalšího již nerespektují procesní úpravu dražeb obsaženou v ZVD, a to právě s poukazem na rozdílné způsoby nabytí vlastnického práva k předmětu dražby.

V praxi se tak téměř ve 45 % případů objevují tzv. „dražby podle § 1771 OZ“, které jsou pro laickou veřejnost na první pohled k nerozeznání od klasické dražby realizované podle ZVD. V těchto dražbách je použito stejného pojmosloví a vytváří se obdobné dokumenty, jako je např. dražební vyhláška. Výstupem takto realizované dražby je právo na uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Zde však nastává jeden ze zásadních problémů, kdy § 1771 OZ říká, že v dražbě je smlouva uzavřena již příklepem. Pokud se tedy strany od tohoto ustanovení neodchýlí, k uzavření smlouvy dojde již k okamžiku udělení příklepu, ale smlouva neexistuje v písemné formě, neboť k uzavření došlo na základě jiné právní skutečnosti. Neexistence písemné kupní smlouvy je však zásadním problémem u věcí nemovitých zapsaných ve veřejném seznamu, které lze převést pouze na základě písemné smlouvy, viz § 560 občanského zákoníku. U dražeb realizovaných v současné době

pouze s odkazem na § 1771 OZ se tak v těchto případech i přes skutečnost, že smlouva již byla uzavřena příklepem, následně znovu uzavírá další kupní smlouva k téže věci z důvodu potřeby mít pro účely převodu vlastnického práva na katastrálním úřadě písemnou smlouvu. Tento model s sebou samozřejmě nese značné riziko v případě, kdy vydražitel řádně splní všechny své povinnosti (zejména doplatí cenu dosaženou vydražením), fakticky již k uzavření smlouvy došlo, ale původní vlastník s ním odmítne uzavřít kupní smlouvu v písemné podobě. Účastníci těchto dražeb se tak dostávají do značné právní nejistoty, která jde zcela proti smyslu dražby jakožto jednoznačného a transparentního způsobu realizace majetku.

**K problému definovanému v části 1.2.1, bod 2:** V ZVD je řešená stejná problematika, která je řešena již dostatečně v občanském zákoníku či jiném souvisejícím právním předpise. Důsledkem toho jsou v ZVD upraveny tytéž instituty, avšak často odlišným způsobem, přičemž odchylky od obecné právní úpravy nejsou důvodné. Ustanovení obsažená v ZVD jsou poplatná zejména době vzniku tohoto zákona, kdy úprava těchto záležitostí nebyla v obecných právních předpisech obsažena a bylo žádoucí je řešit ve speciálním právním předpise.

**K problému definovanému v části 1.2.1, bod 3.:** Zákon ukládá dražebníkovi povinnosti, při jejichž splnění se dostává do konfliktu s jinými právními předpisy.

**K problému definovanému v části 1.2.1, bod 4:** Používání neaktuálních pojmů definovaných v ZVD, namísto současného pojmosloví obsaženého v občanském zákoníku. V některých případech může docházet k nepochopení některých ustanovení zákona, kdy např. ZVD používá pojem „závazek“ ve smyslu pojmu „dluh“ v občanském zákoníku.

**K problému definovanému v části 1.2.2 -** V současné době jsou pravidla pro organizování a provádění elektronických dražeb roztržena v zákoně a prováděcím právním předpise, přičemž hlavní materie je nesystematicky obsažena právě v prováděcí vyhlášce. Uživatelé právní normy se tak za současné situace v pravidlech pro provádění elektronických dražeb složitě orientují. Řada dražebníků podmínky stanovení postupů v elektronické dražbě upravené prováděcí vyhláškou vůbec nezná a nerespektuje. Vyhláška provádějící ZVD jen z části zpřesňuje význam některých ustanovení obsažených v ZVD, z větší části však přímo normuje nová pravidla chování, která by měla být obsahem právního předpisu vyšší právní síly.

**K problému definovanému v části 1.2.3 -** Kontrolní orgán nemá efektivní nástroje, jak působit na dražebníky, kteří opakovaně nedodržují zákonem stanovená pravidla. Někteří dražebníci při vědomí toho, že v případě zjištěného pochybení jim prakticky nehrozí žádný výrazný postih (s výjimkou těch porušení zákona, která jsou považována za porušení povinností z hlediska živnostenského zákona), nejsou nijak motivováni ke zjednání nápravy. V některých ojedinělých případech pak zasahují i orgány činné v trestním řízení, neboť dojde k naplnění skutkové podstaty některého z trestných činů. Kontrolní protokoly pak mohou sloužit jako důkazy v trestním řízení.

**K problému definovanému v části 1.2.4 -** Nadměrná zátěž dražebníků nejen administrativní, ale i finanční. V souladu s obecnými cíli na celkové snižování administrativní zátěže podnikatelů i orgánů státní správy je vhodné tento problém vyřešit v rámci řešení výše definovaných problémů.

### **1.3.5 Zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů**

Dražebníci jsou v současné době ve vztahu k zákazu diskriminace vázáni zákonem č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů

(antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů současná právní úprava nijak nerozlišuje mezi oběma pohlavími.

Provádět dražby podle současné právní úpravy může dnes každý, kdo splní podmínky podle živnostenského zákona a zákona o veřejných dražbách, a to bez ohledu na pohlaví.

Obecnými podmínkami podle živnostenského zákona jsou:

- a) plná svéprávnost, kterou lze nahradit přivolením soudu k souhlasu zákonného zástupce nezletilého k samostatnému provozování živnosti,
- b) bezúhonnost.

Zvláštní podmínkou podle živnostenského zákona je především odborná způsobilost, která je blíže specifikována u jednotlivých předmětů podnikání uvedených v příloze č. 2 a č. 3 živnostenského zákona.

Zvláštními podmínkami k provozování živnosti dražebníka podle ZVD jsou:

- je-li dražebníkem fyzická osoba, musí být zapsaná v obchodním rejstříku,
- dražebník je povinen do 30 dnů od vydání koncese uzavřít smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností dražebníka,
- dražebník provádějící nedobrovolné dražby musí vedle výše uvedených požadavků dále splňovat tyto podmínky:
  - a) je-li právnickou osobou, musí jeho základní kapitál, popřípadě zapisovaný základní kapitál činit alespoň 5 000 000 Kč a musí být v plném rozsahu splacen,
  - b) výše jeho pojistného plnění musí činit alespoň 35 000 000 Kč a
  - c) je povinen mít svou účetní závěrku ověřenu auditorem podle zvláštního právního předpisu.

## 1.4 Identifikace dotčených subjektů

Předkladatel zkoumá, jak se dotkne nová právní úprava všech stávajících subjektů a zároveň jaké dopady bude mít na ostatní subjekty, které aktuálně nejsou zákonnou úpravou přímo dotčeny. Před vlastním výpočtem dopadu provádí u těchto osob předběžný odhad, jakým směrem by se úpravy, které přináší novou regulaci, měly vydat.

Jde o tyto subjekty:

- ministerstvo, které je kompetenčně příslušným ministerstvem, předkladatelem návrhu zákona; dopad regulace změnami podmínek zákona pro ministerstvo je předmětem přezkumu RIA především s ohledem na předpokládanou novou agendu, kterou bude ze zákona vykonávat,
- dražebníci se živnostenským oprávněním; přímý regulatorní dopad z pohledu všech okruhů řešených problémů, veřejné dražby jsou zpravidla jejich hlavní nebo převažující činností. Dražebníci budou nuceni přizpůsobit dražby novým pravidlům, což představuje zejména zásah do organizace administrativy spojené s veřejnými dražbami a – v případě dražeb prováděných elektronicky – upravením podmínek pro tuto alternativu dražeb. Pokud některé listiny (typové smlouvy, typové formuláře atp.) budou po nové úpravě potenciálně zastaralé, nemělo by jít při jejich úpravách o zásadní zásah, o zásadní změnu obsahu. Tyto úkony, jež budou nezbytně nutné po účinnosti nového zákona, budou mít zpravidla jednorázový charakter a následně by měly přinášet pro dražebníky pozitiva, a to především snížením administrativy, snížením nákladů na provedení dražby, zvýšením atraktivity elektronické podoby dražeb. Předkladatel tedy neuvažuje

směrem k těmto osobám se zavedením takových opatření, která by měla dlouhodobě omezující dopad na jejich dosavadní činnost jak z hlediska administrativní náročnosti, tak z hlediska nákladů,

- dražebníci „ze zákona“ (územní samosprávné celky, organizační složky státu, včetně Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, a státní organizace) zpeněžující svůj vlastní majetek (či majetek svěřený); regulace, kterou návrh zákona přináší, by měla mít pouze pozitivní přímý dopad, a to v rozsahu aktivit směřujících ke zpeněžení majetku. Tyto osoby by měly získat vyšší zájem o využití veřejných dražeb, řada zjednodušení bude pro ně mít obdobný dopad jako pro ostatní dražebníky, nejsou pro ně zaváděna žádná nová opatření, žádné nové povinnosti, celkový výnos, tedy rozdíl mezi příjmem z realizace a souvisejícími náklady (v případě, že dražbu bude pro ně připravovat a provádět dražebník mající k tomu příslušné živnostenské oprávnění), by se oproti dosavadním podmínkám neměl snížit, administrativní náročnost by se měla výrazně snížit,
- aukcionáři, realizující dražby mimo režim zákona o veřejných dražbách; aukcionáři, kteří budou realizovat dražby, při nichž se budou obracet na předem neurčený okruh osob na předem určeném místě s výzvou k podávání nabídek, přičemž účelem tohoto jednání je uzavření úplatné smlouvy o převodu vlastnického práva včetně postoupení pohledávky nebo smlouvy o takové budoucí smlouvě příklepem podle § 1771 občanského zákoníku s osobou, která za stanovených podmínek podá nejlepší nabídku, se stanou dražebníky ve smyslu nové právní úpravy a budou postupovat podle NZVD. Na tyto subjekty bude mít návrh zákona přímý regulatorní dopad.
- navrhovatelé dražeb; změna regulace, tedy změna některých úkonů a povinností jim přinese obecně vyšší míru transparentnosti celého dražebního procesu a vyšší míru právní jistoty, nejsou pro ně zaváděna žádná nová administrativní opatření. Pokud některé listiny (typové smlouvy atp.) budou po nové úpravě potenciálně zastaralé, nemělo by jít při jejich úpravách o zásadní zásah, o zásadní změnu obsahu. Finanční náklady dosud s veřejnými dražbami spojené mohou sice v jejich případě přinést jinou strukturu výdajů, ale celkový výnos, tedy rozdíl mezi příjmem ze zpeněžení předmětu dražby a souvisejícími náklady danými zejména odměnou dražebníka a některými administrativními výdaji by se proti dosavadním podmínkám neměl snížit, administrativní náročnost by se měla výrazně snížit, vyšší míra dispozitivnosti zároveň znatelně zvýší atraktivitu dražby z pohledu jejího navrhovatele,
- účastníci dražeb; regulace pro ně nezavádí žádná nová omezení, nesnižuje možnost jejich přístupu, jejich účasti na dražbě; naopak dražby by pro ně měly být přístupnější, právní jistota vyšší,
- veřejnost (diváci); jedná se o fyzicky přítomné osoby v době probíhající klasické („kamenné“) dražby v dražební místnosti, a osoby, které volně sledují na příslušném portále elektronického dražebního systému průběh dražby; přínos by pro ně měl být pozitivní, přístupnost ke sledování by měla být vyšší, nejsou pro ně zaváděna žádná nová opatření, žádné nové povinnosti,
- živnostenské úřady; administrativa spojená se změnami v živnostenských oprávněních, snížení počtu živností,
- soudy, vzhledem k navrhovanému rozšíření okruhu osob, které mohou navrhnout k soudu, aby prohlásil dražbu za neplatnou; po účinnosti nové právní úpravy lze očekávat nepatrný nárůst počtu takových soudních sporů, který by však měl být kompenzován odstraněním problémů souvisejících se současnou právní úpravou veřejných dražeb,
- úřady, veřejné instituce, které nejsou přímo účastny dražebního procesu v některé z předešlých funkcí, nejsou navrženy opatřeními nijak nově dotčeny, předkladatel je neidentifikuje jako osoby dotčené novou regulací.

Shrnutí: Předkladatel při předpokládaném splnění cílů návrhu zákona identifikoval osoby, které by změnami regulace mohly být dotčeny. Celkově očekává zatraktivnění dražeb jako prostředku transparentního a nezpochybnitelného způsobu zpeněžování majetku a zvýšení právní jistoty pro účastníky dražby.

## 1.5 Popis cílového stavu

Hlavním cílem zvažované právní úpravy je především harmonizace právní úpravy dražeb s obecnou úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

Mezi další cíle patří:

- přesnější úprava elektronických dražeb,
- posílení právní jistoty subjektů dotčených v rámci dražebního procesu a vymahatelnosti zákonem stanovených povinností,
- zefektivnění dražebního procesu a odstranění nadbytečné administrativní zátěže.

V širším smyslu je cílem navrhované úpravy:

- vytvořit spolehlivý, efektivní a transparentní systém pro zpeněžování majetku,
- přispět k ekonomickému nakládání s veřejným majetkem podle jasných, zákonem stanovených pravidel,
- podpořit ekonomickou prosperitu a podnikatelské prostředí.

### 1.5.1 Harmonizace právní úpravy dražeb s občanským zákoníkem

Cílový stav je charakterizován odstraněním dvojkolejnosti právní úpravy, kdy zákon o veřejných dražbách upravuje některé právní vztahy, které jsou již upraveny občanským zákoníkem. V některých případech tak vznikají nedůvodné odchylky od obecné úpravy, které by měly být návrhem zákona odstraněny. Zejména se jedná o úpravu koncepčního nesouladu spočívajícího v pojetí veřejné dražby, kdy občanský zákoník příklep v dražbě považuje za zvláštní způsob uzavření smlouvy (převod vlastnického práva), zatímco zákon o veřejných dražbách považuje příklep za zvláštní právní skutečnost, při které dochází k přechodu vlastnického práva.

Zvažovaný zákon o dražbách bude v maximální možné míře respektovat subsidiaritu občanského zákoníku. Jedná se např. o sjednocení úpravy věcných práv k cizím věcem (věcná břemena, předkupní, zadržovací právo apod.), doručování písemností nebo předání předmětu dražby, kdy bude ve větší míře využita obecná občanskoprávní úprava.

Cílový stav nelze charakterizovat kvantifikovatelnými ukazateli, ale spíše ukazatelem kvalitativním. Ten spočívá v tom, že obě právní normy, jak zákon o veřejných dražbách, tak občanský zákoník, nebudou ve vzájemném rozporu a pro uživatele těchto norem bude jejich výklad v souvislosti s veřejnými dražbami z výkladového hlediska jasný a předvídatelný.

### 1.5.2 Přesnější úprava dražeb prováděných elektronicky

Cílem zvažovaného zákona je provést takové změny, které obecně přispějí k větší elektronizaci dražebního procesu v souladu s aktuálními trendy v oblasti informačních technologií. Obecně by měl být kladem větší důraz na elektronické způsoby vytváření dokumentů namísto jejich tištěné podoby. Elektronické dražby by měly být zároveň vhodně zakotveny přímo v zákoně upravujícím obecně

dražební proces. Příslušná prováděcí vyhláška by pak měla obsahovat pouze technická a bezpečnostní pravidla pro elektronické dražební systémy.

Cílový stav je:

- kvantifikován očekávaným navýšením počtu (a tím pravděpodobně i finančního objemu) elektronických dražeb; předkladatel předpokládá průměrný meziroční nárůst počtu těchto dražeb ve výhledu dalších 3 let od účinnosti zákona meziročně nejméně o 5 %, finanční objem není kvantifikován, očekává se ve výhledu dalších 3 let od účinnosti zákona meziročně vždy pozitivní přírůstek,
- obecně označen jako zvýšení přístupnosti dražeb prováděných elektronikou,
- definován jako zvýšení právní jistoty účastníků i navrhovatelů dražeb prováděných elektronikou; prozatím je k dispozici minimum soudních případů v oblasti elektronických dražeb, nicméně nelze očekávat, že by se oblasti elektronické podoby veřejných dražeb v budoucnu soudní spory vyhnuly,
- ve zcela obecném směru podpory ekonomiky a hospodářského růstu zaměřen na politiku zvyšování finančního objemu trhu nemovitostí, zvyšování důvěry v tržní mechanismy, v právní jistoty účastníků obchodu (obchodní příležitosti), zvyšování likvidity a přístupnosti dražených věcí, zejména nemovitostí,
- dosažen postupem, kdy je konkrétní výsledek měřitelné hodnoty získán skutečně pouze úpravami podmínek v zákoně (přijetím návrhu zákona), žádný další dodatečný impuls ať už ekonomický, či politický nebo propagační není ze strany předkladatele ke splnění cíle nutný; předkladatel o ničem takovém ani neuvažuje.

### **1.5.3 Posílení právní jistoty a vymahatelnosti**

Budou vymezena jednotlivá porušení ustanovení zákona, za která bude možné udělit sankci v podobě přiměřené peněžité pokuty. Zároveň bude rozšířen okruh osob, které se budou moci u soudu domáhat prohlášení dražby za neplatnou, pokud dojde k významnému zásahu do jejich práv.

Cílový stav je

- kvantifikován snížením chybovosti u stávajících dražebníků (v ročním relativním vyjádření množství pochybení, která jsou při kontrolách dražeb zjištěna), předkladatel předpokládá snížení počtu kontrolních zjištění do 5 let po účinnosti zákona o přibližně 15 – 20 %; jeho kvantifikované vyjádření však není předmětem zkoumání RIA, neboť nesouvisí s regulací právního ani ekonomického prostředí; zavedení sankcí (pokuty za přestupky) má výhradně charakter prevence,
- přínosem pro účastníky dražeb; předkladatel tuto oblast změny přináší s cílem zvýšení právní jistoty, ani tento cíl nelze přesně kvantifikovat, jde o veličinu obtížně měřitelnou,
- ve zcela obecném směru podpory ekonomiky a hospodářského růstu zaměřen na politiku zvyšování finančního objemu trhu nemovitostí, zvyšování důvěry v tržní mechanismy a v možnosti vymáhání nápravy při porušení zákonných podmínek veřejné dražby.

### **1.5.4 Zefektivnění dražebního procesu a odstranění administrativní zátěže**

Ukazuje se, že některé postupy a pravidla jsou již přežitá a svou komplikovaností a neúčelností zatěžují dražebníky i veřejnost. Zvažovaná právní úprava má proto ambice přinést v některých oblastech zjednodušení, a snížit tak nejen administrativní zátěž, ale i celkové náklady na realizaci dražby. Právní úprava by měla reflektovat současný stav, kdy většina dražeb probíhá elektronickým

způsobem. Mělo by dojít k celkovému zjednodušení vyhlásování (uveřejňování) dražeb, kdy bude důraz kladen na formy uveřejnění v síti internet.

Oproti stávající právní úpravě by měly být také odstraněny nadbytečné povinnosti; právní úprava veřejných dražeb bude pro dražebníky i účastníky dražeb jednodušší, přehlednější a dostupnější.

Cílový stav je

- kvantifikován snížením nákladů na realizaci dražeb u stávajících dražebníků díky zpřesnění dražebního procesu a odstranění nadbytečných povinností; zvýšení zájmu dražebníků o veřejné dražby je obtížně kvantifikovatelné, není tedy předmětem dalšího zkoumání RIA,
- obecně definován jako náklad(y) na jednotku dražby nyní oproti cílovému stavu, předpokladem je kladný výsledek, tedy úspora,
- měřitelný; úspory jdou na vrub osobních (mzdových či hodinově fakturovaných v případě externí výpomoci) nákladů přímé administrativy dražebníka, nákladů na poštovné, technické vybavení a další požadavky související s tiskem, kopírováním, ověřováním, výdajů na provoz vozidel či výdajů za jízdné hromadnou dopravou atd.,
- u jednotlivě navržených opatření v této oblasti vypočítán jako úspora stavu budoucího oproti současnému v ročním vyjádření. Výpočet vychází z odlišné skladby nákladů po úpravě podmínek, které jsou v zákoně po dražebníkovi vyžadovány,
- v obecném směru zaměřen na podporu dražeb jako transparentního způsobu zpeněžení majetku, konkrétně ho bude dosaženo zjednodušením některých postupů v dražbě, zlevněním či odstraněním některých zbytečných úkonů.

## **1.6 Zhodnocení rizika**

### **1.6.1 Harmonizace zákona o veřejných dražbách s občanským zákonem**

Ponechání současného stavu, kdy vedle sebe existují dražby realizované podle zákona o veřejných dražbách s jasnou a transparentní právní úpravou a dražby v podobě tzv. aukcí, které jsou realizovány s odkazem na § 1771 občanského zákoníku zcela mimo režim jakékoliv procesní úpravy, nelze považovat za dlouhodobě únosný. Z důvodu relativně vysoké právní nejistoty při realizaci tzv. aukcí lze riziko vnímat jako vysoké. Návrh zákona toto riziko odstraňuje, neboť stanoví najisto, že veškeré dražby, které naplní zákonem stanovenou definici, budou podléhat zákonné procesní úpravě.

Problém se v praxi vyskytuje ve velmi vysoké míře a s velkou intenzitou dopadu. S ohledem na výše uvedené je riziko vyplývající z toho problému vnímáno jako vysoké.

### **1.6.2 Přesnější úprava veřejných dražeb prováděných elektronicky**

Ponechání stávající úpravy procesu elektronických dražeb pouze v rámci prováděcí vyhlášky je nežádoucí a z právního hlediska nedostatečné. Stávající úpravu lze hodnotit jako značně rizikovou, a to zejména v souvislosti s nedodržením vyhláškou stanovených povinností (ať už v rámci procesu elektronické dražby nebo v souvislosti s bezpečnostními a technickými parametry elektronických dražebních systémů), kdy nelze udělit dražebníkovi za takové porušení povinností žádnou sankci ani ho jinak motivovat ke zjednání nápravy. Elektronická verze dražebního procesu je nadále fakultativní alternativou, ale již v současné době je většina dražeb realizována touto formou. Při neřešení tohoto



problému lze riziko spatřovat v nižší ochraně účastníků dražeb a v budoucím omezeném rozvoji elektronických dražeb.

Problém se v praxi vyskytuje ve vysoké míře a intenzita dopadu tohoto problému je střední. S ohledem na výše uvedené je riziko vyplývající z toho problému vnímáno jako střední.

### **1.6.3 Posílení právní jistoty a vymahatelnosti**

Pokud nebudou vymezena jednotlivá porušení ustanovení zákona, za která bude možné udělit sankci v podobě přiměřené peněžité pokuty, bude kontrolní smysl státních úřadů relativizován, případně dokonce zcela zpochybněn. Nadále může docházet k vědomému porušování zákonem stanovených povinností ze strany dražebníků, přičemž takové jednání nebude možné ze strany dozorového orgánu efektivně omezovat.

Problém se v praxi vyskytuje ve střední míře a intenzita dopadu tohoto problému je vysoká. S ohledem na výše uvedené je riziko vyplývající z toho problému vnímáno jako střední.

### **1.6.4 Zefektivnění dražebního procesu a odstranění administrativní zátěže**

Zachování současného stavu zákona znamená pro stávající dražebníky i účastníky dražeb nadbytečnou administrativu a s tím spojené náklady navíc, což má negativní vliv na institut veřejných dražeb jako takový a může od využívání dražeb v některých případech odrazovat.

Problém se v praxi vyskytuje ve vysoké míře a intenzita dopadu tohoto problému je střední. S ohledem na výše uvedené je riziko vyplývající z toho problému vnímáno jako střední.

## **2 Návrh variant řešení**

V souladu se stanovenými cíli a na základě analýzy právního i skutkového stavu jsou navrhovány vždy varianty řešení v počtu odpovídajícím reálným možnostem.

### **2.1 Nesoulad s občanským zákoníkem**

Právní nesoulad dvou právních norem nelze překlenout metodickým výkladem gestora zákona, osvětovou činností ani samoregulačními mechanismy trhu. Problém lze vyřešit pouze legislativním zásahem, a proto byly v rámci hodnocení RIA zvažovány pouze varianty (s výjimkou nulové) spočívající ve změně stávající či přípravě nové legislativy.

#### **2.1.1 Varianta 1 – nulová**

Tato varianta předpokládá zakonzervování současného stavu, kdy nadále zůstává v platnosti stávající zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů a v nezměněné podobě zároveň zůstává i občanský zákoník.

Za tohoto stavu přetrvávají všechny problémy popsané v části 1.2.1 a jejich negativní důsledky.

#### **2.1.2 Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách**

Jednou z variant, jak vyřešit existující nesoulad mezi stávajícím ZVD a občanským zákoníkem, je novelizace ZVD, která může mít v zásadě dvě podoby:

### *a) Koncepční změna současného ZVD*

Návrh spočívá především ve změně současného pojetí dražby, kdy by došlo k úpravě nabytí vlastnického práva k předmětu dražby v souladu s § 1771 OZ. Okamžikem udělení příklepu by došlo k uzavření smlouvy, namísto současného přechodu vlastnictví. Zároveň by v rámci novely ZVD byly odstraněny i nadbytečné povinnosti, které zákon dražebníkům v současné době ukládá a již pozbyly svého opodstatnění, a stejně tak ustanovení, která jsou již neaplikovatelná. Uvažovanou novelizací by také bylo možné aktualizovat pojmosloví zákona v souladu s aktuálně platnou legislativou.

### *b) Úplné vypuštění části týkající se dobrovolných dražeb z návrhu zákona*

Další možností odstranění koncepčního nesouladu obou právních norem je vypuštění celé části II. současného ZVD, která upravuje dobrovolné dražby. U zbylé části zákona by došlo k jeho aktualizaci tak, aby byly odstraněny problémy popisované v části 1.2.1 i u dražeb nedobrovolných.

## **2.1.3 Varianta 3 – novelizace občanského zákoníku**

Další možnou variantou řešení je změna občanského zákoníku ve smyslu vypuštění či úpravy § 1771 upravujícího dražbu, a to takovým způsobem, aby toto ustanovení buď korespondovalo se současnou zvláštní úpravou v ZVD (byl by tedy respektován přechod vlastnického práva v dražbě), nebo by namísto dražby občanský zákoník definoval např. aukci, jako zvláštní režim uzavření smlouvy. Tento režim by svébytně existoval vedle stávající úpravy veřejné dražby, která by nadále zůstala speciální právní úpravou.

## **2.1.4 Varianta 4 – příprava nového zákona o veřejných dražbách**

Varianta spočívá ve vytvoření zcela nového zákona o veřejných dražbách, který by nahradil současnou právní úpravu. Příprava nového zákona dává možnost bezesbytku vyřešit všechny zásadní problémy současné legislativy popsané v části 1.2.1.

## **2.2 Nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky**

### **2.2.1 Varianta 1 – nulová**

Spočívá v ponechání současné právní úpravy, kdy elektronické veřejné dražby jsou z části upraveny v ZVD (především § 16a). Proces a technické požadavky na elektronické dražební systémy jsou pak upraveny ve vyhlášce č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě.

Za tohoto stavu přetrvává problém popsaný v části 1.2.2 a jeho negativní důsledky.

### **2.2.2 Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách**

V této variantě řešení je uvažováno se začleněním procesní úpravy elektronických dražeb přímo do ZVD. Jednalo by se zejména o vložení § 16b a následujících za stávající § 16a, kde je soustředěna úprava elektronických dražeb. § 16a by byl zároveň novelizován tak, aby neobsahoval povinnosti dražebníka, které nemůže naplnit (konkrétně termín uplatnění předkupního práva a způsob sdělení rozhodnutí, zda je předkupní právo prokázáno). Hlavní materie právní úpravy elektronických dražeb je aktuálně soustředěna v prováděcí vyhlášce. Ta by byla zrušena a nahradila by ji vyhláška nová, která by upravovala pouze technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy.

### **2.2.3 Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách**

Varianta navrhuje řešit úpravu elektronických dražeb komplexně v rámci zcela nového právního předpisu – zákona o veřejných dražbách. U tohoto řešení by došlo ve srovnání se současným stavem k výraznějším změnám v rozsahu úpravy elektronických dražeb. Stávající ZVD byl koncipován primárně na klasické tzv. kamenné dražby a s elektronickými dražbami na svém počátku vůbec nepočítal. V nynější situaci, kdy se většina dražeb realizuje elektronicky a je předpoklad, že se tento trend bude i nadále prohlubovat, je žádoucí zákonnou úpravu koncipovat tak, aby všechna ustanovení byla bezproblémově aplikovatelná na elektronické dražby, případně aby elektronická dražba byla chápána jako základní forma realizace dražby.

### **2.2.4 Varianta 4 – nelegislativní řešení**

Návrh řešení předpokládá ponechání současného legislativního stavu s tím, že gestor zákona bude dražebníky motivovat k dodržování doporučených pravidel pro provádění elektronických dražeb dražebníky v rámci seminářů, workshopů, konzultačních dnů a metodických materiálů. Zapojení se do tohoto procesu ze strany dražebníků a dodržování doporučení by bylo zcela na dobrovolné bázi.

## **2.3 Neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností**

### **2.3.1 Varianta 1 – nulová**

Ponechání současného stavu, kdy ZVD nedefinuje žádné přestupky, za něž by mohl kontrolní orgán udělit kontrolované osobě peněžitou sankci.

Kontrolní orgán nemá efektivní nástroje, jak působit na dražebníky, kteří opakovaně nedodržují zákonem stanovená pravidla.

### **2.3.2 Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách**

Varianta novelizace současného ZVD spočívající v doplnění ustanovení definujících skutkové podstaty přestupků. Za přestupek by bylo považováno neplnění zásadních povinností, které ZVD dražebníkově ukládá. Přestupky by projednávalo Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **2.3.3 Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách**

Úprava přestupků v rámci zcela nového předpisu.

## **2.4 Nadbytečná administrativní zátěž**

### **2.4.1 Varianta 1 – nulová**

Pokračování současného stavu, kdy zákon na jedné straně obsahuje řadu nadbytečných povinností, jejichž splnění s sebou přináší pouze náklady časové a finanční, na druhé straně zastaralost právní úpravy nepřináší uživatelům právní normy žádné benefity plynoucí z možnosti digitalizace většiny procesů.

## **2.4.2 Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách**

Novelizace současného ZVD spočívající v odstranění většiny ustanovení působících zbytečné administrativní náklady. V menší míře pak částečné zjednodušení procesů díky možnosti splnit některé povinnosti elektronickou formou (např. zavedení elektronických formulářů souvisejících s povinností uveřejňovat informace zákonným způsobem na centrální adrese).

## **2.4.3 Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách**

Komplexní úprava (ve srovnání se stávající úpravou) výrazně zaměřená na zefektivnění a zjednodušení celého dražebního procesu. Návrh počítá s významným zjednodušením celého dražebního procesu, kdy většinu povinností souvisejících s uveřejňováním informací bude postačovat splnit pouze v elektronické formě, a to v rámci nově vzniklé centrální evidence veřejných dražeb, jejímž správcem bude ministerstvo. Centrální evidence veřejných dražeb by byl nový informační systém, který by na jednom místě soustřeďoval informace o připravovaných a realizovaných dražbách.

# **3 Vyhodnocení variant**

Nulové varianty představují status quo a pro účely vyhodnocení budou využity zejména jako východisko pro hodnocení ostatních variant.

## **3.1 Nesoulad s občanským zákoníkem**

### **Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách**

*Subvarianty:*

#### *a) Koncepční změna současného ZVD*

Řešení realizovatelné v rámci rozsáhlejší novely, která odstraní koncepční nesoulad mezi ZVD a OZ sjednocením definic dražby. Zároveň novela zákona může odstranit nadbytečná ustanovení ZVD, která již dostatečně řeší OZ, stejně tak lze sjednotit pojmosloví. Z hlediska legislativního procesu se jedná o nejméně náročné řešení.

#### *b) Úplné vypuštění části týkající se dobrovolných dražeb z návrhu zákona*

Řešení realizovatelné v rámci rozsáhlejší novely, která bez náhrady zruší celou část zákona. Z hlediska praxe však toto řešení není považováno za žádoucí. Dražba je specifický proces, který měl vždy svá jasná pravidla. Opora v zákonné úpravě je jedním z hlavních prvků její transparentnosti a právní jistoty pro účastníky. Negativní dopad by tento návrh řešení měl také na spotřebitele, kteří se již v dnešní době obtížně orientují v různých typech dražeb (exekuční, podle ZVD, dražby finančních úřadů či celní správy). Absence pravidel pro konání vlastnických dražeb by významně přispěla k roztržitosti typů dražebních procesů a zkomplikovala orientaci účastníků. Tento stav by byl zároveň negativní i pro státní instituce hospodařící s majetkem státu a územní samosprávné celky, které mají při zpeněžování svého majetku (i s ohledem na schválené strategie vlády) postupovat při zpeněžování svého majetku transparentním a nezpochybnitelným způsobem, a to pokud možno především formou dražby.

### **Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách**

Novou zákonnou úpravou lze bezezbytku vyřešit existující nesoulad. Řešení v rámci nového zákona zároveň nepředstavuje omezení např. v podobě systemizace současného zákona. Příprava zcela nového zákona zároveň představuje náročnější legislativní proces a s tím související delší časový úsek k účinnosti nové právní úpravy.

### **Varianta 4 – novelizace občanského zákoníku**

Řešení předpokládá úpravu občanského zákoníku, a to především § 1771. Vyhodnotíme-li tuto variantu v kontextu toho, jak byla dražba historicky vnímána v našem právním řádu, dojdeme k závěru, že současné pojetí dražby v § 1771 je správné. Právním důvodem dobrovolné dražby je projev vůle soukromého vlastníka a k vydražení dojde na základě projevu vůle vydražitele a příklepu licitátora. Proto se historicky dobrovolná dražba vždy považovala za zvláštní způsob uzavření smlouvy. Toto pojetí změnil právě až ZVD, který prohlásil za účel dražby přechod vlastnického práva k předmětu dražby. V době přijetí zákona vedl k přijetí této koncepce zejména fakt, že nabytí vlastnického práva v dražbě bylo i v případě dobrovolných dražeb často zpochybňováno popřením vlastnického práva navrhovatele dražby. To bylo navíc podpořeno faktem, že občanský zákoník o těchto situacích mlčel. Za současné právní situace je již situace jiná a ten, kdo nabyl vlastnického práva ve veřejné dražbě, je ustanoveními občanského zákoníku výrazně chráněn (typicky v § 1109 OZ). Úprava § 1771 občanského zákoníku ve smyslu konstrukce přechodu vlastnického práva dle ZVD, případně zrušení tohoto ustanovení a ponechání speciální úpravy v ZVD, by tak způsobilo nedůvodnou odchylku úpravy od standardu. Návrh řešení podle této varianty by mohl navíc odstranit pouze jeden z dílčích problémů a ostatní by zůstaly nevyřešené.

#### **Shrnutí**

Z uvažovaných variant hodnotíme jako vhodnou variantu 2 v subvariantě a) a variantu 3. S ohledem na jednodušší legislativní proces lze doporučit variantu 2 v subvariantě a).

## **3.2 Nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky**

### **Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách**

Řešení realizovatelné v rámci rozsáhlejší novely, jejímž hlavním obsahem by bylo přenesení procesní úpravy elektronických dražeb přímo do zákona. Zároveň by došlo k úpravě části současných ustanovení zákona tak, aby zohledňovala elektronický proces dražby. V rámci pouhé novely je tento problém řešitelný.

### **Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách**

Představuje komplexnější úpravu elektronických dražeb. V této variantě není zpracovatel limitován koncepcí současné právní úpravy, která je primárně nastavena na klasickou tzv. kamennou dražbu. Východiskem nového zákona tak můžeme být fakt, že elektronická dražba je převažující volbou při organizaci dražby a tomu bude návrh zákona přizpůsoben.

#### **Varianta 4 – nelegislativní řešení**

Uvažovaná nelegislativní řešení nedokážou zajistit právně vyhovující stav, kdy je proces elektronické dražby jednoznačně integrován přímo v zákoně a například za nesplnění konkrétních povinností v rámci tohoto procesu lze dražebníka postihnout sankcí.

##### **Shrnutí**

Při hodnocení návrhů variant řešení tohoto problému považujeme za vhodné varianty č. 2 a č. 3. S ohledem na jednodušší legislativní proces lze spíše doporučit variantu 2.

### **3.3 Neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností**

#### **Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách**

Nepříliš obsáhlou novelou ZVD by bylo možné vložit do zákona ustanovení o přestupcích a definovat jejich skutkovou podstatu. Návrh tohoto řešení má však své limity, a to především s ohledem na ostatní definované problémy. Pokud by se jednalo pouze o zavedení přestupků do současné verze zákona, nebylo by možné takto postihnout např. problematiku nedodržování pravidel pro elektronické dražby, jejichž úprava je řešena podzákonnou normou.

#### **Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách**

Nový zákon by celkově nově upravil přestupky. Nešlo by tedy o pouhé doplnění přestupků, kde by východiskem byla stávající právní úprava, ale šlo by celkově o jejich nové vymezení v návaznosti na nově navrhovanou právní úpravu. Řešení by bezesbýtku vyřešilo popisovaný problém.

##### **Shrnutí**

Při hodnocení návrhů variant řešení tohoto problému považujeme za vhodné varianty č. 2 a č. 3. Vzhledem k předpokládanému rozsahu změn, který by byl se zavedením přestupků spojen, lze jako efektivnější doporučit variantu č. 2.

### **3.4 Nadbytečná administrativní zátěž**

#### **Varianta 2 – novelizace současného zákona o veřejných dražbách**

V rámci novely ZVD lze částečně vyřešit otázku administrativní zátěže, a to především vypuštěním těch ustanovení ZVD, která jsou již nadbytečná a neefektivní. Podle této varianty však nelze vyřešit rozsáhlejší změnu koncepce zákona směrem k větší digitalizaci procesů a celkovému zjednodušení procesů.

#### **Varianta 3 – příprava nového zákona o veřejných dražbách**

Pokud má dojít nejen k odstranění současné zcela nadbytečné zátěže, ale i k celkové revizi zákonem stanovených povinností, jejich zjednodušení a přizpůsobení elektronickým formám komunikace, bude nezbytné tyto záležitosti řešit komplexně v rámci nového zákona.

##### **Shrnutí**

Při hodnocení návrhů variant řešení tohoto problému považujeme za vhodnou variantu č. 3.

### 3.5 Vzájemné srovnání jednotlivých řešení

Z dílčích vyhodnocení jednotlivých variant vychází jako doporučená řešení u problému specifikovaného:

- a) v části 1.2.1 (nesoulad s občanským zákoníkem) **varianta č. 2** v subvariantě a), tedy novelizace ZVD,
- b) v části 1.2.2 (nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky) **varianta č. 2**, tedy novelizace ZVD,
- c) v části 1.2.3 (neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností) **varianta č. 2**, tedy novelizace ZVD,
- d) v části 1.2.4 (nadbytečná administrativní zátěž) **varianta č. 3**, tedy vytvoření nového zákona o veřejných dražbách.

Většinu jednotlivých dílčích problémů je při individuálním hodnocení každého problému vhodné řešit novelizací stávajícího právního předpisu. Srovnáme-li však všechny varianty jednotlivých problémů mezi sebou, dospějeme k závěru, že řešení všech těchto problémů současně nutně přesahuje rámec pouhé novely.

V tomto ohledu má již předkladatel zpětnou vazbu z legislativního procesu, neboť přípravě návrhu zákona předcházelo zpracování novely ZVD. Zadání zpracovat novelu ZVD vycházelo z Plánu legislativních prací vlády na rok 2016, který byl schválen usnesením vlády ze dne 14. prosince 2015 č. 1031. Návrh novely ZVD byl vládě předložen 22. prosince 2016 a dne 9. února 2017 byl návrh projednán Legislativní radou vlády, která požádala předkladatele o úpravu návrhu, a to především ve vztahu k harmonizaci ZVD s občanským zákoníkem, kterou bylo zapotřebí dle názoru LRV pojmout komplexněji. Následně byla novela zákona upravena. Došlo především ke změně koncepčního pojetí tak, aby došlo k plnohodnotné harmonizaci s občanským zákoníkem. Již tato upravená verze novely ZVD odhalila, jak obrovský rozsah je v předpise zapotřebí provést, aby byl cíl naplněn. V důsledku změn bylo dotčeno téměř 80 % ustanovení původního zákona. Předkladatel po konzultacích s legislativními odborníky situaci vyhodnotil tak, že provedené změny značně přesahují rámec novely zákona a s ohledem na rozsah provedených změn je vhodnější a legislativně akceptovatelnější zpracování návrhu zcela nového právního předpisu, který bude plnohodnotnou náhradou za původní zastaralý předpis.

**S ohledem na výše uvedené předkladatel vyhodnocuje jako nejvhodnější řešení problémů popsaných v části 1.2 variantu č. 3 – tedy přípravu nového zákona o veřejných dražbách.**

## 4 Vyhodnocení nákladů a přínosů

V této části RIA jsou blíže popsány náklady a přínosy, které jsou uvažovány v souvislosti s návrhem NZVD a doprovodného změnového zákona. Vyhodnocení nákladů a přínosů je dále rozděleno podle dotčených osob na náklady veřejného sektoru a náklady soukromého sektoru. Vyhodnoceny jsou pouze návrhy, které mají pozitivní či negativní efekt.

### 4.1 Náklady veřejného sektoru

#### 4.1.1 Změna živnostenského zákona

Návrh doprovodného změnového zákona k NZVD předpokládá změnu živnostenského zákona, která spočívá v úpravě stávající koncesované živnosti „Provádění veřejných dražeb - dobrovolných - nedobrovolných“, kdy v rámci koncesované živnosti nově zůstanou pouze nucené dražby. Provádění ostatních dražeb bude řešeno v rámci živnosti ohlašovací vázané „Provádění dražeb s výjimkou dražeb nucených“, která vznikne změnou stávající vázané živnosti s předmětem podnikání „Provádění dobrovolných dražeb movitých věcí podle zákona o veřejných dražbách“. Z hlediska celkové regulace tak dojde k jejímu snížení, neboť z nejpřísnějšího režimu koncese se veškeré zpeněžování dražbou na dobrovolné bázi přesune pod živnost ohlašovací vázanou. Tato změna se dotkne především příslušných živnostenských úřadů, které podle přechodných ustanovení provedou příslušné změny do 1 měsíce ode dne nabytí účinnosti zákona.

Náklady spočívají především v transformaci stávajících živnostenských oprávnění podle upravených předmětů podnikání a dále v administraci žádostí na vydání živnostenského oprávnění pro vázanou živnost včetně posouzení dokladů k odborné způsobilosti pro dražebníky, kteří doposud realizovali dražby mimo režim ZVD (někdy též označované jako aukce) v rámci živnosti ohlašovací volné. Tuto činnost by živnostenské úřady vykonávaly v rámci své stávající běžné činnosti. Uvedené výpočty tak nepředstavují dodatečný náklad navíc, ale jedná se o propočet administrativní zátěže, kterou navrhovaná změna živnostenského zákona přinese.

#### ○ Výpočet administrativní náročnosti související s novými ohlášeními živnosti

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit, je odhadován na cca 300<sup>5</sup> (maximální varianta, která předpokládá, že všichni budou aktivní a budou mít zájem realizovat dražby podle nové právní úpravy). Informační povinnost se bude u stávajících subjektů plnit jednorázově ( $r = 1$ ). Předpokládaná časová náročnost je uvažována v délce 0,75 hod. pro administraci žádosti na příslušném živnostenském úřadě.

Nákladovost je uvažována následovně:

Vzorec pro výpočet:  $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas  $T = 0,75$  hod.

$M = r * \check{c} = 300$

---

<sup>5</sup> Počet subjektů, které v současné době provádějí dražby mimo režim ZVD (aukce) v rámci volné živnosti. Počet subjektů byl stanoven odborným odhadem na základě informací dostupných z portálu [www.firmy.cz](http://www.firmy.cz), kde je v sekci aukce a dražby evidováno 192 subjektů. V rámci Asociace starožitníků, z.s., je evidováno celkem 60 subjektů.



Cena C = 261,50 Kč/hod. = stanoveno dle platového tarifu v 11. platové třídě, 6 stupni = 27 360 Kč (dle Přílohy č. 1, nařízení vlády č. 341/2017 Sb., o platových poměrech zaměstnanců ve veřejných službách a správě, ve znění pozdějších předpisů) navýšených o 20 % pro vyjádření netarifních složek platu = 32 832 Kč při současném zohlednění odvodů za zaměstnavatele ve výši 33,8 % (zdravotní a sociální pojištění) = 43 930 Kč (zdravotní a sociální pojištění se zaokrouhluje nahoru). Přepočteno na hodinovou mzdu ve výši 43 930 / 168 = 261,50 Kč/hod.

**Výpočet:  $X = 0,75 * 300 * 261,50 = \underline{58\ 838\ Kč}$**

○ **Výpočet administrativní náročnosti související s přeměnou stávajících živnostenských oprávnění**

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit, je 1 002.<sup>6</sup> Transformace živností bude provedena jednorázově (r = 1). Předpokládaná časová náročnost je uvažována v délce 0,5 hod. pro administraci změny na příslušném živnostenském úřadě.

Nákladovost je uvažována následovně:

Vzorec pro výpočet:  $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas T = 0,25 hod.

$M = r * \check{c} = 1\ 002$

Cena C = 261,50 Kč/hod. = stanoveno dle platového tarifu v 11. platové třídě, 6 stupni = 27 360 Kč (dle Přílohy č. 1, nařízení vlády č. 341/2017 Sb., o platových poměrech zaměstnanců ve veřejných službách a správě) navýšených o 20 % pro vyjádření netarifních složek platu = 32 832 Kč při současném zohlednění odvodů za zaměstnavatele ve výši 33,8 % (zdravotní a sociální pojištění) = 43 930 Kč. Přepočteno na hodinovou mzdu ve výši 43 930 / 168 = 261,50 Kč/hod.

**Výpočet:  $X = 0,25 * 1\ 002 * 261,50 = \underline{65\ 506\ Kč}$**

#### **4.1.2 Vytvoření a správa centrální evidence veřejných dražeb**

Náklady souvisí především s naprogramováním systému, který bude informačním systémem státní správy, a jeho propojením se základními registry, registrem živnostenského podnikání a napojením na autoritu zajišťující ztotožnění přihlašovaného uživatele (uvažováno je s ověřením přes systém datových schránek). Náklady dále souvisí s provozem a údržbou systému.

Náklady na vytvoření databáze a prostředí pro její administraci jsou uvažovány v částce **5 000 000 Kč** jednorázově + 500 000 Kč ročně v následujících letech na správu (zejména softwarové licence) – tyto náklady budou pokryty v rámci schváleného státního rozpočtu a střednědobého rozpočtového výhledu bez dalších nároků na navyšování finančních prostředků.

Celkové náklady v souvislosti s vytvořením centrální evidence veřejných dražeb a její správou jsou uvažovány v úrovni **5 000 000 Kč**.

---

<sup>6</sup> Zdroj: <https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr03001Prepare.do?typDrazebnika=1> Počet dražebníků evidovaných na centrální adrese.

## 4.2 Náklady soukromého sektoru

### 4.2.1 Změna živnostenského zákona

Pro podnikatele, kteří doposud realizovali pouze dražby mimo režim ZVD v rámci volné živnosti, představuje navržená změna jednorázové náklady spojené s administrací podání žádosti o vydání živnostenského oprávnění pro předmět podnikání „Provádění dražeb s výjimkou dražeb nucených“ v rámci vázané živnosti.

Náklady soukromého sektoru představují především čas strávený ohlášením živnosti na živnostenském úřadě.

- **Výpočet administrativní náročnosti pro plnění informační povinnosti** (ohlášení vázané živnosti), u které jsou prováděny všechny administrativní úkony uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů (verze 2.1, zpracováno Ministerstvem průmyslu a obchodu) - průměrný čas „T“ = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit  $r = 300^7$ . Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy  $\check{c} = 1$ .

Vzorec pro výpočet:  $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas T = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 300$

Cena C = 251,60 Kč/hod.<sup>7</sup>

**Výpočet pro 1 podnikatele:  $X = 3,241 * (1 * 1) * 251,60 = 815,40$  Kč**

**Výpočet pro všechny podnikatele:  $X = 3,241 * (300 * 1) * 251,60 = \underline{244\ 630}$  Kč**

### 4.2.2 Povinné pojištění profesní odpovědnosti

Současní dražebníci mají povinnost uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu, kterou by v souvislosti s výkonem dražební činnosti mohli způsobit. Tato povinnost zůstane i v novém zákoně o veřejných dražbách nadále zachována. Stávající organizátoři dražeb mimo režim ZVD, kteří po účinnosti zákona budou nadále realizovat dražby podle nové právní úpravy, budou muset mít toto zákonné pojištění nově také sjednáno (doposud žádnou takovou povinnost nemají, pojišťují se pouze na dobrovolné bázi).

Pojištění se bude vztahovat na všechny fyzické osoby a právnické osoby vykonávající činnost v oblasti organizování a provádění dražeb. U dražeb jiných než nucených se uvažuje pojistný limit ve výši 500 000 Kč, při souběhu více pojistných událostí v jednom roce 1 000 000 Kč.

Na základě provedené analýzy ceny pojistného u koncesovaných dražebníků (vzorek 25 dražebníků s limitem pojistného plnění v úrovni 1 až 5 mil. Kč) vyplynulo, že průměrná cena pojištění na 1 mil. Kč pojistného limitu se pohybuje ve výši 4 500 Kč ročně.

Pro účely výpočtu uvažujeme o počtu 300 nových dražebníků, kterých se tato povinnost dotkne. Zároveň vycházíme z předpokladu, že odhadem 25 % současných organizátorů dražeb mimo režim

<sup>7</sup> Průměrná mzda v podnikatelské a nepodnikatelské sféře dle metodiky ESA 1995 za 4. čtvrtletí 2019 publikovaná ČSÚ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/prumeme-mzdy-4-ctvrtleti-2019>. Průměrná hrubá měsíční mzda činnosti v oblasti nemovitostí činila 30 330 Kč, tedy 41 582 Kč včetně odvodů sociálního a zdravotního pojištění zaměstnavatelem, přičemž za toto čtvrtletí bylo 496 pracovních hodin (prům. 165,3 za měs.). Výpočet  $41\ 582 / 165,3 = 251,60$  Kč/hod.

ZVD z celkového počtu 300 má pojištění odpovědnosti sjednáno zcela dobrovolně již nyní, a tudíž by to pro tyto subjekty nepředstavovalo dodatečný náklad. Celkový uvažovaný počet subjektů se tedy rovná 225.

Výpočet:  $X = 225 * 4\,500 = 1\,012\,500$  Kč

U subjektů, které v současné době nemají pojištění sjednáno, je zároveň počítáno s administrativní zátěží, která je spojená s uzavřením pojištění. Tato zátěž je vyčíslena prostřednictvím nákladů, které představují zejména čas strávený s vyřízením celé záležitosti. Výpočet je proveden opět dle výše uvedené metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu. Jedná se o úkon, u kterého jsou prováděny všechny administrativní činnosti uvedené v tabulce č. 1 Metodiky měření a přeměrování administrativní zátěže podnikatelů - průměrný čas „T“ = 3,241 hod./pracovní den/1 zaměstnanec.

Počet subjektů, které budou informační povinnost plnit  $r = 225$ . Informační povinnost se bude plnit jednorázově, tedy  $\check{c} = 1$ .

Vzorec pro výpočet:  $X = T * (r * \check{c}) * C$

Čas  $T = 3,241$  hod./pracovní den/1 zaměstnanec

$M = r * \check{c} = 225$

Cena  $C = 251,60$  Kč/hod.<sup>8</sup>

Výpočet pro 1 podnikatele:  $X = 3,241 * (1 * 1) * 251,60 = 815,40$  Kč

Výpočet pro všechny podnikatele:  $X = 3,241 * (225 * 1) * 251,60 = 183\,473$  Kč

Celkové náklady související s pojištěním odpovědnosti za škodu jsou předpokládány ve výši **1 195 973 Kč.**

### 4.2.3 Úprava elektronických dražebních systémů

U stávajících dražebníků nedochází k zásadním změnám elektronických dražebních systémů (dále jen „EDS“). Dochází pouze k některým parametrickým změnám u již existujících funkcionalit (např. zkrácení lhůty pro automatické prodloužení z 5 na 3 minuty či nastavení minimální doby, během které lze činit podání, na 10 minut). Tyto změny si vyžádají úpravu stávajících dražebních systémů. Zároveň se budou na nové podmínky nuceny adaptovat současné aukční portály, které nemusí splňovat žádné specifické technické a bezpečnostní požadavky.

Mezi současné EDS patří např. tyto portály:

[www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz)

[www.prokonzulta.cz](http://www.prokonzulta.cz)

[www.e-drazby.cz](http://www.e-drazby.cz)

[www.realdrazby.cz](http://www.realdrazby.cz)

[www.okdrazby.cz](http://www.okdrazby.cz)

[www.drazbyprost.cz](http://www.drazbyprost.cz)

[www.prodej-drazbou.cz](http://www.prodej-drazbou.cz)

[www.expressdrazby.cz](http://www.expressdrazby.cz)

<sup>8</sup> Průměrná mzda v podnikatelské a nepodnikatelské sféře dle metodiky ESA 1995 za 4. čtvrtletí 2019 publikovaná ČSÚ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumeme-mzdy-4-ctvrtleti-2019>. Průměrná hrubá měsíční mzda činností v oblasti nemovitostí činila 30 330 Kč, tedy 41 582 Kč včetně odvodů sociálního a zdravotního pojištění zaměstnavatelem, přičemž za toto čtvrtletí bylo 496 pracovních hodin (prům. 165,3 za měs.). Výpočet  $41\,582 / 165,3 = 251,60$  Kč/hod.

<a href="http://www.verejnedrazby.cz">www.verejnedrazby.cz</a>
<a href="http://elektronicke-drazby.draspomorava.cz">elektronicke-drazby.draspomorava.cz</a>
<a href="http://www.elektronickedrazby.cz">www.elektronickedrazby.cz</a>
<a href="http://www.portalaukci.cz">www.portalaukci.cz</a>
<a href="http://www.immodrazby.cz">www.immodrazby.cz</a>
<a href="http://www.drazebnisin.cz">www.drazebnisin.cz</a>

Tabulka 3 – Přehled EDS

U těchto stávajících EDS se předpokládá rozsah potřebných úprav v řádu 10 hodin práce IT specialisty. Při hodinové sazbě 605,90 Kč za hodinu<sup>9</sup> je předpokládaný náklad na úpravu jednoho stávající EDS uvažován ve výši 6 590 Kč. Pro všechny EDS to pak představuje souhrnný náklad ve výši 92 260 Kč.

Další kategorií portálů jsou současné aukční portály, které budou muset být po účinnosti NZVD upraveny do podoby odpovídající požadavkům stanovených zákonem a související prováděcí vyhláškou. Tyto úpravy si vyžádají zásadnější zásahy do těchto systémů (úprava obecných podmínek – uzavírání smlouvy o provedení dražby, úprava licitace – např. automatické prodlužování, zajištění sledování dostupnosti systému, zabezpečení šifrované komunikace, kódování hesel a další parametry stanovené prováděcí vyhláškou). Odhadem je těchto portálů, které nově budou v působnosti navrhovaného zákona 20. Náročnost úprav těchto systémů je odhadována 500 hodin práce IT specialisty, což představuje náklad ve výši 302 950 Kč na jeden systém, pro všechny systémy je uvažováno s částkou 6 059 000 Kč.

Celkové náklady v oblasti elektronických dražeb související s návrhem NZVD jsou uvažovány ve výši **6 151 260 Kč**.

#### 4.2.4 Administrativní náročnost

Současní organizátoři dražeb mimo režim ZVD, kteří budou nadále mít zájem realizovat dražby podle nového zákona o veřejných dražbách, budou muset vytvářet některé zákonem požadované dokumenty, jako je např. dražební vyhláška, potvrzení o udělení příklepu nebo potvrzení o úhradě ceny dosažené vydražením. Ve srovnání se stávajícím stavem však předkladatel nepočítá s nárůstem administrativní agendy, neboť i u stávajících dražeb mimo režim ZVD je nezbytné v jejich průběhu vyhotovit obdobné dokumenty (např. aukční vyhlášku, potvrzení o příklepu, smlouvu o smlouvě budoucí kupní, kupní smlouvu). Dodatečné náklady tedy nejsou v tomto ohledu uvažovány.

### 4.3 Přínosy veřejnému sektoru

#### 4.3.1 Zavedení sankcí

Smyslem nově zaváděných peněžitých sankcí je především prevence a vyšší motivace k dodržování zákonem stanovených pravidel ze strany dražebníků. Z dosavadních kontrolních zjištění jsou patrná

<sup>9</sup> Průměrná mzda v podnikatelské a nepodnikatelské sféře dle metodiky ESA 1995 za 4. čtvrtletí 2019 publikovaná ČSÚ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2019>. Průměrná hrubá měsíční mzda činnosti v oblasti informačních a komunikačních činností činila 59 888 Kč, předpokládá se mzda asi o 25 % vyšší u programátora / softwarového vývojáře, tedy 74 860 Kč, tj. 100 163 Kč včetně odvodů sociálního a zdravotního pojištění zaměstnavatelem, přičemž za toto čtvrtletí bylo 496 pracovních hodin (prům. 165,3 za měs.). Výpočet 100 163 Kč / 165,3 hod. = 605,90 Kč/hod.

často i opakovaná porušení zákonem stanovených podmínek, která budou moci být nově postihována peněžitou sankcí. Za rok 2017 lze počítat s 20 případy (35 % z celkového počtu), kdy by podle nových pravidel bylo možné uložit peněžitou sankci. Nepředpokládá se, že by se peněžité sankce udělovaly primárně při horní hranici sazeb, ale výše pokuty by byla stanovena s ohledem na závažnost porušení a případnou recidivitu. Od zavedení sankce se očekává také nezanedbatelný preventivní charakter, který se dle předpokladů projeví na celkovém počtu porušení zákona, kde se očekává pokles.

Očekávaný roční příjem z pokut je uvažován ve výši do **1 000 000 Kč**.

## **4.4 Přínosy soukromému sektoru**

### **4.4.1 Změna v uveřejňování dražebních dokumentů**

Návrh zákona počítá se zásadní úpravou v uveřejňování dokumentů, kdy bude stávající portál centrální adresy, který spravuje Česká pošta, s.p., nahrazen centrální evidencí veřejných dražeb vedenou Ministerstvem pro místní rozvoj. Bude se jednat o informační systém veřejné správy, jehož účelem bude soustředit na jednom centrálním místě informace o dražbách a dražebnících. Zájemci o účast v dražbě se tak jednoduchým způsobem dostanou k informacím o připravovaných dražbách na jednom portále. Zároveň návrh zákona počítá s tím, že data budou do toho systému zadávána elektronicky přímo dražebníky. Odpadne tak současný časově a finančně náročný proces, kdy jsou manuálně vytěžována data z tištěných dokumentů, která jsou následně přenášena do digitální podoby.

Neuvažuje se s tím, že bude zadávání dat pro dražebníky zpoplatněno. Oproti současnému stavu tak dojde k výrazné úspoře nákladů na realizaci dražby. Celkově se také sníží potřeba papíru (odhadem o několik tun ročně), což má jak pozitivní finanční i ekologický dopad.

Cena za uveřejnění 1 strany na centrální adrese aktuálně činí 254 Kč do celkového počtu 5 stran. Za dalších započatých 5 stran je pak cena 508 Kč.

Při počtu 1 617<sup>10</sup> vyhlášek do 5 stran (80 % dražebních vyhlášek je do 5 stran) to představuje částku 2 053 590 Kč za rok. Přibližně 20 % dražebních vyhlášek má více než 5 stran (v abs. číslech 404), což je v peněžním vyjádření 718 312 Kč za rok.

Dále se na centrální adrese zveřejňují protokoly o provedené dražbě, oznámení o zmaření či neplatnosti dražby, oznámení o konání opakované dražby.

Opakovaných dražeb bylo v roce 2017 celkem 348, upuštěno od dražby bylo v 205 případech, zmařených bylo 42 dražeb a neplatná byla 1 dražba. V souhrnu se jedná o 596 podání. Při průměrném počtu 2 strany u těchto podání se jedná o celkový náklad ve výši 302 768 Kč.

Na straně dražebníků lze očekávat celkovou úsporu nákladů ve výši min. **3 074 670 Kč**.

### **4.4.2 Zrušení povinnosti zpracovávat odhad předmětu dražby s výjimkou nucené dražby**

Povinnost zpracovávat odhad předmětu dražbu bude zachována pouze u dražeb nucených. U ostatních dražeb se ponechává na dohodě navrhovatele s dražebníkem, zda bude odhad zpracován či nikoliv. U dražeb na návrh insolvenčních správců jsou zpravidla využívány odhady, které jsou zpracovány pro

---

<sup>10</sup> 80 % z celkového počtu 2 021 vyhlášek uveřejněných v roce 2017 na centrální adrese

účely insolvenčního řízení z důvodu ocenění majetkové podstaty. U dražeb veřejného majetku (majetku územních samosprávných celků a státu) jsou znalecké posudky pořizovány standardně při prodeji nemovitých věcí, ale i jiného majetku v závislosti na jeho povaze, a to s ohledem na podmínky týkající se sjednávání kupní ceny, nastavené v příslušných zákonech, tj. zákoně o obcích (obecní zřízení), zákoně o krajích (krajské zřízení), zákoně o hlavním městě Praze a zákoně o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, podle nichž by minimální kupní cena (nejnižší podání v dražbě) měla odpovídat alespoň takové výši, která je v daném místě a čase obvyklá. U vlastnických dražeb (na základě dobrovolného návrhu vlastníka) nejsou povinné odhady příliš opodstatněné. Je-li předmětem dražby věc nemovitá, můžeme situaci srovnat např. klasickým realitním prodejem, u kterého realitní zprostředkovatel také žádné obdobné povinnosti v souvislosti s odhadem nemá. Správné stanovení vyvolávací ceny stojí spíše na znalostech a praxi dražebníka a představách vlastníka; sama dražba pak ukáže aktuální cenu nemovité věci nejlépe. Odhad či znalecký posudek má význam především u dražeb nucených, kde je třeba pečlivě vyhodnotit konkrétní závady a omezení váznoucí na předmětu dražby. Zároveň u nucených dražeb je často nemožné si předmět dražby řádně prohlédnout, a tak je odhad či znalecký posudek často hlavním, ne-li jediným dostupným zdrojem alespoň základních informací o předmětu dražby.

Průměrný roční počet dražeb „dobrovolných“ mezi lety 2014 a 2017 byl 2 140. Při průměrné ceně znaleckého posudku (či odhadu) ve výši 6 000 Kč lze teoretickou maximální úsporu předpokládat ve výši **12 840 000 Kč ročně**.

Pro dražebníky, kteří v současné době provádějí dražby mimo režim zákona o veřejných dražbách, nebude tato úprava představovat žádný dodatečný náklad; oproti současnému stavu u nich nedojde ani k žádné úspoře nákladů, neboť jim povinnost zpracovat odhad právní úprava neukládá.

U nucených dražeb požadavek na zpracování odhadu či znaleckého posudku zůstává zachován. Platnost odhadu 6 měsíců pro první dražbu se však jeví ve složitějších případech dražeb jako příliš krátká doba, v mnoha případech lhůta uplyne jen o pouhých několik dní dříve (někdy o měsíc) před plánovaným termínem konání dražby. Pokud však tato lhůta 6 měsíců v době před konáním dražby vyprší a nedojde ke změně vlastností a hodnoty předmětu dražby, musí dražebník zajistit prodloužení platnosti původního odhadu, za což uhradí zpracovateli odhadu další peněžní prostředky. Navrhuje se tedy prodloužit platnost znaleckého posudku v případě konání první dražby na 9 měsíců, doba platnosti pro opakované dražby zůstane zachována (tedy 12 měsíců).

Prodloužení platnosti posudku pro první dražbu ze 6 na 9 měsíců má ekonomický dopad v případech, kdy kvůli komplikovanosti dražby nebo jiným důvodům vedoucím k prodloužení času potřebného pro přípravu dražby musí dražebník zajistit prodloužení jeho platnosti, protože v plánovaném termínu dražebního jednání by byl posudek starší než 6 měsíců. V období 2014 - 2017 bylo uskutečněno v průměru 484 nedobrovolných dražeb za rok. K situaci, kdy vypršela lhůta platnosti znaleckého posudku, došlo přibližně ve 20 % případů, a to vždy u věcí nemovitých,<sup>11</sup> což představuje v absolutních číslech 97 případů. Předpokládáme-li, že pouze minimum z těchto případů dražeb neproběhne ani do 9 měsíců ode dne vyhotovení posudku (odhadem u 15 % dražeb), ve zbývajících 85 % dražeb (celkem 83 dražeb) dojde díky prodloužení doby platnosti posudku k úsporám za výdaje na jeho aktualizaci, případně za zpracování posudku nového. Pro výpočet předpokládáme, že v době 9 měsíců (od data zpracování posudku) nedojde k žádné živelní události, požáru či jinému znehodnocení

---

<sup>11</sup> Zjištěno z dotazování dražebníků a porovnáním s údaji na centrální adrese (<http://www.centralniadresa.cz/cadr/cadr02008.do>); přímé zjištění těchto skutečností není možné.

předmětu dražby. Jednotný náklad na aktualizaci posudku je uvažován ve výši 3 000 Kč za jeden případ, další administrativní výdaje dražebníka (čas nutný pro komunikaci s odhadcem, žádost o aktualizaci) jsou uvažovány ve výši cca 503 Kč (2 hodiny času při průměrné hodinové mzdě 251,60 Kč). Celkově dosažená úspora představuje částku cca **290 749 Kč ročně**.

#### 4.4.3 Zrušení povinných prohlídek předmětu dražby

Návrh zákona předpokládá zrušení povinnosti provést dvě prohlídky předmětu dražby u dražeb na návrh vlastníka (či jiné osoby oprávněně předmět dražby zcizit) a u nucených dražeb věcí nemovitých zachovává pouze jednu povinnou prohlídku. Stanovovat minimální počet prohlídek je dle názoru předkladatele vhodné především u dražeb nucených, kde tato zákonná povinnost má určitým způsobem garantovat transparentnost celého procesu. U stávajících dobrovolných dražeb jsou prohlídky i nyní často organizovány nad zákonem stanovený počet, neboť je přirozeným zájmem navrhovatele i dražebníka prodat předmět za co nejvyšší cenu a tedy nabídnout ho i prostřednictvím prohlídky co nejširšímu okruhu zájemců. Je ponecháno na rozhodnutí dražebníka a navrhovatele, kolik prohlídek si společně dohodnou či zda je vůbec provádět budou.

I u nemovitých věcí není někdy třeba prohlídku vůbec organizovat; typickým příkladem je jednoduchý, volně přístupný pozemek, který si může zájemce prohlédnout i bez zajištění prohlídky dražebníkem.

Pro účely výpočtu vycházíme z předpokladu, že i po zrušení povinných prohlídek u dražeb jiných než nucených a snížení počtu povinných prohlídek u dražeb nucených ze dvou na jednu bude v průměru u všech typů dražeb realizována jedna prohlídka předmětu dražby.

Hlavními uspořenémi náklady jsou zde výdaje na dojezd na místo prohlídky a osobní náklady. Průměrná vzdálenost sídla dražebníka od místa předmětu dražby je 188,6 km (výpočet – viz příloha 1), tedy včetně zpáteční cesty 377,2 km. Základní náhrada běžného vozidla<sup>12</sup> je 4,20 Kč/km,<sup>13</sup> při spotřebě 4,6 l/100 km<sup>14</sup> jsou náklady na palivo uvažovány ve výši 1,472 Kč/km,<sup>15</sup> tedy celkem 5,672 Kč/km. Náklad na cestovní výdaje na jednu prohlídku tedy činí 2 139 Kč.<sup>16</sup> Při započtení průměrné doby strávené cestou na prohlídku a z prohlídky a na prohlídce samotné<sup>17</sup> v délce 5 hodin a normované hodinové sazbě 251,60 Kč/hod.<sup>18</sup> činí osobní náklady 1 258 Kč. Celkový náklad jedné prohlídky je pak 3 397 Kč.

V roce 2018 bylo dle dat z portálu [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz) uskutečněno celkem 1 542 dobrovolných dražeb a 136 dražeb nedobrovolných. U dražeb dobrovolných se povinné prohlídky ruší,

<sup>12</sup> (Fabia 1,0 MPI). Náhrada za pohonné hmoty (průměrné ceny pohonných hmot od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018) představují 30,5 Kč. S ohledem na četnost a průměrné stáří vozového parku v ČR byla jako typický automobil drobného podnikatele zvolena Škoda Fabia 1.0 MPI, 44kw (<https://www.auto.cz/cesky-trh-v-roce-2018-velky-prehled-nejprodavanejsich-aut-v-jednotlivych-segmentech-126893>), rok výroby 2018, jejíž průměrná kombinovaná spotřeba činí 4,6 l/100 km (viz <https://www.skoda-auto.cz/modely/nova-fabia/nova-fabia>).

<sup>13</sup> vyhláška č. 358/2019 Sb.

<sup>14</sup> <https://www.skoda-auto.cz/modely/nova-fabia/nova-fabia>

<sup>15</sup> 32 x (4,6/100), cena PHM viz [https://www.mpsv.cz/files/clanky/32214/vyhlaska\\_463\\_2017.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/32214/vyhlaska_463_2017.pdf)

<sup>16</sup> 5,672 x 377,2

<sup>17</sup> Uváděné doby prohlídky od dražebních kanceláří činí 150 - 350 min s vyšším zastoupením právě delších intervalů, brán je vážený průměr, který je bez pár minut téměř přesně 300 min, tedy 5 hodin; pro výpočet je použito zaokrouhlení na celé hodiny.

<sup>18</sup> Průměrná mzda v podnikatelské a nepodnikatelské sféře dle metodiky ESA 1995 za 4. čtvrtletí 2019 publikovaná ČSÚ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2019>. Průměrná hrubá měsíční mzda činnosti v oblasti nemovitostí činila 30 330 Kč, tedy 41 582 Kč včetně odvodů sociálního a zdravotního pojištění zaměstnavatelem, přičemž za toto čtvrtletí bylo 496 pracovních hodin (prům. 165,3 za měs.). Výpočet 41 582 / 165,3 = 251,60 Kč/hod.

předpokládáme však, že i tak dražebník vždy průměrně min. jednu prohlídku předmětu dražby uskuteční. V celkových číslech se tedy bude jednat o úsporu 1 542 prohlídek u dražeb dobrovolných a 136 u dražeb nedobrovolných, celkově 1 678. Při uvažovaném nákladu na jednu prohlídku ve výši 3 397 Kč to představuje úsporu ve výši **5 700 166 Kč**.

Nezanedbatelným přínosem je ekologický dopad. Úspora uvedených 632 942 km<sup>19</sup> znamená snížení emisí CO<sub>2</sub> do ovzduší o **65 193 kg ročně**.<sup>20</sup>

Do uvedených úspor není zahrnuta úspora peněžních prostředků souvisejících s menším opotřebením vozového parku dražebníka a tím i menší náklady na servis a údržbu automobilů (případně potřeba menšího počtu vozů).

#### 4.4.4 Úprava způsobu doručování písemností

Návrh zákona ruší u dražeb jiných než nucených většinu z povinně obesílaných míst. Dražební vyhláška tak bude zasílána především předkupníkovi (pokud bude existovat), aby mohl v dražbě své předkupní právo uplatnit. Dražební vyhláška se bude uveřejňovat v centrální evidenci veřejných dražeb, v níž se automaticky vygeneruje na základě údajů zadaných dražebníkem na elektronickém formuláři (odpadá nutnost zasílat tištěný dokument). Dražebník dále dražební vyhlášku uveřejní na místě veřejnosti snadno dostupném, zejména na internetu; v případě elektronické dražby vždy na internetové adrese, kde bude dražba probíhat (uveřejnění se opět obejde bez zasílání tištěných dokumentů).

U adresných jednostranných hmotněprávních právních jednání návrh zákona navíc počítá s použitím režimu občanského zákoníku, kdy předpokládá účinnost takových právních jednání v okamžiku, kdy je projev vůle doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice.

Občanský zákoník v § 570 stanoví: „*Právní jednání působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde; zmaří-li vědomě druhá strana dojití, platí, že řádně došlo.*“ Zatímco část první věty před středníkem v podstatě doslovně přebírá úpravu předchozího občanského zákoníku, část za středníkem zavádí fikci dojití pro případy, kdy dojití bude vědomě zmařeno. Za vědomé zmaření lze považovat situace, kdy se adresát převzetí zásilky brání nebo např. odmontuje svoji poštovní schránku. Takovéto jednání je v rozporu se zásadou poctivosti a není právem chráněno. Upozorňujeme, že pro aplikaci fikce dojití občanský zákoník nevyžaduje opakované vědomé maření ze strany adresáta.<sup>21</sup>

Z praktického hlediska postačí, pokud bude dražebník zásilky zasílat na místo do vlastních rukou s doručenkou pouze klasickou doporučenou zásilkou.

Návrh zákona výrazně zužuje okruh osob, které musí dražebník povinně obeslat, čímž u stávajících dražebníků také dojde ke snížení nákladů souvisejících s přípravou dražby.

Stávající § 20 odst. 5 stanoví povinnost zasílat dražební vyhlášku (stejným osobám se následně zasílá i protokol o provedené dražbě):

a) vlastníkově,

---

<sup>19</sup> Průměrný počet km od sídla dražebníka k předmětu dražby (započtena i zpáteční cesta) 377,2 km x 1 678 (počet ušetřených prohlídek).

<sup>20</sup> 0,103 x 632942; Normovány emise 103 g CO<sub>2</sub> na km: <https://www.skoda-auto.cz/modely/nova-fabia/nova-fabia>

<sup>21</sup> Tichý L. in Švestka, J.; Dvořák, J. Fiala, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek 1. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, Praha, s. 1412.



- b) osobám, které mají k předmětu dražby právo zapsané v katastru nemovitostí nebo v listinách osvědčujících vlastnictví předmětu dražby nezbytných k nakládání s ním,
- c) je-li předmětem dražby nemovitost, podnik nebo jeho organizační složka, správci daně příslušnému podle místa trvalého pobytu nebo místa podnikání navrhovatele, je-li navrhovatel fyzickou osobou, nebo podle sídla navrhovatele, je-li navrhovatel právnickou osobou, a správci daně, v jehož obvodu se nemovitost, podnik nebo jeho organizační složka nachází,
- d) jde-li o podnik nebo jeho organizační složku, Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže,
- e) jde-li o majetek právnické osoby, jejímž zakladatelem, zřizovatelem, společníkem nebo členem je stát, též orgánu státu vykonávajícímu práva zakladatele, zřizovatele, společníka nebo člena této právnické osoby.

V případě dražeb na návrh vlastníka (či jiné osoby oprávněné předmět dražby zcizit) bude zasílána dražební vyhláška především předkupníkovi, pokud bude existovat. A to buď v tištěné podobě, nebo pokud půjde o právnickou osobu, tak prostřednictvím datové schránky.

Za roky 2015 až 2017 se uskutečnilo průměrně 2 140 dražeb na návrh vlastníka (stávající dobrovolné dražby) za rok. U těchto dražeb byla dražební vyhláška zasílána ve 100 % případů na centrální adresu, vlastníkovi a úřadu, v jehož obvodu se předmět dražby nacházel, v 50 % případů existovaly osoby, které měly právo k předmětu dražby zapsané ve veřejném seznamu, ve 100 % finančnímu úřadu, v jehož obvodu se předmět dražby nachází, v 75 % případů pak i finančnímu úřadu podle trvalého pobytu nebo místa podnikání navrhovatele (v 25 % případů šlo o stejný finanční úřad, kde se nemovitost nacházela). V absolutních číslech to znamená celkem 11 235 povinně obesílaných míst. Tato místa již nebude po účinnosti NZVD nutné povinně obesílat, a tudíž dojde k významné úspoře nákladů na poštovní služby. Při průměrném rozsahu dražební vyhlášky 5 stran + 1 strana průvodní dopis, vše zasílané v obálce C4, je souhrnná hmotnost takové zásilky 50,8 gramů.<sup>22</sup> Základní cena psaní v kategorii 50 až 100 gramů je 54 Kč + dodejka 18 Kč + 13 Kč do vlastních rukou adresáta<sup>23</sup>. Celková cena jedné zásilky je tedy 85 Kč. V absolutních číslech pak snížení počtu obesílaných míst představuje úsporu ve výši **954 975 Kč**.

Úprava způsobu doručování, kdy nebude ze zákona povinné zasílat zásilky do vlastních rukou adresáta s dodejkou, pak bude představovat další úsporu. S ohledem na malý počet takových podání – bude se týkat zejména případů, kdy existuje předkupní právo k předmětu dražby – není tato úspora konkrétně kalkulována.

#### 4.4.5 Zrušení požadavku na ověřený podpis

V současnosti platí povinnost úředně ověřovat podpis navrhovatele na dražební vyhlášce dobrovolné dražby nemovité věci a na dražební vyhlášce nedobrovolné dražby. Pouze u dobrovolné dražby movité věci se podpis navrhovatele na dražební vyhlášce neověřuje. Nově se však vůbec nebude vyžadovat podpis navrhovatele na dražební vyhlášce, čímž odpadne i povinnost zajistit ověření takového podpisu u výše uvedených dražeb.

V letech 2014 až 2017 bylo provedeno průměrně 2680 veřejných dražeb ročně, z toho průměrně 159 dobrovolných dražeb movitých věcí ročně. Povinnost úředního ověření podpisu navrhovatele na dražební vyhlášce se tedy týká 2680 – 159 = 2521 veřejných dražeb.

---

<sup>22</sup> viz gramáže uvedené na stránce: <http://www.idigitisk.cz/cs/prakticke-info/gramaze-papiru/>

<sup>23</sup> viz ceník České pošty <https://www.ceskaposta.cz/sluzby/psani/cr/doporucene-psani#cenik>

Náklady na ověření podpisů na dražebních vyhláškách představují 2521 x 30 Kč = **75 630 Kč**.

Náklady na čas strávený ověřováním činí 0,5 hodiny x 251,60 Kč x 2521 = **317 142 Kč**.

Celková úspora nákladů v souvislosti se zrušením požadavku na úředně ověřený podpis navrhovatele na dražební vyhláše je vyčíslena na **392 772 Kč**.

#### **4.4.6 Zvýšení limitu pro osvědčení průběhu nucené dražby notářem**

S ohledem na vývoj cenové hladiny od roku 2000 do roku 2015 je v návrhu nového zákona o veřejných dražbách upravena hranice pro osvědčení průběhu dražby notářským zápisem na hodnotu vyvolávací ceny ve výši 2 500 000 Kč. Současná právní úprava požaduje notářské osvědčení průběhu nedobrovolné dražby, pokud výše nejnižšího podání přesáhne částku 1 000 000 Kč.

Dle zprávy Českého statistického úřadu z 27. 7. 2017 došlo od roku 2000 ke zvýšení ceny rodinných domů o 96 %, ceny stavebních pozemků vzrostly o 162 % a ceny starších bytů o 195 %. Pokud budeme počítat s průměrným navýšením ve výši 150 %, valorizací původní částky 1 mil. Kč dojdeme k částce 2,5 mil. Kč.

Zároveň je nutné zdůraznit, že podíl klasických tzv. "kamenných" dražeb každoročně klesá a stále více se prosazují dražby elektronické. V roce 2017 bylo již 63 % všech veřejných dražeb elektronických. U elektronických dražeb je hlavním prostředkem pro záznam průběhu dražby "Záznam o průběhu elektronické dražby", který generuje elektronický dražební systém dle požadavků stanovených prováděcím právním předpisem. Osvědčení průběhu elektronické dražby notářem v tomto případě významněji neposiluje právní jistotu, neboť klíčová jsou elektronická data systému a poskytovatele webhostingu, ke kterým notář nemá přístup.

Za rok 2016 a 2017 se v průměru každoročně uskutečnilo 59 nedobrovolných dražeb, u nichž byla vyvolávací cena v rozmezí 1 – 2,5 mil. Kč. Podle návrhu nového zákona o veřejných dražbách by u těchto dražeb odpadla povinnost osvědčení průběhu dražby notářem. Cena notářského osvědčení se řídí vyhláškou č. 196/2001 Sb. o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalosti a Notářské komory České republiky (notářský tarif) ve znění pozdějších předpisů. Vezme-li za základ částku 2 mil. Kč ceny dosažené vydražením v nedobrovolné dražbě, dostaneme se na částku 7 700 Kč za notářské osvědčení průběhu takové dražby. Při počtu dražeb 59 za rok se jedná o náklad ve výši **454 300 Kč**.

Celková úspora nákladů v souvislosti se zvýšením limitu pro osvědčení průběhu nucené dražby notářem je vyčíslena na **454 300 Kč**.

#### **4.4.7 Snížení limitu zákonného pojištění odpovědnosti u nucených dražeb**

Dle informací z centrální adresy bylo v roce 2019 evidováno v seznamu dražebníků celkem 126 subjektů, které měly koncesi na provádění veřejných dražeb nedobrovolných. U těchto subjektů dojde ke snížení limitu zákonného pojistného plnění ze současných 35 mil. Kč na 5 mil. Kč (resp. 10 mil. Kč při souběhu pojistných událostí v jednom roce).

Z dosavadních zkušeností se zákonným pojištěním dražebníka vyplývá, že limit 35 mil. Kč byl nastaven vysoko nad reálnými potřebami. Limit není zcela adekvátní k výši možné škody, kterou může dražebník svým postupem způsobit, což potvrdila i dlouholetá praxe, během které nebyly zaznamenány případy, kdy by došlo k realizaci plnění v řádech milionů či desítek milionů. V této souvislosti je nutné podotknout, že se tato pojištění nevztahují na úmyslné trestné činy, typicky např.

zpronevěra peněžních prostředků dražebníkem. Výše pojistného limitu v praxi působí spíše jako určitá bariéra vstupu do podnikání, kdy podnikatel kalkuluje, zda placení zákonného pojištění po celou dobu trvání živnosti bude odpovídajícím výdajem vzhledem k předpokládaným tržbám.

Výše pojistného je velmi individuální záležitostí a záleží na konkrétní pojišťovně i předpokládaném objemu tržeb dražebníka. Ze zkušeností předkladatele, jakožto kontrolního orgánu, vyplývá, že se výše zákonného pojištění s limitem plnění 35 mil. Kč pohybuje v rozmezí 15 až 150 tis. Kč za rok. Vyjdeme z předpokladu, že dražebník provádějící nedobrovolné dražbě v průměru platí pojistné ve výši 40 tis. Kč ročně.

Na základě provedené analýzy ceny pojistného u koncesovaných dražebníků (vzorek 25 dražebníků s limitem pojistného plnění v úrovni 1 až 5 mil. Kč) vyplynulo, že průměrná cena pojištění na 1 mil. Kč pojistného limitu se pohybuje ve výši 4 500 Kč ročně. U 5 mil. pojistného limitu by to představovalo částku 22 500 Kč.

Předpokládaná úspora nákladů dražebníka související se snížením limitu zákonného pojištění u nucených dražeb je tedy kalkulována následovně:  $40\,000 - 22\,500 = 17\,500 \times 126 = \underline{\underline{2\,205\,000\text{ Kč}}}$ .

#### 4.4.8 Zrušení povinnosti ověřovat účetní závěrku auditorem

Dle informací z centrální adresy bylo v roce 2019 evidováno v seznamu dražebníků celkem 126 subjektů, které měly koncesi na provádění veřejných dražeb nedobrovolných. Tyto subjekty musí podle ZVD povinně ověřenou účetní závěrku auditorem. S povinností ověřovat účetní závěrku auditorem nová právní úprava nepočítá. Tato povinnost tak bude nadále platit pouze pro subjekty uvedené v § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Předpokládáme, že u 90 % dražebníků provádějících v současné době nedobrovolné dražby tato povinnost odpadne.

Náklady na ověření jedné účetní závěrky uvažujeme v částce 30 tis. Kč.

Celková úspora je kalkulována následovně  $113 (90\% \text{ ze } 126) \times 30\,000 = \underline{\underline{3\,390\,000\text{ Kč}}}$ .

#### 4.5 Shrnutí finančních nákladů a přínosů

Finanční náklady		
Položka	Veřejného sektoru	Soukromého sektoru
<b>Jednorázové</b>		
Změna živnostenského zákona (administrativní náklady)	124 344 Kč	244 630 Kč
Vytvoření centrální evidence veřejných dražeb	5 000 000 Kč	--
Úprava elektronických dražebních systémů	--	6 151 260 Kč
<b>Celkové jednorázové náklady</b>	<b>5 124 344 Kč</b>	<b>6 395 890 Kč</b>
<b>Opakované</b>		
Správa centrální evidence veřejných dražeb	500 000 Kč	--
Povinné pojištění odpovědnosti	--	1 195 973 Kč
Zavedení peněžitých pokut	--	1 000 000 Kč

<b>Celkové roční náklady</b>	<b>500 000 Kč</b>	<b>2 195 973 Kč</b>
------------------------------	-------------------	---------------------

Tabulka 4 – Shrnutí finančních nákladů

<b>Finanční přínosy<sup>24</sup></b>		
<b>Položka</b>	<b>Veřejného sektoru</b>	<b>Soukromého sektoru</b>
Změna v uveřejňování dražebních dokumentů	--	3 074 670 Kč
Zrušení povinnosti zpracovávat ve stanovených případech odhad předmětu dražby a prodloužení platnosti odhadu pro opakovanou dražbu	--	13 130 749 Kč
Zrušení povinných prohlídek (vyjma nucených dražeb, kde je pouze snížení jejich počtu na jednu)	--	5 700 166 Kč
Úprava doručování písemností	--	954 975 Kč
Zrušení požadavku na úředně ověřený podpis dražební vyhlášky	--	392 772 Kč
Zvýšení limitu pro osvědčení průběhu nucené dražby notářem	--	454 300 Kč
Snížení limitu zákonného pojištění odpovědnosti u nucených dražeb	--	2 205 000 Kč
Zrušení povinnosti ověřovat účetní závěrku auditorem	--	3 390 000 Kč
Zavedení peněžitých pokut	1 000 000 Kč	--
<b>Celkové roční přínosy</b>	<b>1 000 000 Kč</b>	<b>29 302 632 Kč</b>

Tabulka 5 – Shrnutí finančních přínosů

<b>Vzájemná roční bilance nákladů a přínosů</b>		
<b>Položka</b>	<b>Veřejného sektoru</b>	<b>Soukromého sektoru</b>
Celkové roční náklady	500 000 Kč	2 195 973 Kč
Celkové roční přínosy	1 000 000 Kč	29 302 632 Kč
<b>Rozdíl</b>	<b>+ 500 000 Kč</b>	<b>+ 27 106 659 Kč</b>

Tabulka 6 – Vzájemná bilance nákladů a přínosů

Jednorázové náklady veřejného sektoru se předpokládají ve výši 5 124 344 Kč. Při odhadované roční bilanci veřejného sektoru ve výši + 500 000 Kč se předpokládá pokrytí jednorázových nákladů veřejného sektoru v 11. roce účinnosti nové právní úpravy. Jednorázové náklady soukromého sektoru se předpokládají ve výši 2 195 973 Kč. Při odhadované roční bilanci soukromého sektoru ve výši + 27 106 659 Kč se předpokládá pokrytí jednorázových nákladů soukromého sektoru již v 1. roce účinnosti nové právní úpravy.

<sup>24</sup> Veškeré přínosy jsou opakované a kalkulované na období jednoho roku.

V rámci veřejného sektoru jsou náklady tvořeny především náklady na vytvoření centrální evidence veřejných dražeb. Náklady soukromého sektoru jsou generovány především pro skupinu organizátorů současných dražeb realizovaných mimo režim ZVD (někdy též označované jako aukce), kteří se budou muset přizpůsobit novým pravidlům. Na druhou stranu současným dražebníkům přinese zjednodušení dražebního procesu nemalou úsporu nákladů.

## 5 Implementace doporučených variant a vynucování

Za implementaci doporučeného řešení a stanovení způsobu kontroly naplňování stanovených požadavků bude zodpovědný předkladatel zákona, tedy Ministerstvo pro místní rozvoj. Ministerstvo pro místní rozvoj zároveň zajistí metodickou podporu a základní informační kampaň.

Pro zajištění dodržování právní úpravy ze strany regulovaných subjektů se nově zavádí možnost sankcionování pro případ porušování stanovených povinností (stanovení nových skutkových podstat přestupků). U přestupků je navržen jediný způsob trestu, a to pokuta.

Doposud zákon o veřejných dražbách obsahoval jedinou možnou sankci v podobě možnosti pozastavit či odebrat živnostenské oprávnění při porušení konkrétních ustanovení zákona. To se ukázalo jako zcela nedostatečné a zavedení sankcí za porušení zásadních, zákonem stanovených povinností je jedním z cílů nového zákona o veřejných dražbách.

## 6 Přezkum účinnosti regulace

Ministerstvo pro místní rozvoj vypracuje nejpozději do 5 let po nabytí účinnosti zákona zprávu k přezkumu účinnosti regulace, jejímž předmětem bude vyhodnocení

- dosažení cílů a kvantifikovaných indikátorů stanovených v závěrečné zprávě RIA,
- předpokládaných dopadů regulace se skutečnými dopady,
- neočekávaných dopadů.

Dosažení cílů stanovených v závěrečné zprávě RIA bude vyhodnoceno především na základě výkonu dozoru nad dodržování povinností stanovených v zákoně o veřejných dražbách prováděných Ministerstvem pro místní rozvoj, tj. z konkrétních kontrolních zjištění.

Hlavními kritérii vyhodnocení dosažení stanovených cílů a kvantifikovaných indikátorů tedy budou:

- ✓ zjištění, zda byly s účinností zákona o veřejných dražbách odstraněny všechny nedůvodné odchylky od právní úpravy v občanském zákoníku, které by mohly zakládat různý výklad přijatých pravidel,
- ✓ zjištění, zda elektronické dražební systémy splňují požadavky prováděcí vyhlášky a zda dražební proces u elektronických dražeb respektuje zákonem stanovené požadavky; meziročně by zároveň mělo dojít k nárůstu počtu dražeb prováděných elektronicky alespoň o 5 %,
- ✓ zjištění, zda zavedením sankcí došlo ke snížení chybovosti a ke zvýšení právní jistoty při realizaci dražeb; u závažných pochybení je očekávané snížení chybovosti min. o 15 % ve srovnání se stávajícím stavem,
- ✓ zjištění, zda došlo ke snížení administrativní zátěže dražebníků – naplnění předpokládaných úspor stanovených v závěrečné zprávě RIA.

Nadále budou také probíhat konzultace se subjekty, jichž se aplikace zákona o veřejných dražbách bude v praxi týkat. Na základě těchto poznatků bude možné případně také vyhodnotit, zda došlo k výskytu neočekávaných dopadů regulace a zda je třeba v rámci přezkumu účinnosti přijmout v tomto smyslu nějaká opatření.

## 7 Konzultace a zdroje dat

Konkrétní cílené konzultace proběhly:

- v roce 2015 s vybranými pojišťovnami v rámci problematiky výše pojistného dražebníků, konkrétně ohledně zkušeností s případným plněním těchto pojišťoven; osloveny byly pojišťovny:
  - Česká pojišťovna, a.s.,
  - Kooperativa pojišťovna, a.s.,
  - Generali pojišťovna, a.s.,
  - Slavia pojišťovna, a.s.,
  - Česká podnikatelská pojišťovna, a.s.;
- ve dnech 6. 11. – 9. 12. 2015 v rámci elektronické dotazníkové akce mezi dražebníky<sup>25</sup>; zúčastnilo se celkem 807 respondentů;
- v roce 2016 s Generálním finančním ředitelstvím Praha v rámci problematiky snižování administrativní zátěže dražebníků, konkrétně ohledně problematiky zasílání dražebních vyhlášek správcům daně;
- v roce 2016 se Svazem měst a obcí ČR v rámci problematiky manipulace s dražební jistotou, konkrétně ohledně prodloužení doby před zahájením dražby, do kdy může účastník dražby složit dražební jistotu tak, aby tato doba odpovídala vnitřním finančním předpisům měst a obcí; s navrženou úpravou byl vyjádřen souhlas;
- v roce 2016 s Ministerstvem vnitra v rámci problematiky postihů/sankcí ohledně použití pojmosloví přestupků; doporučeno bylo sjednotit názvy s novým zákonem č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich;
- v roce 2017 s Ministerstvem spravedlnosti nad návrhem normativního textu zákona (průběžně);
- v roce 2017 s Akademií Havel, Holásek & Partners, s.r.o., kdy bylo provedeno komplexní posouzení návrhu úprav současného zákona především ve vztahu k harmonizaci s občanským zákoníkem;
- v roce 2017 se zástupci insolvenčních správců v rámci konference insolvenčních správců a věřitelů, Brno;
- v letech 2017 a 2018 se zástupci Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových při příležitosti seminářů k veřejným dražbám pořádaných MMR;
- ve dnech 16. 4. - 11. 5. 2018 v rámci dotazníkového šetření mezi zainteresovanou dražební veřejností k právní úpravě dražeb (podrobněji viz níže).

### Dotazníkové šetření

---

<sup>25</sup> Dotazníkový výzkum byl veřejně přístupný a probíhal na adrese <http://www.surveio.com/survey/d/V1V6A1W9Q4S6A7D1R>.

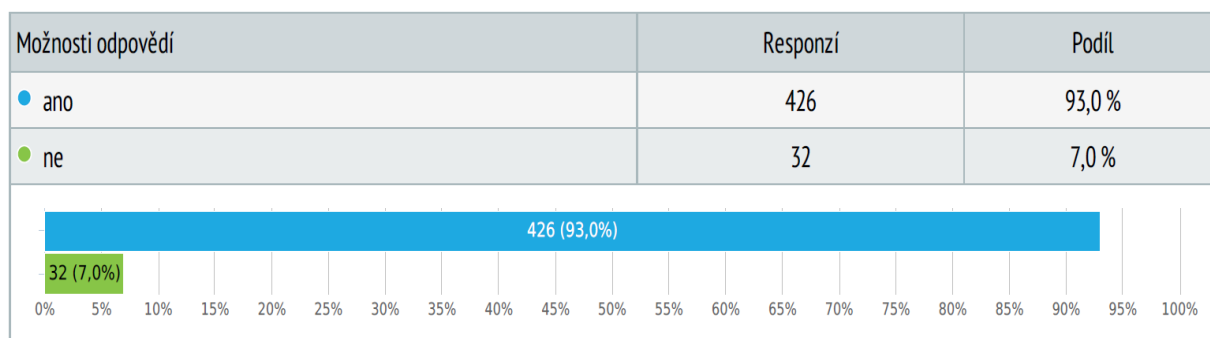
V souvislosti s konzultacemi v procesu RIA byla formou dotazníkového šetření oslovena odborná veřejnost, především tedy samotní dražebníci, případně další specialisté, kteří se s dražbami v praxi setkávají (realitní zprostředkovatelé, nákupčí v dražbách apod.). Cílem průzkumu pak bylo zjistit názory na právní úpravu dražeb, resp. na určité okruhy, které předkladatel vyhodnotil jako problematické, a to primárně z pohledu aplikace současné právní úpravy veřejných dražeb. Dalším hlediskem pro pokládání dotazů bylo zjistit, zda některé podmínky nyní stanovené pro výkon veřejné dražby je vhodné zachovat i pro novou právní úpravu či nikoliv.

Na zveřejněný dotazník poskytlo odpověď **celkem 458 respondentů**. Odkazy na dotazníky byly zveřejněny na webových stránkách ministerstva a jejich propagace byla zajištěna i několika dalšími způsoby.

V úvodu dotazníku byla respondentům položena otázka, která cílila na zjištění, zda je všeobecně vnímáno za problematické, že nyní vedle veřejných dražeb existují i tzv. aukce (dražby mimo režim ZVD), které mají vlastní pravidla. Podmínky realizace pak mohou být různé a pro případné zájemce tak bývá obtížné se v nich vyznat. Zásadní otázkou tedy bylo, zda by měla existovat jednotná základní pravidla bez ohledu na to, zda dražebník proces nazve dražbou či aukcí (viz obr. 1). Odpověď byla jednoznačná, neboť 93 % respondentů odpovědělo „ANO“, tedy že by měla existovat jednotná procesní pravidla. Zároveň z připomínek, které mohli respondenti na konci dotazníku zanechat, vyplynul požadavek na to, aby byl v každém případě proces dražeb i nadále stanoven zákonem.

#### Obr. 1

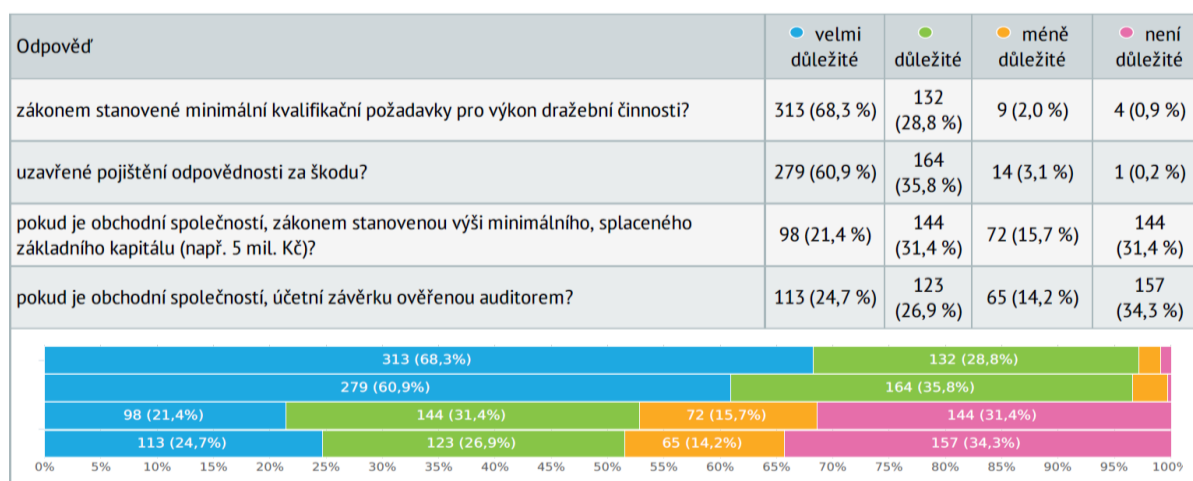
**„V současnosti existují vedle veřejných dražeb také tzv. aukce, které procesně nepostupují podle pravidel zákona o veřejných dražbách. Aukce mají vlastní pravidla, která se mohou případ od případu lišit. Pro zájemce o účast tak může být obtížné se v různých podmínkách i pojmosloví zorientovat. Měla by podle Vás existovat jednotná základní pravidla bez ohledu na to, zda dražebník proces nazve dražbou či aukcí?“**



Další otázky uvedené v dotazníku se především zaměřovaly na důležitost jednotlivých podmínek pro výkon dražeb, které požaduje současná právní úprava. Výstupy z nich jsou tedy přínosem především z hlediska obsahu návrhu nového právního přepisu. Konkrétně se otázky zaměřovaly na zákonem stanovené kvalifikační požadavky pro výkon dražební činnosti, povinnost uzavření pojištění odpovědnosti za škodu a další podmínky, které musí dražebník splňovat (viz obr. 2). Z odpovědí jednoznačně vyplynulo, že je třeba v novém návrhu zákona zachovat minimální kvalifikační požadavky pro výkon činnosti, přičemž za velmi důležité a důležité je považovalo celkem 97, 1 % respondentů, a dále povinnost mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu, kdy za velmi důležité a důležité to považovalo celkem 96,7 % respondentů.

#### Obr. 2

## „Za jak důležité považujete z hlediska důvěryhodnosti dražebníka, aby tento měl:“



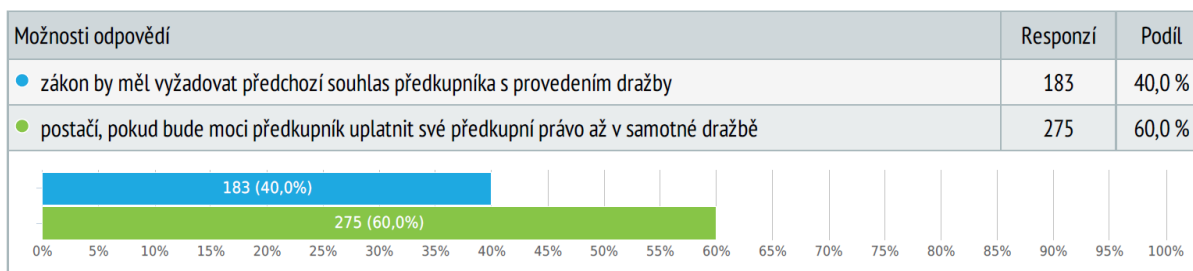
Z dotazníku dále také vyplynulo, že nadpoloviční většina respondentů je pro zachování zákonné povinnosti dražebníka zorganizovat alespoň jednu prohlídku předmětu dražby či zajistit vyhotovení znaleckého posudku v případě, že je předmětem dražby nemovitá věc. Srovnatelný počet respondentů byl také pro zachování zákonem stanovených lhůt pro doplacení ceny dosažené vydražením.

Předmětem zjištění dotazníkovým šetřením byl také názor odborné veřejnosti na uplatnění předkupního práva v dražbě. Požadavky dané současnou právní úpravou jsou v praxi často obtížně proveditelné, navíc nerespektují základní hlediska obecné právní úpravy obsažená v občanském zákoníku. Předkladatel tedy uvažuje o úpravě uplatnění předkupního práva v dražbě ve zvláštním právním předpise, přičemž výsledek vyplývající z otázky položené v dotazníku potvrdil správnost tohoto záměru, když se 60 % respondentů vyjádřilo kladně k uplatnění předkupního práva předkupníkem až v samotné dražbě (viz obr. 3).

Stejně tak kladně se respondenti vyjádřili k zohlednění různých způsobů licitace přímo v zákoně oproti tomu, kdy současná právní úprava považuje za možný pouze jediný způsob licitace. V tomto případě byl výsledek taktéž zcela jednoznačný, neboť 82,3 % respondentů odpovědělo na položenou otázku „ano“ (viz obr. 4)

### Obr. 3

**V současnosti zákon o veřejných dražbách v některých případech vyžaduje předchozí souhlas předkupníka s provedením dražby. Měl by zákon i nadále takový souhlas vyžadovat nebo postačí, když bude moci předkupník uplatnit své předkupní právo v samotné dražbě?**

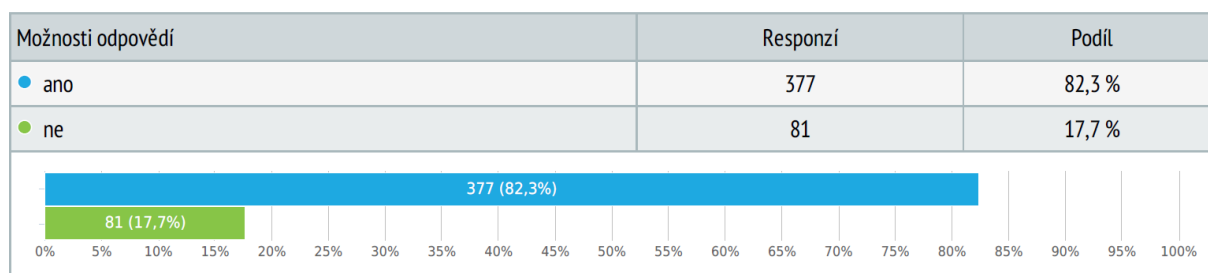


### Obr. 4

**Současný zákon o veřejných dražbách zná pouze ten způsob licitace, kdy dochází k postupnému navyšování nejnižšího podání. V praxi však existují i další typy licitace, např. tzv. holandské**



**dražby, u kterých dochází k postupnému snižování vyvolávací ceny a příklep je udělen účastníkovi, který jako první akceptuje sníženou cenu. Měla by nově nastavovaná základní pravidla pro organizaci dražeb umožňovat různé způsoby licitace?**



Další část otázek obsažených v dotazníku se týkala podmínek pro provádění elektronických dražeb, které jsou nyní obsaženy pouze v prováděcí vyhlášce k zákonu o veřejných dražbách. Jednalo se o to, za jak důležité je respondenti považují, případně také o konkrétní otázky týkající se stanovení ochranných mechanismů účastníka dražby při elektronickém podávání nabídek v dražbě a sjednocení postupu při ukončování dražby, tj. zda by mělo v případě, že je účastníky „přihazováno“, docházet k prodlužování dražby, což nyní zákon stanoví, či zda by měla mít dražba pevný konec uplynutím předem stanoveného časového limitu pro její konání. Ze všech uvedených odpovědí jednoznačně vyplynulo, že aktuálně stanovené podmínky pro konání elektronických dražeb jsou žádoucí a respondenti jejich důležitost či existenci svým vyjádřením potvrdili.

Analýza výsledků dotazníků předkladatele utvrdila v důležitosti přijetí nové právní úpravy dražeb. Respondenti považují za potřebné stanovit základní pravidla pro výkon této činnosti zvláštním zákonem, a to především v oblasti kvalifikačních předpokladů pro výkon činnosti, některých podmínek pro samotnou realizaci dražby a pro elektronické dražby. Z výsledků lze také dovozovat, že je důležité stanovit podmínky pro výkon dražeb tak, aby byla jednoznačně zohledněna materie platného občanského práva a jeho subsidiární použití vůči speciálnímu právnímu předpisu. Ministerstvo pro místní rozvoj i díky této dotazníkové akci získalo potřebnou zpětnou vazbu odborné veřejnosti, která potvrdila, že věcné řešení v rámci připravovaného zákona je zaměřeno právě tam, kde jsou vnímány zásadní problémy v procesu a pořádání dražeb.

Zdroje využitých dat:

- Centrální adresa ([www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz))
- Český statistický úřad ([www.czso.cz](http://www.czso.cz))
- Vlastní data předkladatele z kontrolní činnosti
- Dotazníkové šetření

## 8 Kontakty na zpracovatele RIA

Ministerstvo pro místní rozvoj

Oddělení veřejných dražeb

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

Ing. Petr Uhlíř, DiS., e-mail: [petr.uhlik@mvr.cz](mailto:petr.uhlik@mvr.cz), tel.: 234 154 012

## **9 ZPRÁVA Z HODNOCENÍ KORUPČNÍCH RIZIK (CIA)**

### **9.1 Identifikace korupčních rizik**

Návrh zákona nemá oproti dosavadní právní úpravě veřejných dražeb korupční potenciál, pouze s výjimkou nově navržené možnosti uložení peněžité sankce za vybraná porušení zákona.

Současná právní úprava udělování peněžitých sankcí v případě porušení zákonných povinností dražebníkem neumožňuje, pouze podle § 6 odst. 5 stávající úpravy je porušení některých povinností považováno za závažné porušení povinností podle živnostenského zákona a kontrolní orgán může tedy na základě takového kontrolního zjištění navrhnout příslušnému živnostenskému úřadu pozastavení či odebrání živnostenského oprávnění.

Ministerstvo provádí u dražebníků kontrolní činnost podle zákona č. 255/2012 Sb. o kontrole (kontrolní řád). Při kontrolách je zjišťována řada pochybení, která negativně působí na správný a transparentní průběh veřejné dražby, nesprávným postupem při organizaci a průběhu veřejné dražby může také dojít k zásahu do práv navrhovatele dražby, účastníků dražby i třetích osob.

Návrh zákona jasně vymezuje jednotlivá porušení ustanovení zákona, za která bude možné sankci uložit. Maximální výše sankcí je zvolena s ohledem na to, aby nepůsobila příliš tvrdě, avšak aby motivovala k dodržování zákona. Návrh zákona umožňuje ve stanovení výše konkrétní pokuty takovou míru diskrece, jaká je i v jiných právních předpisech obvyklá s ohledem na nutnost posouzení okolností jednotlivých případů.

Ministerstvo pro místní rozvoj bude o udělení pokuty rozhodovat ve správním řízení podle správního řádu, což je zcela standardní postup. Dle našeho názoru nebudou mít kontrolované osoby příliš velkou motivaci ke korupčnímu jednání, protože návrh zákona nerozšiřuje rozsah jejich povinností (naopak jej snižuje), pouze zavádí sankce za pochybení, která jsou již dnes vytýkána v rámci kontrol. Kromě toho je výše pokut stanovena tak, aby neměla likvidační charakter, tedy extrémně nevyvážený dopad na ekonomické postavení dražebníků.

### **9.2 Významnost korupčních rizik**

Pravděpodobnost výskytu korupčních rizik v oblasti udělování sankcí za porušení některých povinností vyplývajících ze zákona se jeví jako nízká. Možnost shody zúčastněných osob na úkor veřejného zájmu je velmi nepravděpodobná, neboť zaměstnanci Ministerstva pro místní rozvoj důsledně vyhodnocují veškerá pochybení kontrolovaných osob na základě interních metodických pravidel a rovněž podléhají vnitřním kontrolním mechanismům.

Důsledky eventuálně uskutečněného korupčního jednání by i v případě jeho výskytu navíc nemohly být příliš závažné z dlouhodobého hlediska, neboť by nehrozil vznik škody na veřejných prostředcích ani ovládnutí agendy zájmovými skupinami systémově. Tato možnost je dosavadními mechanismy zcela vyloučena, nová úprava prostor nerozšiřuje, ani podstatně nemění. Z výše uvedeného vyplývá, že významnost korupčních rizik je nízká.

### **9.3 Eliminace korupčních rizik**

Uvedená korupční rizika by bylo možné eliminovat prostým nezavedením sankčních opatření do zákona. Zavedení sankcí má však pozitivní vliv na transparentnost při provádění dražeb a ochranu práv na nich zúčastněných subjektů, a proto bylo jejich zavedení jedním cílů připravovaného zákona.

## **9.4 Zásadní proporce změn ve vztahu k eliminaci definovaného korupčního rizika**

Při zavádění sankčních ustanovení dbal navrhovatel zásad pro eliminaci tohoto nového korupčního rizika následujícími opatřeními:

### **▪ Přiměřenost**

Daný návrh je rozsahem přiměřený vztahům, které má upravovat, a neúměrně nerozšiřuje kompetence orgánů státní správy. Zavedení sankčního mechanismu má zejména preventivní charakter. Nelze předpokládat, že by jeho použití mohlo mít likvidační charakter pro běžného dražebníka. Použití bude řízeno metodikou podléhající Internímu protikorupčnímu programu Ministerstva pro místní rozvoj.

### **▪ Efektivita**

K vyšší efektivitě a snížení korupčních rizik přispěje zejména zpřesnění definic jednotlivých pojmů a odpovídající úprava procesních postupů. S odvoláním na dobrou praxi dosavadních interních metodických postupů považuje předkladatel použití sankcí za efektivní.

Návrh vymezuje přestupky, po jejichž spáchání může být uložena pokuta. Výše této pokuty je omezena pouze stanovenou maximální hranicí. Tato oblast, tedy rozhodnutí o použití výše sankce, je potenciálně nejcitlivější na míru korupčního rizika.

### **▪ Systémová dělb kompetencí s korupčním potenciálem**

K eliminaci tohoto rizika přistoupil předkladatel dělením kompetencí zpracovatele nálezu a navrhovatele sankce. Interní metodika ministerstva stanoví podrobnosti a v interním resortním protikorupčním programu budou tyto rozdělené kompetence definovány. Bude možno se nezávisle a anonymně obracet na interní kontrolní orgány v případě podezření na korupční selhání.

### **▪ Odpovědnost**

Nová úprava jasně stanoví odpovědnost k výkonu agendy. Osoby, které jsou přímo zodpovědné za jednotlivá rozhodnutí, budou určeny interní metodikou; bude na ni taktéž odkázáno v interním resortním protikorupčním programu. Popis organizační struktury zajišťující výkon kontroly dražeb bude zveřejněn na základě povinnosti dané zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Z hlediska eliminace rizika korupce je tento koncept dostačující.

## **9.5 Opravné prostředky**

Správní procesy budou probíhat v souladu se zákonem č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, který zajišťuje obranu dotčeného subjektu jak během, tak i po ukončení příslušného procesu. V této oblasti tedy nevystávají žádná vážnější rizika korupce.

## **9.6 Kontrolní mechanismy**

Postihy za porušení zákonných povinností se budou pohybovat v procesním rámci zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, který obsahuje úpravu kontroly a přezkumu přijatých rozhodnutí, případně opatření obecné povahy, a to formou opravných prostředků. Proti rozhodnutí je možno užít řádných a mimořádných opravných prostředků.

Počet a charakter dotčených subjektů, četnost rozhodování apod. jsou vyhodnoceny v RIA v jednotlivých kapitolách hodnocení věcných okruhů.

V případě nezaplacení pokuty ve lhůtě stanovené v pravomocném rozhodnutí o uložení pokuty bude postupováno podle zákona č. 17/2012 Sb., o Celní správě České republiky. Pokuty jsou příjmem rozpočtu, z něhož je hrazena činnost orgánu, který pokutu uložil.

## **9.7 Transparence a otevřenost dat**

Z hlediska transparency a otevřenosti dat lze konstatovat, že navrhovaná úprava nesníží dostupnost informací a dat o dané oblasti.

## **9.8 Akceptovatelnost korupčních rizik**

Výše popsaná nízká korupční rizika lze akceptovat s ohledem na potřebnost zavedení sankcí do zákona. Z výsledků kontrol dlouhodobě vyplývá, že při veřejných dražbách stále dochází k porušování řady zákonných povinností. Zavedení sankcí, byť za cenu nízkého korupčního rizika, umožní účinně postihovat pochybení dražebníků, a tak docílit ještě vyšší míry právní jistoty v rámci procesu dražby.

## 10 Zpráva z hodnocení dopadů na rovnost žen a mužů

Název a jednacím číslo materiálu					
<i>Návrh zákona o veřejných dražbách</i>					
Stručný popis materiálu					
<i>Hlavním cílem návrhu zákona je vytvoření kvalitního procesního předpisu pro provádění veřejných dražeb, dále nastavení jasných pravidel pro dražby prováděné elektronickým způsobem a ve srovnání se stávajícím stavem právní úpravy zvýšení vymahatelnosti zákonem stanovených povinností zavedením možnosti udělit kontrolním orgánem sankci za porušení zásadních zákonem stanovených povinností. Dalším z cílů je také odstranění některých dnes již nadbytečných zákonných povinností dražebníka a celkové zjednodušení celého dražebního procesu, čímž dojde k významnému snížení administrativní zátěže dotčených subjektů.</i>					
1. Týká se materiál postavení fyzických osob?					
x ANO			<input type="checkbox"/> NE		
			Hodnocení		
			Materiál se týká postavení fyzických osob, ale nemá dopad na rovnost žen a mužů.		
Analýza a popis stávajícího stavu – odůvodnění dopadu na fyzické osoby					
<i>Zákon o veřejných dražbách v současnosti dopadá na dva okruhy fyzických osob: dražebníky a spotřebitele; návrh zákona o veřejných dražbách nezavádí žádný nový dopad na další fyzické osoby. Primární cílovou skupinou jsou, kromě právnických osob, fyzické osoby se živnostenským oprávněním (dražebníci). Sekundární cílovou skupinou jsou pak spotřebitelé.</i>					
2. Je postavení žen a mužů v oblasti, které se materiál dotýká, rovné?					
x ANO → 3a			<input type="checkbox"/> NE → 3b		
Analýza a popis výchozího stavu					
<i>Oblast veřejných dražeb nezasahuje do soukromí fyzických osob ani genderové rovnosti, týká se pouze podnikání. Pro získání potřebného živnostenského oprávnění a provozování činnosti dražebníka mají muži i ženy srovnatelné podmínky, nejsou nám známy žádné překážky, které by ženám či mužům vstup do této oblasti podnikání a jeho výkon ztěžovaly nebo mu bránily. Tyto otázky navíc řeší živnostenský zákon; právní úprava dražeb se zabývá odbornými aspekty provádění veřejných dražeb.</i>					
3a. Je-li postavení žen a mužů v dané oblasti rovné, přináší materiál zhoršení výchozího stavu?			3b. Je-li postavení žen a mužů v dané oblasti nerovné, přináší materiál zlepšení výchozího stavu?		
<input type="checkbox"/> ANO Materiál přináší zhoršení.	<input type="checkbox"/> NE Materiál přináší zlepšení.	<input checked="" type="checkbox"/> NE Postavení žen a mužů se nemění.	<input type="checkbox"/> ANO Materiál přináší zlepšení.	<input type="checkbox"/> NE Postavení žen a mužů se nemění.	<input type="checkbox"/> NE Materiál přináší zhoršení.
Hodnocení					
Materiál má <b>negativní</b> dopad na rovnost žen a mužů.	Materiál má <b>pozitivní</b> dopad na rovnost žen a mužů.	Materiál má <b>neutrální</b> dopad na rovnost žen a mužů.	Materiál má <b>pozitivní</b> dopad na rovnost žen a mužů.	Materiál má <b>neutrální</b> dopad, neřeší však stávající nerovnosti.	Materiál má <b>negativní</b> dopad na rovnost žen a mužů.

### Seznam tabulek

Tabulka 1 - Dražby vyhlášené mimo režim ZVD .....	10
Tabulka 2 – Přehled pojmů.....	14
Tabulka 3 – Přehled EDS .....	44
Tabulka 4 – Shrnutí finančních nákladů.....	52
Tabulka 5 – Shrnutí finančních přínosů.....	52
Tabulka 6 – Vzájemná bilance nákladů a přínosů.....	52
Tabulka 7 – Zpráva z hodnocení dopadů na rovnost žen a mužů.....	62

### Seznam grafů

Graf 1 – Celkový počet dražeb podle ZVD.....	24
Graf 2 – Objemy draženého majetku.....	25
Graf 3 – Podíl klasických a elektronických dražeb.....	25
Graf 4 – Průměrné navýšení nejnižšího podání .....	26

## Příloha č. 1 k Závěrečné zprávě RIA

Výpočet průměrné vzdálenosti předmětu dražby od sídla dražebníka

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10962571%20%20%20%20&ns=2> 48 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961655%20%20%20%20&ns=2> 105 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961492%20%20%20%20&ns=2> 124 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961496%20%20%20%20&ns=2> 447 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961488%20%20%20%20&ns=2> 187 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961479%20%20%20%20&ns=2> 370 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961476%20%20%20%20&ns=2> 280 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961466%20%20%20%20&ns=2> 16 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961439%20%20%20%20&ns=2> 152 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961427%20%20%20%20&ns=2> 160 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961411%20%20%20%20&ns=2> 186 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961412%20%20%20%20&ns=2> 183 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961394%20%20%20%20&ns=2> 277 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961404%20%20%20%20&ns=2> 39 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961402%20%20%20%20&ns=2> 135 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961367%20%20%20%20&ns=2> 138 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961312%20%20%20%20&ns=2> 188 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961288%20%20%20%20&ns=2> 206 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961192%20%20%20%20&ns=2> 395 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961193%20%20%20%20&ns=2> 41 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961131%20%20%20%20&ns=2> 375 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961085%20%20%20%20&ns=2> 80 km

<https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr02003Prepare.do?znackaZakazky=10961026%20%20%20%20&ns=2> 207 km

**Celkový průměr 188,6 km**

# TEZE PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ PŘIPRAVOVANÝCH V SOUVISLOSTI S NÁVRHEM ZÁKONA O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH

Teze

## VEHLÁŠKA MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

ze dne.....2020

### **kterou se stanoví technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy**

*Jedná se o teze vyhlášky, jejíž přesná podoba bude dále projednávána a případně modifikována v rámci přípravy tohoto podzákoného předpisu. Zmocnění k vydání vyhlášky je zakotveno v § 27 odst. 2 věty poslední a § 60 návrhu zákona o veřejných dražbách. Vyhláška bude upravovat zejména následující oblasti:*

1. způsob evidence požadavků přichozích na adresu internetové stránky, kde elektronická dražba probíhá
2. způsob ochrany před neoprávněným zásahem do elektronického dražebního systému a do průběhu elektronické dražby
3. způsob zajištění synchronizace času a automatické aktualizace údajů
4. způsob zajištění externí kontroly dostupnosti adresy ve veřejné datové síti, kde elektronická dražba probíhá
5. způsob ochrany dat před změnou, ztrátou nebo zničením
6. způsob zajištění dálkového přístupu za účelem kontroly elektronické dražby
7. způsob zabezpečení komunikace mezi účastníkem dražby a elektronickým dražebním systémem
8. způsob autentizace osob přihlašujících se do elektronického dražebního systému
9. formáty datových souborů

Teze

## VEHLÁŠKA MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

ze dne.....2020

### **o centrální evidenci veřejných dražeb**

*Jedná se o teze vyhlášky, jejíž přesná podoba bude dále projednávána a případně modifikována v rámci přípravy tohoto podzákoného předpisu. Zmocnění k vydání vyhlášky je zakotveno v § 3 odst. 5 a § 60 návrhu zákona o veřejných dražbách. Vyhláška bude upravovat zejména následující oblasti:*

1. druh a rozsah údajů, které budou dražebníci předávat prostřednictvím elektronického formuláře do centrální evidence veřejných dražeb k uveřejnění
2. porovnávání údajů předaných do centrální evidence veřejných dražeb k uveřejnění s údaji podle § 59 odst. 1 až 4 návrhu zákona o veřejných dražbách
3. formát datových souborů, které bude centrální evidence veřejných dražeb akceptovat
4. způsob přihlašování (autentizace) dražebníků do centrální evidence veřejných dražeb