

KONKURSNÍ NOVINY

SPOLEHLIVÝ PRÁVNÍ ZDROJ



ROZHOVOR: RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.
Rok po neúspěšné novele zákona
o veřejných dražbách je stále mediální ticho

TÉMA: Oddlužovací novela nabízí dlužníkům
nulovou variantu splácení jejich dluhů



»str. 15 **Novela by měla umožnit dlužníkům vyklouznout z dluhové pasti. Dluhy mají věřitelé odpustit**

»str. 22 **Sdružení SOLUS eviduje 635 tisíc dospělých se závazkem po splatnosti. Dluží přes 50 miliard...**

»str. 32 **Počet bankrotů fyzických osob podnikatelů byl nejnižší za 4 roky**

»str. 34 **Loni vzniklo 32 557 obchodních společností, nejvíce v historii ČR**

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

ROK PO NEÚSPĚŠNÉ NOVELE ZÁKONA O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH JE STÁLE MEDIÁLNÍ TICHŮ

LONI V ÚNORU LEGISLATIVNÍ RADA VLÁDY ČR VRÁTILA MINISTERSTVU PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (MMR) NÁVRH NOVELY ZÁKONA O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH. OD TÉ DOBY JE KOLEM VEŘEJNÝCH DRAŽEB MEDIÁLNÍ TICHŮ. REDAKCE KONKURNÍCH NOVIN SE PROTO ROZHODLA ZEPTAT JAK ZÁSTUPCE DRAŽEBNÍ VEŘEJNOSTI, TAK I POSLÉZE MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, JAK POKRAČUJÍ PRÁCE NA TÉTO NOVELE. NEJVĚTŠÍM ÚSKALÍM, NA KTERÉ POUKAZOVALI PŘEDNÍ ČEŠTÍ LEGISLATIVNÍ ODBORNÍCI PROF. DR. JUDR. KAREL ELIÁŠ, AUTOR OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU, A MGR. FRANTIŠEK KORBEL, PH. D., BÝVALÝ NÁMĚSTEK MINISTRA SPRAVEDLNOSTI, JE „NEODŮVODNĚNÉ A CO DO DŮSLEDKŮ PRO APLIKAČNÍ PRAXI NEVHODNÉ A NEJASNÉ ODCHYLKY OD OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU...“. JAKO PRVNÍHO JSME SE ZEPTALI RNDR. JIŘÍHO BUREŠE, PH.D., PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA KOMORY DRAŽEBNÍKŮ ČR, Z.S. (KDČR):

TEXT: KAREL ŽÍTEK, FOTO: KN

Na úvod obligátní otázka: Jaký byl dražební rok 2017?

V dražbách se pohybuji již téměř 18 let. Jsem již jakýmsi dražebním pamětníkem či seniorem. Bohužel již několik let lze konstatovat, že konkrétní dražební rok byl nejhorsším v historii dražeb. Od účinnosti zákona o veřejných dražbách (zák. č. 26/2000 Sb. – ZVD), se loni konalo historicky nejméně dražeb. Špatná legislativa, politický nezájem na transparentním zpeněžování zejména majetku dlužníků i lobbying největších realitních kanceláří vedly k tomu, že v roce 2017 bylo dosaženo absolutní historické minimum počtu konání dražeb. Meziroční pokles je téměř o 24 procent.

V médiích jsem zaznamenal informaci, že sice dražeb bylo loni méně, ale vzrostl objem draženého majetku...

Máte pravdu, že objem draženého majetku loni narostl téměř na 5,6 miliardy Kč. Vydražený majetek se však snížil na 2,6 miliardy Kč, s meziročním poklesem 6,5 procenta. I výtěžnost dražeb se snížila, a to na necelých 47 procent. Podstatný je objem vydraženého – zpeněženého majetku, nikoliv jak velký majetek z pohledu odhadu jeho ceny do dražeb vstupuje. Tušil jsem, že negativní trend poklesu dražeb se dále prohloubí, mimo jiné i v důsledku dlouhodobé neefektivnosti vedení bývalého Odboru veřejných dražeb Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Jste dlouhodobým kritikem Odboru veřejných dražeb Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Proč?

Samotného mě mrzí, že nakonec kritika padá na tento odbor, kde je však i hodně velmi schopných pracovníků. Nevím, jestli tento odbor byl i za svoji nekvalitní práci „potrestán“ tím, že dnes již existuje pouze Oddělení veřejných dražeb a post ředitelky odboru se změnil na ve-

doucí oddělení. Dražebníci si již zvykli na to, že vlastně za 18 let platnosti zákona o veřejných dražbách jim státní správa nepomohla v rozvoji jejich podnikání. Naopak, Komora dražebníků ČR dostává řadu stížností na některé i šikanózní postupy při provádění kontroly.

Jak by, podle vás, měla novela zákona o veřejných dražbách vypadat? Co by v ní mělo být a co v ní stále chybí?

Komora dražebníků ČR již před několika lety předala Ministerstvu pro místní rozvoj ČR dokonce paragrafované znění návrhu novely. Tedy jenom heslovitě: Vymezení dražby musí být v souladu s občanským zákoníkem. Dobrovolné dražby by měly být výlučně konány na návrh vlastníka. Je třeba zjednodušit konání prohlídek předmětu dražby, možnost vybírat odměnu i od vydražitele. Tristní je, že ani po osmnácti letech Ministerstvo pro místní rozvoj ČR nebylo schopno zajistit, aby se pro plnění informačních povinností dražebníků využívaly e-formuláře. Další oblastí je provádění e-dražeb. Zatímco dražebníci mají zvláštní vyhlášku na e-dražby, exekutorům či soudům nikdo nic v této oblasti „nenařizuje“. Ideální by bylo, aby zákonem o veřejných dražbách byla upravena i procesní stránka ostatních režimů dražeb.

Jako jeden z mála dlouhodobě prosazujete elektronické dražby. Je skutečně jejich zavedení do legislativy přínosem?

Elektronické dražby umožnila novela zákona o veřejných dražbách platná od roku 2013. Dražebníci vděčí novele – příležitosti občanského soudního řádu, jmenovitě Mgr. Františku Korbelovi, Ph. D., tehdejšímu náměstkovi ministra spravedlnosti, že se podařilo tuto novelu prosa-

I výtěžnost dražeb se snížila, a to na necelých 47 procent



RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.

"Špatná legislativa, politický nezáměr na transparentním zpeněžování zejména majetku dlužníků i lobbying největších realitních kanceláří vedly k tomu, že v roce 2017 bylo dosaženo absolutní historické minimum počtu konání dražeb," tvrdí dr. Bureš.

dit. Bohužel, ani po pěti letech možnosti provádět e-dražby není o ně větší zájem. Dokonce loni poklesl počet elektronických dražeb a polovina všech dražeb se konala jako kamenná dražba. Osobně si myslím, že zatím není převažující zájem na tom, aby se majetek (zejména dlužníků) zpeněžoval transparentně. Proto i vidíme odklon od konání veřejných dražeb a někteří zajištění věřitelé prosazují realitní kanceláře.

Není pokles dražeb v roce 2017 způsoben i tím, že novela insolvenčního zákona explicitně umožnila soudním exekutorům provádět insolvenční dražby?

Již před účinností této novely, kdy se vedly diskuse o tom, zdali exekutoři mohou zpeněžovat majetek dlužníků v insolvenční, jsem vyslovil názor, že posláním soudního exekutora není být zpeněžovatelem pro insolvenčního správce. Chápu, že někteří exekutoři musí řešit nedostatek exekucí „náhradní činností“. Úspěšný prodej, zvláště nemovitostí, však vyžaduje i celou řadu dovedností, kterými standardní soudní exekutor nevládne. Navíc se ukazuje, že nejefektivnějším způsobem zpeněžení majetkové podstaty je prodej elektronickou aukcí, kterou ani exekutor provádět nemůže.

Zmínil jste elektronickou aukci jako osvědčený způsob prodeje...

Praxe si vždy nějak pomůže. Namísto sešněrovaného institutu veřejné dražby dle zákona o veřejných dražbách jsme zkusili dražbu dle občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.). Zde je vymezena dražba, jako zvláštní způsob uzavření smlouvy. Bohužel toto vymezení není konzistentní se zákonem o veřejných dražbách a jak

jsem uvedl, ani loňská novela zákona o veřejných dražbách předložená Ministerstvu pro místní rozvoj ČR to neřešila. Aukce jako forma zpeněžování není v naší legislativě zakotvena. To se ukazuje nakonec jako výhoda, a to jak pro navrhovatele – zpravidla insolvenčního správce, tak i pro organizátora aukce, který jí může provést s daleko nižšími náklady než je tomu při dražbě.

Nastane éra dražebníků aukcí?

Teď můžeme být hrdi na náš jazyk český. Máme aukci, ale i dražbu. Když se někoho zeptám, jak se do angličtiny přeloží „dražba“, nezaváhá, a samozřejmě řekne „auction“. A jak se přeloží aukce? Zase „auction“... Nedávno jsem měl prezentaci v jedné bance ke způsobu zpeněžování majetku dlužníků. Protože to bylo v angličtině, musel jsem rozlišit dražbu od aukce. Samozřejmě dražba je „auction“, ale aukce je „tender“. Rázem bylo vše jasné. Zatímco v dražbě nabude vlastnictví vydražitel příklepem licitátora, pokud splní podmínky dražby, v aukci je „příklep“ licitátora pouze výběrem nejlepší nabídky s možností uzavřít kupní či jinou smlouvu.

Již několik let zajištěný věřitel určuje insolvenčnímu správci způsob zpeněžení majetkové podstaty. Jaký je dle vás transparentní postup?

Zde je snadná odpověď, týkající se možnosti zpeněžení majetku dlužníka. Způsoby zpeněžení jsou dány ust. § 286 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon. Kromě zpeněžení dražbou konanou dražebníkem dle ZVD, exekutorem dle zvláštního zákona, je možné postupovat prodejem majetku mimo dražbu. Zpeněžení mimo dražbu potom zahrnuje prodej realitní kanceláří, výběrovým řízením,

Vymezení dražby musí být v souladu s občanským zákoníkem

Zatím není převažující zájem na tom, aby se majetek zpeněžoval transparentně

nebo aukcí. Je s podivem, že je tak v oblibě prodej zástav některými bankami prostřednictvím realitní kanceláře. Na naši otázku, jak mají zajištěno, že realitní kancelář prodala zástavu za maximální cenu, jsme dostali odpověď „NO COMMENT“.

To mně připomíná, že jsem zaslechl: „Bureš a ten jeho boj proti pletichářům...“

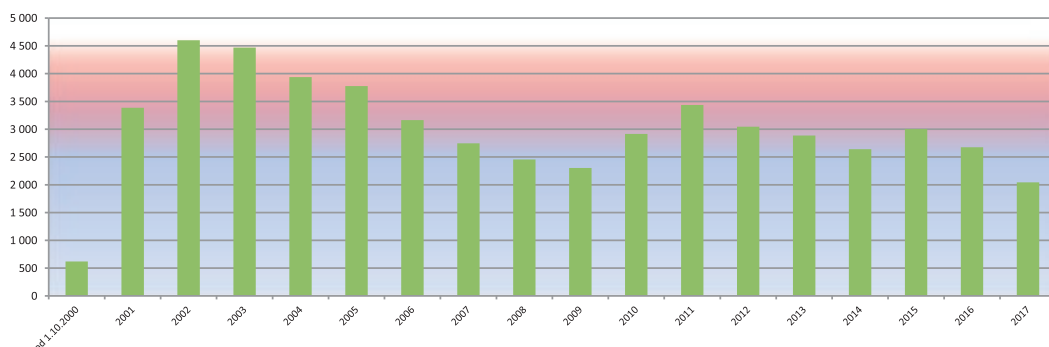
Pletichy mají racionální jádro. Vydražitel chce koupit za co nejméně. Často je výhodné zaplatit ostatním dražitelům „odstupné“, aby mu nechali draženou věc za vyvolávací cenu, popřípadě jenom za symbolické navýšení. Mimochodem, za první republiky bylo považováno za pletichaření i to, když někdo „výhodně“ v dražbě nakoupil a s nepřiměřeným ziskem obratem dále prodal. Všude, kde probíhá licitace, nabídky, existuje i nebezpečí úmluv,

tedy i pletich. Zatímco na počátku roku 2000 probíhaly i pletichy, spočívající v zastrasování, dnes převažují pletichy ekonomické. Samozřejmě pletichařit mohou i sami dražebníci či zajištění věřitelé.

Nastane konec dražebníků v Čechách?

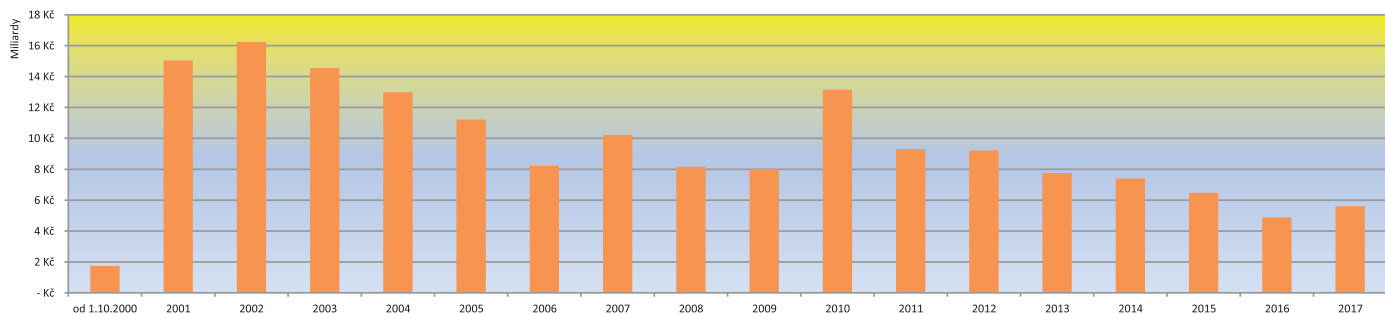
Je třeba striktně odlišovat dražbu a aukci, protože je zde zcela jiný legislativní základ. Jsem nepřítelem webů, kde se „to masí dohromady“. Jsem však dražební optimista. Dražba i aukce mají jedno společné. Je to dostat do střetu poptávající – dražitele či účastníky aukcí s nabídkou, reprezentovanou insolvenčním správcem, věřitelem a dnes i stále častěji vlastníkem nemovitosti. Licitací lze potom dosáhnout skutečnou tržní cenu. Předpokladem je však, aby zde nebyly pletichy. E-dražba či e-aukce je velmi účinně eliminují.

Počet dražeb



Sídlo Komory dražebníků ČR
v Praze Strašnicích.

Objem draženého majetku



Statistika dražeb dle údajů z Centrální adresy (www.centralniadresa.cz, data z 11.1.2018) provozované Českou poštou, s.p.

od 1.10. 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Celkem
Celkový počet dražeb																		
620	3 386	4 600	4 468	3 937	3 777	3 163	2 745	2 455	2 303	2 916	3 436	3 045	2 887	2 640	3 002	2 676	2 044	54 100
Elektronické dražby																		
dle platné legislativy nemohly být prováděny													201	583	1 188	1 261	1 127	4 360
Dobrovolné dražby																		
464	2 940	3 986	3 998	3 431	3 378	2 925	2 421	2 160	1 909	2 146	2 641	2 118	1 958	1 880	2 504	2 295	1 820	44 974
Nedobrovolné dražby																		
156	446	614	470	506	399	238	324	295	394	770	795	927	929	760	498	381	224	9 126
Meziroční změna počtu dražeb																		
*	*	35,85%	-2,87%	-11,88%	-4,06%	-16,26%	-13,22%	-10,56%	-6,19%	26,62%	17,83%	-11,38%	-5,19%	-8,56%	13,71%	-10,86%	-23,62%	*
Celkový součet odhadních cen veškerého draženého majetku:																		
1 741 956 802 Kč	15 037 972 676 Kč	16 242 218 697 Kč	14 554 167 920 Kč	12 988 049 509 Kč	11 212 346 695 Kč	8 217 890 441 Kč	10 225 089 424 Kč	8 157 831 013 Kč	8 005 959 613 Kč	13 146 629 755 Kč	9 303 153 251 Kč	9 212 294 444 Kč	7 762 470 002 Kč	7 402 670 471 Kč	6 478 553 912 Kč	4 888 382 712 Kč	5 600 841 570 Kč	170 178 478 907 Kč
Z toho nedobrovolné dražby																		
437 167 405 Kč	1 482 236 104 Kč	1 589 520 803 Kč	1 004 792 764 Kč	1 338 176 082 Kč	603 776 900 Kč	264 266 191 Kč	502 740 524 Kč	395 927 577 Kč	538 701 700 Kč	1 976 883 099 Kč	1 390 496 584 Kč	2 662 658 375 Kč	1 559 804 080 Kč	1 655 634 619 Kč	849 891 217 Kč	961 102 302 Kč	880 773 813 Kč	19 213 776 326 Kč
Podíl nedobrovolných dražeb dle objemu draženého majetku																		
25,10%	9,86%	9,79%	6,90%	10,30%	5,38%	3,22%	4,92%	4,85%	6,73%	15,04%	14,95%	28,90%	20,09%	22,37%	13,12%	19,66%	15,73%	11,29%
Meziroční změna objemu draženého majetku																		
*	763,28%	8,01%	-10,39%	-10,76%	-13,67%	-26,71%	24,42%	-20,22%	-1,86%	64,21%	-29,24%	-0,98%	-15,74%	-4,64%	-12,48%	-24,55%	14,57%	*
Celková suma cen dosažených vydražením veškerého draženého majetku																		
759 619 676 Kč	5 040 730 400 Kč	6 486 424 920 Kč	6 749 631 903 Kč	6 304 378 277 Kč	5 365 470 335 Kč	3 875 683 035 Kč	5 933 061 310 Kč	4 135 356 428 Kč	2 618 330 491 Kč	3 511 625 886 Kč	3 427 478 238 Kč	3 137 828 076 Kč	2 773 191 678 Kč	2 539 618 489 Kč	2 918 221 207 Kč	2 799 710 150 Kč	2 618 399 242 Kč	70 994 759 741 Kč
Meziroční změna objemu vydraženého majetku																		
*	563,59%	28,68%	4,06%	-6,60%	-14,89%	-27,77%	53,08%	-30,30%	-36,68%	34,12%	-2,40%	-8,45%	-11,62%	-8,42%	14,91%	-4,06%	-6,48%	*
Poměr draženého majetku k sumě cen dosažených vydražením																		
43,61%	33,52%	39,94%	46,38%	48,54%	47,85%	47,16%	58,02%	50,69%	32,70%	26,71%	36,84%	34,06%	35,73%	34,31%	45,04%	57,27%	46,75%	41,72%