

Hovoříme s předsedou představenstva Komory dražebníků ČR RNDr. Jiřím Burešem, Ph.D.

DRAŽEBNÍ BABÍ LÉTO, ANEBO SOUČASNÝ STAV NAŠEHO DRAŽEBNÍHO TRHU

OBJEM I POČET DRAŽEB DLOUHODOBĚ KLESÁ. NEJVĚTŠÍ NAVRHOVATELÉ DRAŽEB, INSOLVENČNÍ SPRÁVCI, STÁLE VÍCE ZADÁVAJÍ ZPENĚŽOVÁNÍ MAJETKU DLUŽNÍKŮ MIMO DRAŽBU. NEDŮVĚRA V INSTITUT VEŘEJNÉ DRAŽBY JE DÁNA LETITÝMI ZKUŠENOSTMI NAVRHOVATELŮ. NA SOUČASNÝ STAV ČESKÉHO DRAŽEBNÍHO TRHU JSME SE ZEPTALI RNDR. JIŘÍHO BUREŠE. PH.D., PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA KOMORY DRAŽEBNÍKŮ ČR:

TEXT: RED, FOTO: ARCHÍV

Objem draženého majetku byl loni pouhých 4,9 mld. Kč

Jak je na tom český dražební trh?

Mohu mluvit pouze za dražby konané dle zákona č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách, ve znění následných změn a doplňků (ZVD). Všechno ukazuje na to, že dražby skomírají. Objem draženého majetku byl loni pouhých 4,9 miliardy Kč, což bylo absolutní minimum od roku 2000, kdy vstoupil v účinnost zákon o veřejných dražbách. Jenom pro ilustraci. V roce 2002 byl objem draženého majetku 16,2 miliardy Kč. Bohužel, v letošním roce zatím nejsou k dispozici žádné statistiky týkající se dražeb. Dle informací našich členů pokles dražeb dále pokračuje. I skutečnost, že z Odboru veřejných dražeb a realitní činnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR), které vykonává státní dozor v oblasti veřejných dražeb konaných dle zákona o veřejných dražbách, se oddělilo pouhé Oddělení veřejných dražeb, napovídá, že se jsou u nás veřejné dražby na úbytě. I zde úředníci vidí svoji perspektivu spíše v oblasti kontrol realitních kancelářů, což by měl zavést nový zákon o realitním zprostředkování.

Vy osobně působíte na dražebním trhu téměř 17 let. Jak se díváte na platnou legislativu?

Záměrem zákona o veřejných dražbách bylo podpořit bytovou politiku rozvojem hypoték. Proto i státní dozor v oblasti dražeb vykonává Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Tento zákon měl umožnit daleko pružněji řešit nespáčené hypoteční úvěry. Paradoxem je, že v současné době se řeší většina dlužných hypoték nikoliv v režimu nedobrovolných dražeb, jak to bylo původně předkládáтели zákonem o veřejných dražbách deklarováno, ale dobrovolnými insolvenčními dražbami. Hypoteční dlužník, který je postížen prodejem zástavy nedobrovolnou dražbou, dnes již běžně podá návrh na insolvenční dražbu. Dražebník musí od této nedobrovolné dražby upustit a následně se zástava prodá dobrovolnou dražbou či mimo dražbu v insolvenčním řízení. Koncese na provádění dobrovolných a nedobrovolných dražeb je naprosto rozdílná. Dražebník nedobrovolných dražeb musí mít pojistku odpovědnosti

minimálně na 30 milionů Kč, základní kapitál 5 milionů Kč, audit a tak dále. To dražebník v insolvenčních nemá.

Jak jste uvedl, dlužníci z hypoték „utečou“ do insolvenční. Právě insolvenční dražby jsou asi nejčastější, i když je konají i exekutoři...

Máte pravdu, že tyto insolvenční dražby, které jsou dle zákona o veřejných dražbách dražbami dobrovolnými, tvoří přibližně 85 % všech dražeb. Novela insolvenčního zákona účinná od 1. 8. 2017 umožňuje zpeněžit majetkovou podstatu dlužníka i dražbou konanou exekutorem dle občanského soudního řádu. Před účinností této novely sice exekutoři dražili pro insolvenční správce, ale tento postup byl odmítnut mimo jiné Vrchním soudem v Olomouci. Bohužel režim této exekuční dražby je odlišný od dražby konané dle zákona o veřejných dražbách. Domnívám se, že poslání soudního exekutora není v tom, aby byl zpeněžovatelem majetku dlužníka. Dle mých zkušeností se v této oblasti etablovali spíše ti exekutoři, kteří mají málo klientů v oblasti exekucí. Daleko většími konkurenty dražebníků jsou realitní kanceláře. Stále více insolvenčních správců i zajištěných věřitelů se domnívá, že jejich prostřednictvím lze dosáhnout maximální cenu. Existují i případy propojení mezi insolvenčními správci, realitními kancelářemi a zajištěnými věřiteli. Jsou i realitky, které sice mají i dražební koncesí, ale jejich zájem je spíše zprostředkovávat nákup a prodej nemovitostí z insolvenčních.

Často se uvádí, že veřejná dražba je transparentním způsobem prodeje majetku...

Osobně jsem zastáncem institutu dražby, respektive procesu, kde dochází k licitaci, podávání nabídek od zájemců. Problémem jsou však pletichy. Bohužel toto takzvané „dražení před dražbou“ je výhodné pro všechny dražitele. Osobně jsem byl přítomen na dražbě století – prodeje bývalého kláštera na Náměstí Republiky v Praze 1 za 790 milionů Kč. Když jsem viděl zástupce dražitelů před dražbou v družném hovoru, bylo mně jasné, že se

moc na dražbě lícitovat nebude. Zkušení pleticháři aspoň na oko něco přihodí. Zde se prodalo za vyvolávací cenu, což jsem několikrát kritizoval. Dražebníkem také byla společnost, která je spíše realitou. Jejím bývalým zaměstnancem byla i stávající ředitelka Oddělení veřejných dražeb na Ministerstvu pro místní rozvoj ČR. Dle mých informací i zprostředkovala tuto dražbu svému bývalému zaměstnavateli. V případě prodeje elektronickou dražbou by k prodeji za vyvolávací cenu nedošlo. Marně jsem v této věci intervenoval dokonce až u bývalého ministra financí Andreje Babiše.

O pletichách se často v souvislosti s dražbami hovoří, ale žádný „exemplární“ příklad není znám. Spíše jsem zaznamenal krach jednoho z největších dražebníků – společnosti CLANROY, a.s. v roce 2013.

Máte pravdu, čas tak rychle utíká, že jsou tomu již čtyři roky, kdy tento dražebník nevyplatil výtěžek z dražeb několika navrhovatelům. Už v roce 2014 jsem doporučil Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, aby se urychleně novelizoval zákon o veřejných dražbách, který by navrhovatele dražeb ochránil. Dle platného zákona o veřejných dražbách musí vydražitel doplatit cenu dosaženou vydražením na účet dražebníka a tyto prostředky jsou součástí jeho majetku. Tedy v případě insolvence tyto peněžní prostředky zahrne insolvenční správce do majetkové podstaty. Proto u velkých prodejů doporučujeme klientům, aby spíše volili aukci, protože aukční cena je uhrazena přímo na účet navrhovatele aukce. Domnívám se, že Ministerstvo pro místní rozvoj ČR v této věci nic nečiní, protože zde vládne realitní loby. Vedoucí Oddělení veřejných dražeb na MMR ing. Zdeňka Niklasová byla obchodní ředitelkou na Asociaci realitních kanceláří (ARK ČR), později manažerkou dražeb ve společnosti RAK, a.s., který byl i dražebníkem bývalého kláštera na Náměstí Republiky v Praze 1.

Myslím si, že zkrachovalý dražebník CLANROY byl výjimkou. Na Ministerstvu pro místní rozvoj ČR se od roku 2000 vystřídalá řada ministrů i náměstků téměř celým politickým spektrem. Toto ministerstvo také splnilo legislativní plán prací. Na konci loňského roku předložilo Legislativní radě vlády novelu zákona o veřejných dražbách...

Máte pravdu, že od roku 2000 jsem zažil i osobně se setkal s mnoha ministry pro místní rozvoj, či jejich náměstky. Ministři či náměstci odcházejí, avšak úředníci často přežívají. Několikrát jsem byl já osobně, či zástupce naší komory, členem expertní komise nebo pracovní skupiny, která měla řešit neduhu českého dražebnictví. Jsem nesmiřitelným bojovníkem proti pletichám, což mně přineslo řadu nepřátel. Proto jsem i přivítal, když se i přes protest Ministerstva pro místní rozvoj ČR podařilo v roce 2013 prosadit elektronické dražby. Bohužel, novela zákona o veřejných dražbách, na které pracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR tři roky a předložilo ji těsně před Vánocemi 2016, byla fiaskem. Nevím, jak je možné, že se ministerstvo nevypořádalo s naší základní námitkou, se kterou se i ztotožnilo Ministerstvo spravedlnosti ČR: „Novela ZVD není kompatibilní s občanským zákoníkem.“ Mimořádně, na tuto skutečnost poukazuje již od roku 2011, kdy probíhala diskuze ke kompatibilitě zákona o veřejných dražbách k této normě.

Není spíše problém v tom, že je legislativa v oblasti dražeb roztříštěná?

Zákon o veřejných dražbách je na jednu stranu geniální, protože je procesní normou. Přimlouvám se, aby všechny

dražby probíhaly stejným způsobem. Na druhou stranu zákon o veřejných dražbách obsahuje základní rozpor, když definuje dražbu jako „přechod“ vlastnického či jiného práva. Právě na tuto skutečnost jsme několikrát upozorňovali. V občanském zákoníku je dražba vymezena jako zvláštní způsob uzavření smlouvy, tedy převod. Dalším rozparem je, že dle občanského zákoníku má právo zástavní věřitel se uspokojit dražbou. Zákon o veřejných dražbách však požaduje, aby zástavní věřitel byl v pozici takzvaného dražebního věřitele, to jest, že zástavní věřitel musí mít i „dražební titul“ (například notářský zápis o vykonatelnosti). Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš ve své zprávě k ministerstvem předložené novele zákona o veřejných dražbách Legislativní radě vlády ČR uvádí, že obsahuje „...neodůvodněné a co do důsledků pro aplikační praxi nevhodné a nejasné odchylky od občanského zákoníku“. Mgr. František Korbel, Ph.D., bývalý náměstek ministra spravedlnosti, kterému vděčí dražební obec za přijetí příležitosti k novele občanského soudního řádu, jenž zavedl e-dražby, se ztotožňuje s výše uvedeným negativním stanoviskem.

Pro insolvenční správce je daleko důležitější, aby majetek dlužníků byl zpeněžen transparentním způsobem a dosažena maximální cena. Kromě dražby je zde ještě možnost prodeje mimo dražbu, a to aukcí...



RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.

“Kdyby úředníci na Ministerstvu pro místní rozvoj ČR odváděli kvalitní práci, už dávno mohl být zákon o veřejných dražbách prost všech rozporů,” tvrdí dr. Bureš.

Domnívám se, že posláni soudního exekutora není v tom, aby byl zpeněžovatelem majetku dlužníka

Máte pravdu, že aukce jsou stále více oblíbenějším nástrojem zpeněžení. Přestože u elektronických dražeb již nehrozí pletichy dražitelů, stále jsou u některých insolvenčních správců či zajištěných věřitelů dražby v neoblibě. Často je zde i pokyn zajištěného věřitele na prodej mimo dražbu nejvyšší nabídce. Domnívám se, že v tomto případě je třeba postupovat aukcí, nejlépe elektronickou. Žádná realitka nezaručí předložení nejvyšší nabídky. Je nastavena tak, jak jsem viděl na jednom billboardu: „Umíme prodat Vaši nemovitost rychle“. Já jsem si pomyslel O. K., ale za jakou cenu? V některých případech dokonce není ani možné zpeněžit majetek dlužníka dražbou. Konkrétně se jedná o prodej družstevního bytu. Je třeba si uvědomit, že se zde neprodává byt, ale pouze práva a povinnosti člena bytového družstva, se kterým je spojeno právo nájmu družstevního bytu. Protože často stanovy družstva kladou omezení na členství v družstvu (například členem může být pouze fyzická osoba), je dražba vyloučena.

Myslíte si, že tedy aukce nahradí dražby?

Zatím všechno nasvědčuje tomu, že aukce vítězí. Jsou daleko levnější, než dražba. V případě nemovitostí musí dražebník zaplatit za uveřejnění dražební vyhlášky a následně údajů z protokolu na Centrální adrese (www.centralniadresa.cz) cca 1 500 Kč. Tedy při dražbě s cenou 100 000 Kč a celkovými náklady s DPH 5% zaplatí dražebník téměř polovinu nákladů za tuto „inzerci“, kterou nikdo nečte. Musí tedy inzerovat na realitních serverech, k tomu dvě povinné prohlídky předmětu dražby, i když je to třeba veřejně přístupný pozemek. Dražba je pro dražebníka ztrátová. Oproti tomu aukce nemusí být uveřej-

něna na Centrální adrese, je inzerována pouze na realitních serverech, prohlídka se uskuteční jenom pro zájemce a tak dále. Výhodou je i to, že organizátor aukce nemůže být „šikanován“ pracovníky Oddělení veřejných dražeb Ministerstva pro místní rozvoj ČR při jejich často svérázném výkladu zákona o veřejných dražbách. Jenom na okraj. Nedávno Ministerstvo pro místní rozvoj ČR kontrolovalo dražbu jednoho našeho člena. Členka kontrolní skupiny z ministerstva vyhlášovala dražby zkrachovalého dražebníka CLANROY.

Přece jenom dražba se traduje jako bezpečný způsob prodeje...

Máte pravdu, že v platném zákona o veřejných dražbách je dražba vymezena jako přechod vlastnického či jiného práva. Toto vymezení však velmi pokulhává. V aukci je standardně s vítězem aukce uzavřena kupní smlouva a následně proveden vklad vlastnického práva. Výhodou aukce je i to, že podmínky aukce i účasti v ní mohou být stanoveny dle požadavku navrhovatele. Běžně konáme aukce, které jsou pro navrhovatele bezplatné. Odměnu si vybíráme pouze v případě, že je uzavřena kupní smlouva s vítězem aukce, a to za předpokladu, že navrhovatel odsouhlasí tuto aukční cenu. Taky se nám stalo, že insolvenční správce neakceptoval aukční cenu, a tedy předmět aukce se neprodal. Kdyby úředníci na Ministerstvu pro místní rozvoj ČR odváděli kvalitní práci, už dávno mohl být zákon o veřejných dražbách prost všech rozporů a mohl by se efektivně využívat nejenom při zpeněžování majetku dlužníků, ale i při prodeji majetku vlastníků. Dle mého názoru to vše naráží na realitní lobby, které mj. ovládá i vedení Oddělení veřejných dražeb MMR.



Sídlo Komory dražebníků ČR v Praze Strašnicích.