

Jaký byl loňský dražební rok?

Letos uplyne dvacet let od chvíle, kdy nabyl účinnosti nový dražební zákon. V této souvislosti jsme se některých dražebníků zeptali: "Jaký byl loňský dražební rok a co očekáváte od toho letošního?" Tady jsou jejich odpovědi:

Ing. Jaroslav Hradil, předseda představenstva, PROKONZULTA, a. s.:



"V oblasti transparentního zpeněžování majetku se dlouhodobě drží trend profilace a specializace v jednotlivých segmentech. Což znamená, že v minulosti, kdy dražba byla jediným nástrojem transparentního zpeněžení, řešily se prakticky všechny situace jen dražbou. V dnešní době, kdy vedle dražby existuje řada nových, moderních forem, se volí vždy přesně takový způsob prodeje, který odpovídá konkrétním požadavkům v dané situaci a zakázka tedy svým charakterem už přímo definuje volbu způsobu řešení.

V důsledku tohoto vývoje tedy logicky počet dražeb v reálných číslech mírně klesá, a to jak dražeb dobrovolných tak, i nedobrovolných. Což je způsobeno právě tím, že jsou dražby v určité míře nahrazovány jinými formami prodeje. Z na-

ších zkušeností jsou jimi nejčastěji elektronické aukce, tedy de facto přímé prodeje formou licitace, kterých jsme vloni připravili mnohem víc, než dražeb. Naše největší dražba v uplynulém roce, která byla patrně i největší dobrovolnou dražbou v České republice, byl soubor pozemků převážně zemědělské půdy v různých krajích. Soubor se dražil jako celek a cena dosažená licitací dosáhla částky 203,3 milionů korun. Zajímavostí je, že dražební vyhláška obsahovala 89 stran, z nichž 84 stran tvořila specifikace předmětu dražby. Druhou naší největší dražbou bylo 47 bytových jednotek v Brandýse nad Labem, kde se cena dosažená vydražením vyšplhala na částku 121 milionů korun.

Obecně lze říct, že nejčastěji jsou předmětem dražeb rodinné domy, byty a pozemky a pak méně komerční objekty. Velké areály, jako tomu bylo v minulosti, jsou spíše vzácností.

V uplynulém roce jsme připravili celkem 157 dražeb (včetně opakovaných pak 209), přičemž pouze tři byly dražby klasické kamenné, ostatní tvořily elektronické a z nich představovalo 18 dražeb nedobrovolných. Oproti ostatním dražebníků, jak je patrné z údajů na Centrální adrese, mnohem více využíváme elektronických dražeb. Ze statistiky vyplývá, že průměrně dražebníci využívají e-dražby o něco více než v polovině případů, přesně v 56 % u dražeb dobrovolných, u nedobrovolných pak zhruba v 80 %.

Celkem jsme vloni vydražili majetek za 789 735 855 korun, což je téměř stejně jako předloni a jsme rádi, že se nám podařilo s velkým náskokem obhájit pozici dražební jedničky v České republice.

Co se týče odhadu vývoje dražeb do budoucna, tak to považujeme za věštění z křišťálové koule. Domníváme se, že tento současný trend, popsaný výše, bude i nadále pokračovat. Dražby budou používány v případech zpeněžování, kte-

ré budou v dané chvíli pro využití dražby nejvýhodnější. Protože jsou okamžiky, kdy nejlepším způsobem řešení je stále veřejná dražba. Ale přibývá situací, kdy se jako nejvýhodnější může jevit elektronická aukce, která je vhodná jak pro prodávajícího, tak pro kupujícího. A stále ještě mají své místo i klasické nabídky třeba obálkovou metodou. Rozhodně tedy dražby budou mít své pevné místo ve způsobech zpeněžování a velmi by tomu napomohl přepracovaný zákon, který by reflektoval aktuální stav na trhu, požadavky účastníků a technologický pokrok."

JUDr. Miloslav Oliva, předseda představenstva České asociace dražebníků:



"Bohužel předpoklady České asociace dražebníků se i v roce 2019 naplnily a klesající tendence výkonu dražeb prováděných dle zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách se potvrdily.

Trvale klesá počet výkonů dobrovolných a nedobrovolných dražeb, rovněž výkon elektronických dražeb. Dle statistiky vedené Českou poštou na Centrální adrese byl v roce 2018 počet dražeb ve výši 1 678, z toho bylo dražeb dobrovolných 1 542 z toho elektronických 822, nedobrovolných 135, z toho elektronických 105. Celková suma cen dosažených vydražením činila u dobrovolných dražeb 1 960 666 741,- Kč, u ne-

dobrovolných 668 693 666,- Kč. V roce 2019 byl počet dražeb 1 638, z toho dražeb dobrovolných 1 515, z toho elektronických 853, nedobrovolných 123, z toho elektronických 99. Celková suma cen dosažených vydražením činila u dobrovolných dražeb částku 2 247 765 795,- Kč, u nedobrovolných 106 903 002,- Kč.

Důvody tohoto trendu jsou bohužel stále stejné. Navrhovatelé mají zájem zpeněžovat majetek, který vlastní, či s ním disponují, mimo výkon veřejných dražeb a využívají k tomu elektronická výběrová řízení s následným uzavřením kupní smlouvy. Nedobrovolné dražby jsou často napadány obstrukčními návrhy, který výkon nedobrovolných dražeb neúměrně prodlužují s rizikem pro dražebníka, že přestože při výkonu nedobrovolné dražby provede na své náklady celou řadu úkonů ke zpeněžení, zpeněžovaný majetek se nakonec stává předmětem zpeněžení soudním exekutorem a nebo součástí majetkové podstaty v rámci zahájeného insolvenčního řízení. Dalším problémem, který dražebníky významně postihuje je, že výkon dražeb mohou dnes provádět i exekutoři.

K rozvoji dražebního trhu a povědomí veřejnosti o něm jistě nepřispělo opětovné vrácení návrhu na novelizaci zákona o veřejných dražbách, které připravovalo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a který byl MMR jako navrhovatel vrácen k dopracování. Jistě to není dobrý signál jak do laické, tak profesní veřejnosti. K návrhu se vyjadřovala i Česká asociace dražebníků, která se k návrhu vyjádřila velmi kriticky a kdy navrhovatel k podnětům tohoto profesního společenstva nepřihlédl. ČAD je známo, že navrhovatel nepřihlédl i dalším připomínkách jiných profesních společenstev a některých zákonem daných připomínkových míst.

Ke stávajícímu chápání významu dražeb jistě nepřispívá i tvrzení některých zájmových skupin, které opakovaně tvrdí, že výkon dražeb je často provázen pletichami, aniž by jimi bylo doloženo, v kolika případech se tak stalo. To vše samozřejmě vede k tomu, že výkon dražeb není dnes tolik vyhledávanou formou zpeněžení a zájemci o zpeněžení preferují jiné cesty k převodu/přechodu vlastnického práva k movitému a nemovitému majetku.

I přesto všechno členové ČAD dlouhodobě zůstávají na předních místech ve zpeněžování majetku dražbou v České republice a přechod vlastnického práva dražbou je stále tím nejprůhlednějším způsobem zpeněžení, který dává navíc dostatek zákonem daných nástrojů, aby přechod vlastnického práva na vydražitele v případě zákonem stanovených podmínek nebyl obstrukčně zpochybňován a napadán a vydražitel mohl řádně s právní jistotou vykonávat svá nabytá vlastnická práva k vydražené věci."

RNDr. Jiří Bureš, Ph.D., předseda představenstva KD ČR:

"Loni si dražebníci připomněli dvacet let konání dražeb jako nástroje transparentního zpeněžování majetku dlužníků. Dražební zákon nabyl účinnosti dne 1. 5. 2000, tedy letošní rok bude i dvacáté výročí od jeho účinnosti. Výkon státního dozoru nad prováděním veřejných dražeb má



Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Původní představa totiž byla, že tento zákon napomůže rozvoji hypotečního trhu, jako nástroje podpory bytové politiky. Výsledkem činnosti MMR je to, že v roce 2019 bylo dosaženo absolutního minima počtu provedených dražeb i draženého majetku a stažení jejího návrhu nového dražebního zákona z Legislativní rady vlády.

Komora dražebníků ČR (KD ČR) dlouhodobě analyzuje český dražební trh. Několikrát upozorňovala minulé i současné vedení MMR na nutnost tuto problematiku řešit. Snižování počtu prováděných dražeb ukazuje, že majetek dlužníků je prodáván mimo dražbu, často pod cenou. Realitní kancelář nemůže ze své podstaty činnosti garantovat dosažení maximální tržní ceny. Tímto způsobem je poškozován jak věřitel, tak zejména dlužník, který si často stěžuje KD ČR, že byl jeho majetek prodán "pod cenou".

Za dvacet let provádění dražeb prošlo evidencí na Centrální adrese více než 57 tisíc dražeb s objemem draženého majetku 180 miliard Kč. V dobách dražební konjunktury 2001 – 2005 neklesl roční objem draženého majetku pod 10 miliard Kč. Rok 2012 s 13 miliardami Kč draženého majetku je již dnes tichou vzpomínkou na tyto skvělé dražební časy. Od té doby klesá jak objem draženého majetku, tak i počet dražeb. V loňském roce byl evidován na Centrální adrese historicky nejmenší počet dražeb (1649) s objemem draženého majetku (cca 4,5 miliard Kč) (viz podrobně statistika dražeb na www.komora-drazebniku.eu). KD ČR se domnívá, že jde o důsledek (záměrné) "neschopnost" MMR řešit tuto problematiku, která vyhovuje realitní lobby, možnosti překupu nemovitostí či pletich na kamenných dražbách. KD ČR dokonce přímo současné ministryni MMR Kláře Dostálové doporučila, aby byla vyvozena osobní odpovědnost pracovníka, který svojí činností je "hrobníkem" dražebního trhu.

Před dvěma lety MMR předložilo Legislativní radě vlády (LRV) návrh novely dražebního zákona, který LRV odmítla. Úředníci MMR po dvou letech v prosinci 2019 předložili LRV návrh nového dražebního zákona, který museli po před-

běžném posouzení stáhnout z projednávání LRV. Tyto návrhy vůbec nerefletovaly připomínky ze strany odborné dražební veřejnosti.

Bez razantního přístupu vedení MMR a politické podpory nové dražební legislativě však stále budeme svědky netransparentního zpeněžování majetku dlužníků."

Ing. Vilém Frček, DiS., Odbor komunikace Ministerstva pro místní rozvoj ČR:



"Navzdory apokalyptické rétorice některých představitelů dražební veřejnosti nelze loňský dražební rok považovat za špatný. Celkový počet prodejů nejvyšší nabídky z licitace probíhá podle různých právních předpisů, tedy nikoliv pouze podle zákona o veřejných dražbách. A těchto prodejů obecně přibývá; vůle zpeněžovat majetek touto cestou tu tedy je.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR jako gestora zákona o veřejných dražbách samozřejmě netěší, že počet dražeb konaných výhradně podle pravidel tohoto zákona klesá. Jedná se ale především o celkem logický důsledek nového občanského zákoníku, který od 1. ledna 2014 umožnil konat dražby i mimo legislativní rámec našeho zákona – část prodejů konaných na bázi dražby tak probíhá například formou aukce, jež se do statistik veřejných dražeb pochopitelně nezapočítávají. Tuto situaci má ale mimo jiné ambici řešit nový zákon o veřejných dražbách, který je v současné době v legislativním procesu.

V listopadu 2019 byl zákon projednán Legislativní radou vlády, která naše ministerstvo požádala o několik dodatečných úprav textu a projednání zákona dočasně přerušila, což je z její strany standardní a častý postup. Po zapracování příslušných úprav v prvním čtvrtletí tohoto roku bude zákon radou opětovně projednán. Očekáváme, že ve své nové podobě posílí zákon o veřejných dražbách právní jistotu, zvýší vymahatelnost zákonem stanovených povinností, zefektivní a zjednoduší dražební proces při současném snížení nákladů a odstranění nadbytečné administrativní zátěže, a tím v důsledku zlepší i ony diskutované statistiky."

(kz)