



RNDr. Jiří Burešem, Ph.D.

„Na aukci nejsou dražitelé, ty jsou pouze na dražbě, ale účastníci aukce,“ říká dr. Bureš.

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

NA DRAŽBĚ SE DRAŽÍ. A NA AUKCI? TAM SE NEJSPÍŠE „AUKČNÍ“ ...

V POSLEDNÍ DOBĚ JSME ZAZNAMENALI NOVÝ ZPŮSOB ZPENĚŽOVÁNÍ MAJETKU. NEMOVITOSTI SE NEPRODÁVÁJÍ DRAŽBOU, ALE SPÍŠE AUKCÍ. REALITNÍ KANCELÁŘE SE ZAČÍNÁJÍ SPECIALIZOVAT NA TUTO FORMU ZPENĚŽOVÁNÍ. DOKONCE I ČESKÁ POŠTA PŘI PRODEJI SVÉHO NEPOTŘEBNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU POSTUPUJE FORMOU E-AUKCE. V NAŠEM ROZHOVORU S PŘEDSEDOU PŘEDSTAVENSTVA KOMORY DRAŽEBNÍKŮ ČR JSME SE ZEPTALI, JAK TO S DRAŽBAMI A AUKCEMI VLASTNĚ JE.

TEXT: KAREL ŽÍTEK, FOTO: ARCHÍV KN

Dražba je historicky prověřeným způsobem transparentního prodeje majetku. Často si ji ale veřejnost plete s aukcí. Čím se aukce od dražby liší?

Máte pravdu, že dražba a aukce jsou tak staré jako trh, institut směny komodit, to jest produktů a služeb. Podstatná byla hodnota, respektive po „vynalezení“ peněz, jako všeobecného ekvivalentu, cena předmětu směny. Když se na trhu prodávající s kupujícím dohadují o ceně, jde o licitaci. Mnoho z nás si vzpomene na smlouvání na tržišti v Egyptě či jiných exotických zemích. Šlo zde „usmlouvat“ původní nabídkovou cenu i na její jednu třetinu. Po odsouhlasení prodávajícím a kupujícím je koupě

realizována. Když byl větší zájem, tak se začal prodej organizovat již na určitém místě a v čase. Zájemci zde mohli nabízet kupní cenu postupným navyšováním vyvolávací ceny, licitací, například na trhu s otroky, či při prodeji majetku zadlužených občanů ve starověkém Římě. Krásný příklad dražby je ve filmu „Nezkrotná Angelika“. Naštěstí je Angelika prodána v dražbě, kde ji vydražil Joffreyho vyslanec a odveze ji na hrad jejího manžela. Nikdo neřekne, že byla Angelika prodána v aukci. Lze namítnout, že sice se na dražbě standardně licituje nahoru (anglická dražba), ale existuje i holandská dražba, kde se postupně podání snižují.

Tedy aukce je prodej dobrovolný, zatímco dražba nuceným zpeněžením...

Ano, většinou je dražba chápána jako něco nedobrovolného, trh s otroky, prodej majetku dlužníků. I dražba dobrovolná, konaná na návrh vlastníka, má jakýsi pejorativní nádech. Je zajímavé, že však pojem vydražení bývá často spojováno s aukcemi. Ano, aukce to je ten dobrovolný prodej s licitací. Potom však spojení, že „Na aukci byl vydražen...“ je zavádějící. Správně má být: „Na aukci byl prodán...“ Na aukci se totiž nedraží. Logicky by mělo být, že na aukci se „aukční“, respektive prodává se formou licitace. Ani dražebník není subjekt, který pořádá aukci, ale dražbu. Logicky by mělo jít o „aukčnicka“. Jsem rád, že se vžilo naše označení „organizátor aukce“. Na aukci nejsou dražitelé, ty jsou pouze na dražbě, ale účastníci aukce. Jediný společný pojem – respektive osoba udělující příklep na dražbě či aukci – je licitátor.

Avšak aukcí se prodávají i majetky dlužníků z insolvenční. Domnívám se, že zde nejde o dobrovolný prodej...

Máte pravdu, že základním rozlišením mezi dražbou a aukcí není „dobrovolnost“. Mimochodem dle zákona o veřejných dražbách (zák. č. 26/2000 Sb., ve znění násl. změn a doplňků – ZVD) jsou insolvenční dražby považovány za dražby dobrovolné. Totiž ZVD klade na roveň vlastníka a subjekt, který má dle zvláštního zákona právo předmět dražby zcizit. V tomto případě insolvenčního správce. V ZVD je veřejná dražba definována jako „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 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.“

Jak je vymezena aukce v české legislativě?

Pojem aukce není v české legislativě definován. Výjimkou je elektronická aukce jako nástroj pro zadávání veřejných zakázek. V zákonu o veřejných zakázkách (zák. č. 51/2016 Sb., ve znění násl. změn a doplňků – ZVZ) v § 28 odst. 1 písm. m), je elektronická aukce „opakující se elektronický proces, v jehož rámci účastníci zadávacího řízení prostřednictvím elektronického nástroje předkládají nové snížené nabídkové ceny, nebo nové hodnoty odpovídající jiným kritériím hodnocení, a který umožňuje sestavit aktuální pořadí nabídek při použití automatických metod jejich hodnocení.“ Zavedení elektronické aukce do naší legislativy se stalo díky povinné implementaci příslušné směrnice Evropské komise v oblasti zadávání veřejných zakázek.

To jsme se již dostali k elektronické aukci, ale pokud bychom se vrátili k základnímu rozdílu dražby a aukce...

Začnu typickými rysy. V dražbě se předmět dražby vždy „prodává“, zpravidla navýšováním vyvolávací ceny (nejnižšího podání) dražitelé o minimální příhoz, tj. dražitelé činí svá podání. V dražbě se nikdy nic nenakupuje. V dražbě je „prodej“ učiněn udělením příklepu licitátorem vydražiteli s nejvyšším podáním. V dražbě se nikdy neuzavírá žádná smlouva mezi navrhovatelem dražby a vydražitelem. Oproti tomu v aukci se také činí podání účastníky aukce, tj. licituje se stejně jako na dražbě, navýšuje či snižuje se cena v aukčním systému (AS), respektive účastníci aukce předkládají nové snížené nabídkové ceny, nebo nové hodnoty v AS odpovídající kritériím hodnocení (viz. výše

uvedená definice e-aukce v ZVZ). V aukci je potom udělen příklep nejvýhodnější nabídce a za podmínek aukčního řádu (AŘ) – pravidel aukce navrhovatel aukce uzavře s vítězem aukce kupní či jinou smlouvu.

Jak byste definoval aukci?

V Aukčním řádu portálu Prodej-aukci.cz, uveřejněném již na konci roku 2013, jehož jsem autorem, je uvedeno:

„Aukce je jednání Organizátora aukce prostřednictvím AS směřující k tomu, aby za podmínek daných AŘ mezi Účastníky aukce byl vybrán Vítěz aukce, jenž za Předmět aukce nabídne nejvyšší částku – Aukční cenu aspoň na úrovni Vyvolávací ceny a měl tak právo i povinnost učinit závaznou nabídku Navrhovateli aukce uzavřít Smlouvu za tuto Aukční cenu za podmínek daných v AŘ a v Aukční vyhlášce. Aukce není dražbou (například dle ZVZ).“

Výše uvedená definice se týká takzvané prodejní aukce. Pomocí aukce lze však i nakupovat, viz opět výše uvedená definice e-aukce v ZVZ. Tak například v nákupní aukci s jediným kritériem nákupní ceny by se stal vítěze aukce účastník aukce, který by v aukci jako první nabídl nejnižší cenu.

Máte pravdu, že v občanském zákoníku jsem nenašel vymezení aukce. Jak si lze však vysvětlit, že je zde dražba definována jako zvláštní způsob uzavření smlouvy a současně je v zákonu o veřejných dražbách uvedeno, že se jedná o přechod vlastnického či jiného práva?

Bohužel je zde opět matení pojmů dražba a aukce. Totiž definice dražby v § 1771 ObčZ:

(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.

Fakticky vymezuje prodejní aukci. Je zde rozpor mezi veřejnou dražbou dle ZVD, kde je dražba definována jako přechod vlastnického či jiného práva k předmětu dražby. Ještě jako předseda České asociace dražebníků jsem v roce 2008 na tuto skutečnost upozornil bývalého ministra spravedlnosti Jiřího Pospíšila při přípravě ObčZ. Bylo mně však odpovězeno, že „aukce je moderní výraz pro dražbu“. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR), které je gestorem ZVD, v té době bylo zcela pasivní, a následně se několik let snažilo tuto „diskrepanci“ přechod / převod vyřešit. Posledním pokusem byl návrh nového dražebního zákona, který předpokládal, že v dražbě bude uzavřena kupní smlouva. Tento legislativní paskvil (Sněmovní Tisk 913) předložený Poslanecké sněmovně v létě 2020 zmizel v propadlišti dějin. Odborným gestorem návrhu zákona bylo Oddělení veřejných dražeb MMR. Doufám, že tento ostudný návrh tito dražební úředníci již nepředloží.

Jak byste definoval aukci, aby zahrnovala i vymezení elektronické aukce v ZVZ?

KD ČR navrhuje vložit do ObčZ nový paragraf, jak následuje:

§ 1771a

Aukce

(1) V aukci je smlouva uzavřena příklepem, a to za podmínek stanovených v aukci.

(2) Již učiněné podání se zruší, pokud je učiněno na aukci platné podání, které za podmínek stanovených v aukci je výhodnější, nebo pokud se aukce ukončí jinak než příklepem.

Aukce by tedy byla zvláštní způsob uzavření (jakékoliv) smlouvy.

Podle vás se v dražbě žádná smlouva neuzavírá. Máte představu, jak by byla dražba definována v novele ObčZ?

Většinou je dražba chápána jako něco nedobrovolného

Rozlišením mezi dražbou a aukcí není „dobrovolnost“

Pojem aukce není v české legislativě definován

Bohužel je zde opět matení pojmu

Jestliže aukce je zvláštní způsob uzavření smlouvy – převod vlastnického či jiného práva, potom dražba musí být zvláštním způsobem (přechodem) nabytí práva. KD ČR navrhuje následující znění:

§ 1771 ObčZ:

(1) Při dražbě nabude právo přiklepem osoba, která za stanovených podmínek učinila na dražbě nejvyšší nabídku.

(2) Již učiněné podání se zruší, pokud je učiněno na dražbě další platné podání nebo pokud se dražba ukončí jinak než přiklepem.

V odst. 2 není překlep, obecně nemusí být vždy učiněno na dražbě vyšší podání, například v případě předkupního práva dražitele stačí jeho „dorovnání“. Dražba předpokládá standardní anglickou licitaci „nahoru“.

Domníváte se, že v současné době se méně draží a více „aukční“?

Na dražbě se draží, a to buď klasicky „kamennými dražbami“, nebo od roku 2013 elektronickými dražbami. Z pohledu zpeněžování majetku dražba i aukce mají své výhody i nevýhody. Po mnoha letech začal boom realitních aukcí. Je to dáno i tím, že realitní aukce nejsou vůbec legislativně upraveny. Dokonce stanovisko vedoucího Oddělení realitních činností MMR Ing. Bc. Pavla Rakouše (viz rozhovor v KN 9/2021) je, že se realitní aukce nebudou zatím právně regulovat. Doslova zde uvedl, že „...bohužel se její (tj. aukce) využívání rozběhlo v takové míře, že by možná slušelo ji nějak regulovat, upřesnit podmínky, podobně jako je tomu u dražeb. Zatím se musíme spokojit s tím, že upozorňujeme na určitou formu klamání spotřebitele ...“ Paradoxem je, že v důvodovém zprávě k výše uvedenému návrhu nového dražebního zákona MMR uvádí, že tento nový zákon má upravovat i organizování aukcí. Mimo jiné. realitní kanceláře, které dnes organizují aukce či aukční síně, by musely mít vázanou koncesi na pořádání dražeb

dobrovolných. Aukce jako takové
by po přijetí tohoto

zákona zcela vymizely, vyjma: aukcí, 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“ – viz str. 40 Tisku 613.

Tedy výhodou aukcí je i to, že nejsou právně regulovány?

Tradiční aukční síně a ani já jsme si vůbec neuvědomili, jaký legislativní podraz MMR připravilo předložením návrhu nového zákona o dražbách (Tisk 913). Přijetí nové koncepce dražby, jako způsob uzavření kupní smlouvy, by mělo dopad i na další právní normy. Mimo jiné i na insolvenční zákon, který rozlišuje prodej dražbou a mimo dražbu (viz ust. § 286 odst. 1 insol. zákona). Nová koncepce dražby, fakticky aukce, by výrazně oslabil postavení nových vlastníků, kteří by se této „dražby“ účastnili. Nemoovitý majetek dlužníků se více zpeněžuje aukcí i tím, že už v roce 2013 jsem do Aukčního řádu portálu Prodej-aukci.cz zakotvil možnost sjednání opční lhůty, během které má navrhovatel aukce právo vyzvat vítěze aukce k uzavření smlouvy a vítěz aukce je povinen smlouvu s ním uzavřít. Navrhovatel aukce však nemá povinnost předmětnou smlouvu uzavřít. Výhodou aukce je tedy mimo jiné i možnost „neprodat“ předmět aukce, pokud navrhovatel aukce nebude akceptovat aukční cenu. V dražbě tato možnost není, musí se „prodat“ i za vyvolávací cenu, pokud bude v této výši na dražbě učiněno podání. V některých případech není ani možný prodej dražbou. Typickým příkladem je „prodej družstevního bytu“, respektive práv a povinností vyplývajících z členství v družstvu. Velmi často totiž sta-

Sídlo Komory dražebníků v Praze Strašnicích.

Aukce je zvláštní způsob uzavření smlouvy

Posledním pokusem byl návrh nového dražebního zákona

novy družstva omezují členství v družstvu například pouze na fyzické osoby a podobně.

Velkým navrhovatelem elektronických aukcí je Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM). Měly by tímto způsobem postupovat i další státní instituce při prodeji svého nepotřebného majetku?

Je dobře, že ÚZSVM opustil cestu obálkové metody či kamenné dražby, kterou praktikoval. Osobně mě zamrzelo, když jsem loni zjistil, že několik let ÚZSVM využívalo Aukční řád našeho portálu Perodej-aukcí.cz, i když před tím moji nabídku na spolupráci odmítl. Až na základě naší předžalobní výzvy ÚZSVM vytvořil vlastní aukční řád. Je i ostudné, když jeden z největších státních zpeněžovatelů v aukcích pro podání používá pojem příhoz a pro příhoz minimální navýšení. Osobně bych doporučil zpeněžovat majetek státu elektronickou dražbou, protože jde o transparentní, ale zejména i bezpečný způsob prodeje majetku. Výjimkou jsou případy, kde se kladou na nového vlastníka specifické požadavky. V aukci se uzavírá většinou kupní smlouva, která může být napadena kupujícím žalobou. To v dražbě zcela odpadá. V loňském roce kromě ÚZSVM, který vydražil majetek za pouhých 76 milionů korun, žádná další státní instituce nedražila. V minulosti zkoušelo dražit kamennými dražbami i MMR. V současné době je velkým navrhovatelem elektronických aukcí Česká pošta, s. p., která pro tento prodej využívá nástroj původně vyvinutý pro zadávání veřejných zakázek. Po přijetí zákona o realitním zprostředkování, kde mimochodem není ani zmínka o realitních aukcích, jsem se domníval, že realitní aukce, jako způsob zprostředkování prodeje nemovitostí, budou moci provádět pouze subjekty, které obdrží novou vázanou koncesi realitní zprostředkování. Jak jsem se mýlil. Realitní aukce provozují i společnosti, které tuto koncesi nemají – viz výše uvedený případ České pošty. MMR toto dle mého názoru porušování realitního zákona neřeší. Dokonce ve výše uvedeném rozhovoru s Ing. Bc. Pavlem Rakoušem zaznělo, že pokud někdo nabízí službu provádění aukcí pouze jako technický outsourcing, nemusí být tento provozovatel aukcí nemovitostí realitním zprostředkovatelem.

V loňském roce se uskutečnilo 1 225 dražeb dle zákona o veřejných dražbách a mnohé z nich byly elektronické. Roste nebo klesá jejich počet? A pokud ano, tak proč?

Loni se uskutečnilo nejméně dražeb od roku 2000, kdy

nabyl účinnost ZVD. Domnívám se, že hlavním důvodem je, že prodej mimo dražbu nejvyšší nabídce zcela převažuje, jako pokyn od zajištěných věřitelů insolvenčním správcům. Může jít i o zvláštní formu pletich, kde je majetek dlužníků prodáván pod cenou. Když jsem položil zástupci zajištěného věřitele otázku: „Jak realitka nalezne nejvyšší nabídku?“, nedostal jsem od něho odpověď. Upřímně však musím konstatovat, že často se pletičaři i na kamenných dražbách, které stále tvoří cca 50% všech dražeb. Při každém zpeněžování majetku je snaha kupujícího dosáhnout minimální cenu. V kamenné dražbě či aukci je možné nabídnout ostatním účastníkům „odstupné“, aby cenu nenavýšovali. Je to ekonomicko – racionální chování. Před mnoha lety jsme dražili pro jedno z velvyslanectví movité věci kamennou dražbou. Byl tam i soubor stojacích lamp, které jsme dražili jednotlivě. Dražitel se zcela „logicky“ domluvil, že jeden z nich je bude postupně všechny nakupovat za vyvolávací cenu, a potom se spolu podělí. Těmto pletičářům dohodnutý postup připadal normální, racionální, nepřipouštěli si, že by mohlo jít o trestný čin pletich. Mimochodem, protože na dražbách byly vždy pokusy o pletichy, už za Rakouska-Uherska byl zaveden takzvaný předražek, možnost „přeplatit“ dražební cenu. V našich aukcích jsme kromě výše uvedené opce zavedli i aukční přeplatek.

Elektronické dražby prosazujete spoustu let. Jaké jsou podle vás výhody tohoto způsobu prodeje?

Za elektronické dražby dražebníci bojovali mnoho let. Za Českou asociaci dražebníků jsem jednal v této věci na tehdejší Ministerstvu informatiky ČR již v roce 2003. Podařilo se nám e-dražby prosadit do takzvané Bílé knihy elektronického obchodu. Bohužel toto Ministerstvo informatiky ČR bylo v roce 2007 zrušeno, což byla obrovská chyba. MMR nemělo zájem o e-dražby. Tento institut se nám podařilo právně zakotvit až na konci roku 2012 formou „přílepku“ k novele občanského soudního řádu. Osobně jsem zažil obrovskou nechuť, doslova „zákopovou válku“, ze strany MMR (vedoucí Oddělení veřejných dražeb je na svém místě doposud) proti elektronickým dražbám. Domnívám se, že hlavním důvodem bylo propojení některých dražebních úředníků s pletičáři, ale i obava některých dražebníků, že tuto „elektronizaci“ nezvládnou. Například MMR trvalo více než rok, než vydalo prováděcí vyhlášku k e-dražbám. Tato Vyhláška č. 18/2014 Sb. (Vyhláška) má pouhé 4 strany. Vyhláška dodnes není aktu-

POHLEDÁVKOVÝ INVESTIČNÍ FOND

S PORTFOLIEM TVOŘENÝM INDIVIDUÁLNÍMI
ZAJIŠTĚNÝMI POHLEDÁVKAMI A REATILOVÝMI PORTFOLII

- odkup, správa a vymáhání pohledávek
- fokus na pohledávky finančních institucí
- na burze cenných papírů Praha od roku 2015

IFIS INVESTIČNÍ
FOND

IFIS investiční fond, a.s., Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno, IČ: 24316717, info@ifis.as

www.ifis.as



B.0422.3

Jednička na poli dražeb

SKI areál Blansko

Realizujeme výběrové řízení, kde předmětem prodeje je movitý a nemovitý majetek lyžařského areálu v Blansku. Lyžařský areál disponuje velmi kvalitní a pestrou sjezdovou tratí, z tohoto důvodu se jedná o lukrativní investiční záměr. areál se rozkládá na severní straně zastavěné městské části Blansko – Hořice. Je umístěn na svahu orientovaném k východu. Vlastní areál se skládá ze dvou vleků, horní stanice u delšího vleku, stanice v dolní části kratšího vleku, elektrických rozvodů a rozvodů vody pro zasněžování, umělého osvětlení svahu, skladové budny pro občerstvení a správního objektu včetně ostatních movitých věcí nezbytných pro provoz areálu.

Popis	Minimální cena Kč	Odhad Kč	Kauce Kč	Konec VŘ
areál	1	1.862.810	100.000	25. 5. 2022

Podmínky prodeje zde: www.prokonzulta.cz. Prohlídky se konají 4. 5. 2022 ve 14:00 hod. Sraz účastníků na adrese Hořice 34, Blansko, 678 01.

Lukáš Rychnovský | 777 948 131 | rychnovsky@prokonzulta.cz

Dražba bytu 3+kk Praha Stodůlky

Popis	Užitná plocha m ²	Nejnižší podání Kč	Odhad Kč	Příhoz Kč	Čas dražby
byt 3+kk	82	6.500.000	6.500.000	50.000	11:00

Dražba se bude konat dne 27. 4. 2022 zde: www.prokonzulta.cz. Prohlídky se konají 4. 4. 2022 v 8:00 hod., 11. 4. 2022 v 17:00 hod. Sraz účastníků na adrese K zahrádkám 996/17, Stodůlky, Praha, 155 00.

Prodej pozemku – zahrada, Předence, okres Plzeň-jih

Popis	Užitná plocha m ²	Minimální cena Kč	Odhad Kč	Kauce Kč	Konec nabídek
zahrada	1.419	546.000	546.000		30. 6. 2022

Podmínky prodeje zde: www.prokonzulta.cz.

E-aukce rodinného domu 2+1 Martiněves u Libochovic, okres Litoměřice

Popis	Užitná plocha m ²	Minimální cena Kč	Odhad Kč	Příhoz Kč	Čas aukce
RD 2+1	170	1.935.000	1.845.000	5.000	11:30

E-aukce se bude konat dne 27. 4. 2022 zde: www.prokonzulta.cz. Prohlídky se konají 11. 4. 2022 v 10:00 hod., 24. 4. 2022 v 8:00 hod. Sraz účastníků na adrese Pohořice 95, Martiněves, 411 19.

Dražba souboru movitého majetku

Jedná se o prodej majetku společnosti Key Industry Engineering Group, s. r. o., zabývající se výzkumem pěstování zelených řas pro krmení účely.

E-dražba se bude konat dne 28. 4. 2022.

Více informací naleznete zde: www.prokonzulta.cz. Prohlídky se konají 21. 4. 2022 a 22. 4. 2022.

Tomáš Zvěřina | 608 880 132 | zverina@prokonzulta.cz

Úplné znění vyhlášek a informace na www.prokonzulta.cz

alizována, některá ustanovení jsou nepřesná a umožňují rozdílný výklad. Přesto e-dražba výrazným způsobem eliminuje pletichy, průběh dražby je možné sledovat online. Je to i argument, vypořádání se i s námitkami dlužníka, že jeho nemovitost byla prodána pod cenou. Kromě toho udělení příklepu znamená přechod vlastnického práva na vydražitele, který dle platné judikatury nemá žádnou možnost podat žalobu na neplatnost dražby. Přestože jsem měl i období nadšení z e-aukci, nakonec „bezpečí prodeje“ mě přesvědčilo o výhodnosti prodeje dražbou. Dokonce jsem nedávno dobrovolnou dražbou prodal i společný podíl na mé nemovitosti, kterou jsem zdědil.

Důležitá je zejména transparentnost různých způsobů zpeněžení majetku zejména dlužníků. Jak jste uvedl, značnou část nemovitostí zpeněží realitní kanceláře...

Realitní lobby je obrovská. I současná ředitelka Oddělení veřejných dražeb MMR pochází „z lůna realitek a jejich asociace“. Veřejné dražby pro většinu realitek jsou jakýsi „by product“, který nyní nahrazují elektronickými aukcemi. Je dobře, že se aspoň tímto způsobem pokouší o transparentní způsob výběru nejvyšší nabídky mimo dražbu. Avšak mnoho dražebníků nejsou realitkami, neprovádí realitní transakce, nepořádají aukce. Tito dražebníci jsou potom ve velké nevýhodě oproti realitkám. Dle realitního zákona realitky kontrolují živnostenské úřady a MMR – Oddělení realitních činností. MMR však kontroluje pouze to, zdali je realitní zprostředkovatel pojištěn. Ano, na tuto činnost je několik úředníků na MMR – Oddělení realitních činností v Sekci bytové politiky a sociálního začleňování. Oproti tomu dražby kontroluje sedm pracovníků Oddělení veřejných dražeb MMR, které patří do stejné sekce. Kromě pojištění má dražebník celou řadu povinností daných mu ZVD, ale i Vyhláškou pro konání elektronických aukcí. Přestože počet kontrol dražeb klesá (viz. KN č. 9/2021 „Jak se kontrolují dražby“), stále nad dražebníkem visí „Damoklův meč“ kontroly. Možná to byla náhoda či udání, ale po vyjití tohoto mého článku „Jak se kontrolují dražby“ Oddělení veřejných dražeb MMR zahájilo dvě kontroly dražeb mé společnosti BFT Management, a. s. Námitky podjatosti včetně rozkladů byly zamítnuty ještě bývalou ministryní MMR Klárou Dostálovou. Naše námitky proti kontrolním protokolům byly zamítnuty ředitelem Sekce bytové politiky a sociálního začleňování MMR. Kontroly trvaly cca šest měsíců a našly větší množství zcela zá-

sadních porušení povinností dražebníka, Za každé z nich by měla být dražebníkovi odejmuta koncese na provádění dražeb. Možná, že se nakonec sejdem u správního soudu.

Těžko asi čtenáři posoudí, zdali šlo ve vašem případě k „zakleknutí na dražebníka“, jako důsledek vaší dlouhodobé kritiky Oddělení veřejných dražeb MMR a návrhu nového zákona o veřejných dražbách. Je podle vás třeba stávající zákon o veřejných dražbách a další zákony novelizovat?

Základná chybou bylo, že se do nového ObčZ dostala definice dražby, jako způsob uzavření smlouvy. ZVD kromě několika drobných úprav platí již 23 let. Stejnou dobu i Česká pošta provozuje elektronickou úřední desku veřejných dražeb – takzvanou Centrální adresu (www.centralniadresa.cz). Její pracovníci jsou naprosto skvělí a byl by i nerozum budovat nový informační systém veřejných dražeb, jak navrhovalo MMR ve svém návrhu zákona. KD ČR se domnívá, že východiskem je novelizace ObčZ, kde se zavede pojem aukce a dražba. Následně je potom možné stávající ZVD novelizovat. Doporučil bych i novelizaci realitního zákona, aby zde byly jasné podmínky pro organizátory elektronických aukcí. Je paradoxem, že pro elektronické dražby platí přísná legislativa a v případě realitních elektronických aukcí je možné „cokoliv“. Osobně mě mrzí, že ministr Ivan Bartoš po svém nástupu nijak nereagoval na naše náměty a slibovaná změna, mimo jiné digitalizace dražeb, zatím nepřišla. Předpokládám, že se naše informace ani k ministru Ivanu Bartošovi nedostaly. Je obklopen kohoutou úředníků, kteří přežili od roku 2000 již 16 ministrů MMR, sedmnáctým je Ivan Bartoš. Příkladem je i současný ředitel Sekce bytové politiky a sociálního začleňování, pod kterého patří i Oddělení veřejných dražeb. V současné době nepředpokládám politickou vůli něco měnit v oblasti transparentního zpeněžení majetku dlužníků. Mohu pouze apelovat na insolvenční správce, aby nepodléhali tlakům zajištěných věřitelů na „prodeji nejvyšší nabídce“. Pokud chtějí svoji profesi vykonávat skutečně s odbornou péčí, potom by měli preferovat prodej elektronickou dražbou, popřípadě elektronickou aukcí, pokud jsou k tomu objektivní důvody (například prodej „družstevního bytu“). Předpokládám, že objem zpeněžení nemovitostí dlužníků poroste. Není nic horšího, než když se prodává jejich majetek pod cenou a poškodí se tím nejenom dlužník, ale i věřitel.

Dražba i aukce mají své výhody i nevýhody

Loni se uskutečnilo nejméně dražeb od roku 2000