

Hovoříme s vedoucí Oddělení veřejných dražeb  
Ministerstva pro místní rozvoj ČR  
Ing. Zdenkou Niklasovou

# ZAČALI JSME PRACOVAT NA NÁVRHU ZCELA NOVÉHO ZÁKONA O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (MMR) JE V RÁMCI SVÝCH KOMPETENCÍ MIMO JINÉ POVĚŘENO DOHLEDEM NAD ČINNOSTÍ DRAŽEBNÍKŮ A KONTROLOU DODRŽOVÁNÍ ZÁKONA O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH. PROTOŽE TENTO ZÁKON MĚL BÝT NEDÁVNO NOVELIZOVÁN, POŽÁDALI JSME O ROZHOVOR NA TÉMA DRAŽBY A ZÁKON O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH ŘEDITELKU ODDĚLENÍ VEŘEJNÝCH DRAŽEB MMR ING. ZDENKU NIKLASOVOU.

TEXT: KAREL ŽÍTEK, FOTO: KN A ARCHÍV

## Jaký byl dražební rok 2017?

Z našeho pohledu byl dražební rok 2017 úspěšný, protože počet nových dražebníků přibývá. Jako Oddělení veřejných dražeb udělujeme žadatelům o koncese stanoviska a mohou říci, že v tomto ohledu jsme pokles zájmu rozhodně nezaznamenali. Mnoho žadatelů o koncesi využívá konzultací, které veřejnosti nabízíme, a tak s možnými novými dražebníky komunikujeme už od samého začátku. Pro začínající dražebníky jsme v loňském roce uspořádali seminář zaměřený především na aplikaci zákona o veřejných dražbách v praxi, dále na provádění elektronických dražeb a časté problémy elektronických dražebních systémů. Vzhledem k vysoké účasti a pozitivním ohlasům připravujeme letos jeho pokračování.

## Co můžete říci o nových dražebnících?

Významným dražebníkem se také stává Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který je dražebníkem přímo ze zákona a právě v loňském roce začal konat první dražby. Těch by mělo do budoucna výrazně přibývat. Naše oddělení poskytuje Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových metodickou pomoc a podporuje zpeněžení majetku státu prostřednictvím veřejné dražby jako primární. Stále tedy platí, že veřejná dražba je transparentním nástrojem zpeněžení právě díky jasně stanovenému zákonnému procesu. Toho mimo jiné využívají i územní samosprávné celky, které taktéž svůj majetek draží.

## Loni poklesl počet dražeb téměř o čtvrtinu. Proč?

Vyhodnotit přesně všechny příčiny je obtížné. Předpokládáme ale, že se jedná o vliv několika faktorů současně. Například u dražeb konaných na návrh insolvenčního správce se v poslední době změnila podmínky hned několikrát, mám tím na mysli třeba vliv zajištěného věřitele. Jeho rozhodnutím o způsobu zpeněžení majetkové podstaty se musí insolvenční správce řídit, a často tak dochází

i k prodeji mimo dražbu. Roli jistě sehrává také skutečnost, že majetkové podstaty jsou stále nižších hodnot, majetek je ze společností účelově vyveden ještě předtím, než je zahájeno insolvenční řízení a podobně.

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.

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

Pro takové tvrzení nemáme relevantní statistické ukazatele. Samozřejmě i tento fakt by se mohl projevit na snížení počtu konání dražeb dle zákona o veřejných dražbách, ale stále je třeba mít na paměti, že hlavní slovo ve způsobu zpeněžení majetkové podstaty má zajištěný věřitel. Exekutor často vede exekuční řízení s dlužníkem, který se třeba i po několika letech dostane do insolvence. Dříve exekutoři prováděli dražby podle zákona o veřejných dražbách, i když k tomu nebyli oprávněni. To změnil až známý rozsudek Nejvyššího soudu, který potvrdil, že tento procesní postup exekutorům nepřísluší. Následně jsme ze strany některých exekutorů zaznamenali tendenci získat koncesi pro provádění veřejných dražeb; důvodem byli právě dlužníci, jejichž případ dlouho zpracovávali a nakonec uvízli v insolvenční, a oni nemohli případ dokončit. Jejich argumenty byly v tomto směru pochopitelné a z tohoto pohledu bylo jen otázkou času, než se nějaká taková změna v insolvenčním zákoně projeví.

## V médiích jsem zaznamenal informaci, že sice dražeb bylo loni méně, ale vzrostl objem draženého majetku. Je tomu skutečně tak?

Z našich statistických vyhodnocení skutečně vyplývá, že objem draženého majetku v součtu z pohledu cen dosa-

**Významným dražebníkem se také stává Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**



## Veřejná dražba je transparentním nástrojem zpeněžení

žených vydražením sice mírně poklesl, avšak z hlediska součtu cen odhadních vzrostl.

**Jak pokračují práce na novele zákona o veřejných dražbách, kterou Ministerstvu pro místní rozvoj ČR vrátila loni v únoru Legislativní rada vlády?**

Práce na novele zákona o veřejných dražbách nepokračují, neboť ministerstvo připravuje zcela nový zákon o dražbách. Ministerstvo pro místní rozvoj splnilo zadaný úkol a předložilo vládě návrh novely zákona o veřejných dražbách, nicméně Legislativní rada vlády doporučila, aby byl návrh rozšířen a dopracován, především z hlediska harmonizace předpisu s civilním právem. Navázali jsme proto úzkou spoluprací s Ministerstvem spravedlnosti ČR jako gestorem občanského zákoníku a návrh podle

zadání dopracovali. Jenže právě končilo volební období bývalé vlády, a tak jsme se rozhodli přepracovanou novelu ke znovu projednání nepředkládat a začali jsme pracovat na návrhu zcela nového zákona.

**Jak by, podle vás, měl nový zákon o veřejných dražbách vypadat? Co by v něm mělo být?**

V současné době zpracováváme analýzu právního a skutkového stavu a hodnocení dopadů regulace, tzv. RIA. Obecně lze uvést, že dojde ke koncepční změně. V době, kdy vznikl nyní stále platný zákon o veřejných dražbách, se vycházelo ze zcela jiných podmínek jak na trhu, tak v našem právním řádu, zejména z hlediska civilního práva, které dostalo přijetím občanského zákoníku a jeho následnou účinností od roku 2014 zcela jiný rozměr. Některá úprava obsažená v zákoně do jisté míry pozbyla potřeby začlenění ve speciálním procesním předpisu, jiné oblasti by zase naopak vyžadovaly stanovení určitých pravidel. To vše nyní vyhodnocujeme s gestorem občanského zákoníku, tedy s Ministerstvem spravedlnosti ČR. Návrh zákona bude procházet standardním legislativním procesem a naším záměrem je především zpracovat kvalitní normu, která bude v praxi dobře použitelná.

**Měly by se například pro plnění informačních povinností dražebníků využívat e-formuláře?**

Tato možnost bude zcela jistě v rámci přípravy nové právní úpravy předmětem analýzy a následné diskuze.

**Je zavedení elektronických dražeb přínosem?**

Jednoznačně ano. Podíl dražeb konaných elektronicky ku dražbám fyzickým, takzvaně kamenným, meziročně vzrůstá. Zaznamenáváme zájem dražebníků o vytváření vlastních elektronických dražebních systémů a jsme přesvědčeni, že díky požadavkům na elektronické dražební systémy, které jsou obsaženy v prováděcí vyhlášce k zákonu o veřejných dražbách, je i jejich míra transparentnosti vysoká. Elektronizace je moderním trendem ve všech oblastech našeho života, takže se nemohla vyhnout ani veřejným dražbám.

**Zatímco dražebníci mají zvláštní vyhlášku na e-dražby, exekutorům či soudům nikdo nic v této oblasti „nenářízuje“. Ideální by bylo, kdyby zákonem o veřejných dražbách byla upravena i procesní stránka ostatních režimů dražeb. Jaký je váš názor?**

Toto je složitá otázka. Samozřejmě, že z pohledu účastníků dražby či dražitelů by bylo velmi vhodné a „uživatelsky příznivé“, kdyby byla procesní pravidla jednotná. Různá terminologie činí v praxi problémy, často zaznamenáváme dotazy či podněty právě ze strany účastníků dražby, kteří si chtějí například ověřit, zda dražebník postupoval při provádění dražby procesně správně, ale nakonec se dobereme toho, že se ani nejedná o dražbu konanou dle zákona o veřejných dražbách. To je samozřejmě často pod rozlišovací schopnost člověka, který se setkal s dražbou poprvé v životě. Navíc média nerozlišují mezi aukcí, dražbou, natož mezi dražbou veřejnou a exekuční, čímž rovněž dochází k matení veřejnosti. Nicméně z hlediska našeho právního řádu se jedná o rozdílné úpravy, které není možné sloučit.

**Setkáváte se při dražbách s pletichami? Elektronické dražby je v podstatě vylučují...**

Co se rozumí pletichami při veřejné dražbě, jednoznačně stanoví trestní zákoník. Z tohoto hlediska tedy určitě nelze vyloučit, že by se takového jednání nemohl někdo dopustit i při dražbě, která se koná elektronicky. Nicméně



**Ing. Zdenka Niklasová**

„Návrh zákona bude procházet standardním legislativním procesem a naším záměrem je především zpracovat kvalitní normu, která bude v praxi dobře použitelná,“ říká Ing. Niklasová.



z hlediska naší kontrolní činnosti se v dnešní době nese-  
tkáváme s podněty, které by poukazovaly na to, že by se  
někdo pletich dopouštěl. Ministerstvo pro místní rozvoj  
jako dražebník má přijatá taková opatření, která zcela vy-  
lučují pletichy při dražbách, které provádíme.

**Aukce jako forma zpeněžení majetku není v naší  
legislativě zakotvena. To se ukazuje jako výhoda jak  
pro navrhovatele – zpravidla insolvenčního správce, tak  
i pro organizátora aukce, který ji může provést s dale-  
ko nižšími náklady než je tomu při dražbě. Nastane éra  
dražebníků, kteří budou zpeněžovat aukcí?**

Vyjasnění pojmu aukce versus dražba je do budoucna  
klíčové. Všude v zahraničí existuje jenom jedna „dražba“  
– ne dražba a aukce, i z čistě jazykového hlediska se jedná  
o synonyma. Občanský zákoník stanoví, že při dražbě je  
smlouva uzavřena příklepem. Kromě této úpravy existuje  
již zmiňovaný zákon o veřejných dražbách, který definuje  
i subjekty, které postupují podle této úpravy. Co se týká  
aukcí jako způsobu prodeje, jsou v našem právním řádu  
zmíněny pouze elektronické aukce, například v zákoně  
o zadávání veřejných zakázek. I toto nyní analyzujeme  
v rámci přípravy nového zákona o dražbách.

**Vyjasnění  
pojmu  
aukce  
versus  
dražba  
je do  
budoucna  
klíčové**



Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.