

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

A. OBECNÁ ČÁST

1. Zhodnocení platného právního stavu včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

V současnosti je proces veřejných dražeb upraven v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o veřejných dražbách“ nebo „ZVD“). Zákon o veřejných dražbách rozlišuje mezi dražbami dobrovolnými, kdy se dražba koná na základě rozhodnutí samotného vlastníka (příp. jiné osoby oprávněné ke zcizení věci), a mezi dražbami nedobrovolnými, které jsou prováděny na základě vykonatelného rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiného exekučního titulu jako způsob realizace zástavního práva bez ohledu na vůli vlastníka. Dražba je zákonem o veřejných dražbách chápána jako zvláštní právní skutečnost, která působí *přechod* vlastnického práva k věci [srov. vymezení v § 2 písm. a)]. Konsensuální povaha této právní skutečnosti je tedy přehlížena, dražba není pokládána za zvláštní způsob uzavření smlouvy a dražby jsou upraveny bez věcné návaznosti na obecnou úpravu občanského práva.

Tato nesouladná koncepce se prohloubila s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“), který výslovně zmiňuje *dražbu* jako způsob uzavření smlouvy (§ 1771 OZ). Uvedený koncepční nesoulad vede v praxi k rozlišování mezi veřejnými dražbami prováděnými podle zákona o veřejných dražbách a dražbami realizovanými mimo procesní rámec tohoto zákona.

Jediná rozsáhlejší novela zákona o veřejných dražbách byla provedena zákonem z roku 2006.

Důležitou výhodou veřejných dražeb je nadále právě jejich transparentnost a právní jistota. Veřejná kontrola vyhlášených dražeb vyplývá z její bezproblémové přístupnosti široké veřejnosti a též ze zveřejňování informací na veřejném portále centrální adresa.

Popis současného právního stavu je uveden v závěrečné zprávě z hodnocení dopadu regulace (RIA).

2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Předkládaný návrh zákona se zabývá především následujícími problematickými oblastmi:

- **nesoulad s občanským zákoníkem** – podstatu nesouladu legislativy upravující veřejnou dražbu ve vztahu k občanskému zákoníku lze spatřovat především v následujících oblastech:
 1. odlišný způsob nabytí vlastnického práva v dražbě podle ZVD a podle § 1771 občanského zákoníku,
 2. nadbytečnost části ustanovení ZVD, neboť řešená problematika je již dostatečně upravena přímo v občanském zákoníku nebo jiném právním předpise a úprava ve zvláštním právním předpise již pozbyla svého významu,

3. neaplikovatelnost některých ustanovení ZVD, která se po přijetí občanského zákoníku a souvisejících předpisů stala nepoužitelnými,
 4. neaktuálnost některých pojmů, kdy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravil pojmosloví užívané v ZVD, avšak tyto změny se do ZVD nepromítly.
- **nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky** – možnost provádět dražby i elektronicky byla zavedena zákonem č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, který novelizoval ZVD s účinností od 1. ledna 2013. Novelizace ZVD se do výše uvedeného zákona dostala až v průběhu legislativního procesu, a to zcela bez vědomí Ministerstva pro místní rozvoj (dále také „ministerstvo“) jakožto gestora zákona. Tato úprava elektronických dražeb vycházela z úpravy elektronických dražeb obsažené v zákoně č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (§ 330a). Z této právní úpravy byly převzaty i některé postupy, které však v procesní úpravě podle ZVD nebyly aplikovatelné. Stejně tak tomu bylo i s použitím pojmosloví, které ZVD nepoužívá. K částečné nápravě stavu došlo až novelou ZVD provedenou zákonem č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Touto novelou bylo ministerstvo zmocněno k vydání prováděcí vyhlášky, která měla stanovit podmínky postupu při elektronické dražbě. Vyhláška č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě, nabyla účinnosti 30. ledna 2014. V průběhu legislativního procesu týkajícího se uvedené vyhlášky byl gestor zákona upozorněn na skutečnost, že samotný proces elektronické dražby by měl být upraven přímo v zákoně a vyhláška by měla řešit pouze technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy. Proto je úprava procesu elektronických dražeb zákonem jednou z priorit nově připravovaného návrhu zákona,
 - **neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností** – stávající znění ZVD neupravuje žádné přestupky za nedodržení povinností stanovených ZVD, za které by bylo možné dražebníkovi uložit peněžitou sankci. Absence sankcí přispívá k situaci, kdy někteří dražebníci vědomě nedodržují některá ustanovení ZVD s tím, že jim za toto chování nehrozí žádný postih ze strany dozorového orgánu. K tomu přispívá i skutečnost, že soukromoprávní prostředky nápravy jsou značně limitované a nepoctivý dražebník nemusí být dostatečně motivován dodržovat zákonné postupy,
 - **nadbytečná administrativní zátěž adresátů zákona**
Podrobnosti cíle a odůvodnění navrhovaných úprav jsou obsaženy v závěrečné zprávě z hodnocení dopadu regulace (RIA).

Cílový právní stav nevytváří žádné problémy ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen, podrobnosti jsou uvedeny v samostatné zprávě z hodnocení dopadů na rovnost žen a mužů, která je připojena za závěrečnou zprávu z hodnocení dopadu regulace podle obecných zásad (RIA).

3. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy

- **nesoulad s občanským zákoníkem** – právní úprava dobrovolných dražeb je příliš rigidní, je omezena smluvní autonomie a mnohdy jde o duplicitní úpravu toho, co již stanoví občanský zákoník. Současný stav vede k tomu, že jsou v praxi stanovená pravidla často obcházena a dražby jsou prováděny zcela mimo rámec ZVD.

Odlíšný způsob nabytí vlastnického práva v dražbě podle ZVD a podle § 1771 občanského zákoníku: Nynější „dvojkolejnost“ právní úpravy způsobuje výkladové a aplikační problémy, které vedou k právní nejistotě zúčastněných osob. Část dražebníků vnímá jako primární § 1771 občanského zákoníku a bez dalšího již nerespektují procesní úpravu dražeb obsaženou v ZVD, a to právě s poukazem na rozdílné způsoby nabytí vlastnického práva k předmětu dražby.

V praxi se tak téměř v 50 % případů objevují tzv. „dražby podle § 1771 občanského zákoníku“, které jsou pro laickou veřejnost na první pohled k nerozeznání od klasické dražby realizované podle ZVD. V těchto dražbách je použito stejného pojmosloví a vytváří se obdobné dokumenty, jako je např. dražební vyhláška. Výstupem takto realizované dražby je právo na uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Zde však nastává jeden ze zásadních problémů, kdy § 1771 občanského zákoníku říká, že v dražbě je smlouva uzavřena již příklepem. Pokud se tedy strany od tohoto ustanovení neodchýlí, k uzavření smlouvy dojde již k okamžiku udělení příklepu, ale smlouva neexistuje v písemné formě, neboť k uzavření došlo na základě jiné právní skutečnosti. Neexistence písemné kupní smlouvy je však zásadním problémem u věcí nemovitých zapsaných ve veřejném seznamu, které lze převést pouze na základě písemné smlouvy, viz § 560 občanského zákoníku. Postupem podle § 1771 občanského zákoníku tedy v těchto případech nemůže vzniknout smlouva, která má písemnou formu, jež je nezbytná pro převod věcného práva k nemovité věci.

Tento model s sebou samozřejmě nese značné riziko v případě, kdy vydražitel řádně splní všechny své povinnosti (zejména doplatí cenu dosaženou vydražením), ale původní vlastník s ním odmítne uzavřít kupní smlouvu v písemné podobě. Účastníci těchto dražeb se tak dostávají do značné právní nejistoty, která jde zcela proti smyslu dražby, jakožto jednoznačného a transparentního způsobu realizace majetku.

Z dat dostupných na základě kontrolní činnosti předkladatele vyplývá, že problematika dražeb konaných čistě na základě § 1771 občanského zákoníku se týká výhradně soukromých podnikatelských subjektů. U organizačních složek státu a orgánů územní samosprávy nebyl uvedený problém kontrolním orgánem zjištěn.

Tím je, mimo jiné, naplňována vládní strategie posilování transparentních a nezpochybnitelných postupů při zpeněžování veřejného majetku.

Nadbytečnost části ustanovení ZVD, neboť řešená problematika je již dostatečně upravena přímo v občanském zákoníku nebo jiném právním předpise a úprava ve zvláštním právním předpise již pozbyla svého významu: V ZVD je řešena stejná problematika, která je již dostatečně upravena v občanském zákoníku či jiném souvisejícím právním předpise. Důsledkem toho jsou v ZVD řešeny tytéž záležitosti,

avšak často odlišným způsobem, přestože odchylky od obecné právní úpravy nejsou důvodné. Ustanovení obsažená v ZVD jsou poplatná zejména době vzniku tohoto zákona, kdy úprava těchto záležitostí nebyla v obecných právních předpisech dostatečně podrobně upravena a bylo žádoucí je řešit ve speciálním právním předpise.

Neaplikovatelnost některých ustanovení ZVD, která se po přijetí občanského zákoníku a souvisejících předpisů stala nepoužitelnými: Zákon ukládá dražebníkovi povinnosti, při jejichž splnění se dostává do konfliktu s jinými právními předpisy.

Neaktuálnost některých pojmů, kdy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravil pojmosloví užívané v ZVD, avšak tyto změny se do ZVD nepromítly: Používání neaktuálních pojmů definovaných v ZVD, namísto současného pojmosloví obsaženého v občanském zákoníku. V některých případech může docházet k nepochopení některých ustanovení zákona, kdy např. ZVD používá pojem „závazek“ v obdobném smyslu jako občanský zákoník pojem „dluh“.

- **nedostatečná úprava dražeb prováděných elektronicky** – v současné době jsou pravidla pro organizování a provádění elektronických dražeb roztržena v zákoně a prováděcím právním předpise, přičemž hlavní materie je nesystematicky obsažena právě v prováděcí vyhlášce. Uživatelé právní normy se tak za současné situace v pravidlech pro provádění elektronických dražeb složitě orientují. Řada dražebníků podmínky stanovení postupů v elektronické dražbě stanovené prováděcí vyhláškou vůbec nezná a nerespektuje. Vyhláška provádějící ZVD jen zčásti zpřesňuje význam některých ustanovení obsažených v ZVD, z větší části však přímo normuje nová pravidla chování, která by měla být obsahem právního předpisu vyšší právní síly.
- **neexistující sankce při porušení zásadních zákonných povinností** – kontrolní orgán nemá efektivní nástroje, jak působit na dražebníky, kteří opakovaně nedodržují zákonem stanovená pravidla. Někteří dražebníci při vědomí toho, že v případě zjištěného pochybení jim prakticky nehrozí žádný výrazný postih (s výjimkou těch porušení zákona, která jsou považována za porušení povinností z hlediska živnostenského zákona), nejsou nijak motivováni ke zjednání nápravy. V některých ojedinělých případech pak zasahují i orgány činné v trestním řízení, neboť dojde k naplnění skutkové podstaty některého z trestných činů. Kontrolní protokoly pak mohou sloužit jako důkazy v trestním řízení.
- **nadbytečná administrativní zátěž adresátů zákona** – v souladu s obecnými cíli zaměřenými na celkové snižování administrativní zátěže podnikatelů i orgánů státní správy je vhodné tento problém eliminovat v rámci řešení výše definovaných problémů.

Podrobnější vysvětlení nezbytnosti navrhovaných úprav je obsaženo v závěrečné zprávě z hodnocení dopadu regulace (RIA).

4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem ČR

Navrhovaná právní úprava je v souladu s ústavními principy a ústavním pořádkem ČR.

5. Zhodnocení slučitelnosti s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie, popřípadě i s legislativními záměry a s návrhy předpisů Evropské unie

Návrh zákona předpokládá zpracování osobních údajů pro účely vedení seznamu dražebníků, a to při respektování všech platných a účinných právních předpisů včetně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů dále jen „GDPR“). Návrh zákona není v rozporu s požadavky uvedeného nařízení a současně nepovede k narušení základních práv a svobod fyzických osob, zejména jejich soukromí, v souvislosti se zpracováním osobních údajů. Osobní údaje, uvedené v seznamu dražebníků, budou chráněny podle platných právních norem. Při zpracování těchto osobních údajů bude zpracovatel postupovat v souladu s obecným nařízením o ochraně osobních údajů. Z hlediska ochrany osobních údajů je návrh zákona také v souladu s právem Evropské unie.

Jiné předpisy Evropské unie ani judikatura soudních orgánů Evropské unie se na danou oblast nevztahují.

6. Zhodnocení souladu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána Mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, se na danou oblast nevztahují.

7. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí, sociální dopady

Nová právní úprava počítá se vznikem centrální evidence veřejných dražeb, kterou bude spravovat Ministerstvo pro místní rozvoj. Náklady na vytvoření tohoto systému jsou uvažovány ve výši 8 131 200 Kč jednorázově. Roční náklady na provoz budou činit přibližně 500 tis. Kč. Tyto náklady budou pokryty v rámci rozpočtu kapitoly Ministerstva pro místní rozvoj bez dodatečných požadavků na státní rozpočet. Návrh nepředpokládá zvýšení personálních kapacit a souvisejícího objemu prostředků na platy zaměstnanců.

Návrh zákona bude koncipován tak, aby bylo možné za porušení podstatných zákonem stanovených povinností udělit sankci v podobě peněžité pokuty. Příjem z těchto pokut je uvažován ve výši 1 mil. Kč ročně.

Návrh bude mít na územní samosprávné celky (dražebníky přímo ze zákona) obdobně pozitivní dopady jako na soukromé dražebníky (podnikatele). Pozitivně se projeví především zjednodušením dražebního procesu, odstraněním nadbytečné administrativní zátěže a snížením nákladů souvisejících s přípravou a realizací dražby. Zároveň lze pozitivně zhodnotit zpřesnění pravidel pro provádění elektronických dražeb, a to především v případech, kdy si územní samosprávné celky najímají elektronický dražební systém jako službu od jiného dražebníka.

Celkové přínosy soukromého sektoru spočívající zejména v úpravě zveřejňování dražebních dokumentů, zrušení povinnosti odhadu a prohlídek u dražeb jiných než nucených a značném omezení požadavku na ověřené podpisy, snížení limitu zákonného pojištění, zvýšení limitu na osvědčení nucené dražby notářem a zrušení povinnosti ověřit účetní závěrku auditorem představují v absolutních číslech přínosy ve výši 28 375 300 Kč ročně.

Pro tzv. aukcionáře, kteří realizovali dražby mimo režim ZVD, může nová právní úprava představovat náklady související s plněním povinností podle nově přijatého zákona o veřejných dražbách. Jedná se např. o povinnost být pojištěn z odpovědnosti za škodu nebo o uvedení elektronických dražebních systémů do souladu se zákonem a prováděcí vyhláškou. Splnění těchto povinností bude vyžadovat náklady, které jsou celkově odhadovány ve výši 7 321 002 Kč jednorázově a 2 217 777 ročně.

8. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

V porovnání se současným stavem nedochází ke změně dopadu na ochranu soukromí a osobních údajů, neboť ministerstvo i nadále bude vést seznam dražebníků. Namísto centrální adresy, která je spravována Českou poštou, s. p., však bude vytvořena centrální evidence veřejných dražeb spravovaná přímo ministerstvem. Při vedení centrální evidence veřejných dražeb budou v potřebném rozsahu zpracovávány osobní údaje související s organizováním a prováděním dražeb.

9. Zhodnocení korupčních rizik

V rámci hodnocení korupčních rizik je předpokládána nízká míra potencionálního korupčního rizika ve vztahu k možnosti uložení peněžitých sankcí kontrolním orgánem v případě porušení zákonem stanovených povinností dražebníka při organizování a provádění dražby.

10. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Navrhovaná právní úprava nebude mít žádný dopad na bezpečnost nebo obranu státu.

B. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K § 1

K odst. 1:

Ustanovení vymezuje předmět úpravy zákona o veřejných dražbách.

Podle tohoto zákona se postupuje, nestanoví-li jiný právní předpis jinak, přičemž se jedná zejména o zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů a o zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Část první upravující obecná ustanovení se vztahuje na všechny veřejné dražby podle tohoto zákona včetně dražeb nucených.

Při provádění nucených dražeb se postupuje podle části druhé hlavy III a podle obecných pravidel části druhé hlavy I, není-li v hlavě III stanoveno jinak. Zvláštní ustanovení týkající se provádění nucených dražeb (hlava III) doplňují či rozšiřují obecná pravidla provádění veřejných dražeb (hlava I), nebo zakládají zcela odlišnou úpravu. Nucená dražba je nástrojem nuceného zpeněžení majetku v rámci výkonu zástavního nebo zadržovacího práva, proto jsou pro její provedení stanovena přísnější pravidla, aby byla dostatečně chráněna práva všech dotčených osob.

Nucenou dražbu je možné konat i jako elektronickou dražbu (§ 27 a 28), ale nikoliv jako veřejnou dražbu některých movitých věcí podle části druhé hlavy II [viz § 29 odst. 1 písm. a)].

K odst. 2:

Veřejná dražba je chápána jako zvláštní způsob uzavření smlouvy ve smyslu § 1771 občanského zákoníku. Veřejnou dražbu je pak třeba vnímat jako specifickou podmnožinu dražeb vymezených § 1771 občanského zákoníku, a to především s ohledem na její specifika definovaná v § 1 odst. 2.

Znaky veřejné dražby podle tohoto zákona jsou:

- dražebník se obrací na předem neurčený okruh osob na předem určeném místě s výzvou k podávání nabídek,
- účelem dražebního jednání je uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě,
- kupní smlouva (resp. smlouva o budoucí kupní smlouvě) se uzavírá s osobou, která za stanovených podmínek podá nejlepší nabídku.

Pro naplnění znaků veřejné dražby je naopak irelevantní, zda dražebník uděluje nejlepší nabídce příklep, resp. zda je smlouva uzavřena okamžikem příklepu. Veřejnou dražbou je tak dražba, která splňuje výše uvedené znaky, bez ohledu na to, k jakému okamžiku (resp. jakým způsobem) má k uzavření smlouvy dojít. Skutečnost, že je smlouva při veřejné dražbě uzavřena příklepem, je dále (§ 4 odst. 1) kogentně stanovena jako pravidlo.

Předmětem veřejné dražby mohou být i pohledávky, podíly v obchodních korporacích [srov. § 10 odst. 4 písm. f)] a další věci v právním smyslu, ke kterým lze převést vlastnické právo.

Dražby či především aukce, 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.

Jakmile jsou všechny výše uvedené znaky veřejné dražby v konkrétním případě naplněny, je povinností dražebníka postupovat při veřejné dražbě podle tohoto zákona.

Zvláštní režim platí pro veřejné dražby některých movitých věcí vymezené v § 29 odst. 1, na které se použijí z části druhé hlavy I tohoto zákona jen některá ustanovení (§ 29 odst. 2 až 4).

Jelikož je veřejná dražba jedním ze zvláštních způsobů uzavření smlouvy, na otázky tímto zákonem neupravené se subsidiárně použije občanský zákoník.

K § 2

K odst. 1:

Dražebníkem je podle § 2 odst. 1 ten, kdo dražební činnost ve smyslu § 420 občanského zákoníku vykonává jako soustavnou činnost provozovanou samostatně, vlastním jménem, na vlastní účet a odpovědnost a za účelem dosažení zisku. Výraz „jako podnikatel“ je tedy nutné chápat pouze ve vztahu k provádění veřejných dražeb, nikoliv obecně. Kdo provede veřejnou dražbu mimo definici § 420 občanského zákoníku (např. nahodile), není dražebníkem, byť by byl podnikatelem v jiném oboru činnosti. Uvedená formulace odpovídá formulacím užitým v § 3 odst. 1 písm. d) zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, a v § 2 písm. b) zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.

Z hlediska práv a povinností stanovených v tomto zákoně není rozhodné, zda je dražebník oprávněn k provádění dražeb (k provozování živnosti) na základě veřejnoprávního předpisu (živnostenského zákona). Proto i dražebníci bez příslušného živnostenského oprávnění jsou povinni řídit se tímto zákonem a z tohoto zákona jim vyplývá zvláštní soukromoprávní i správněprávní odpovědnost.

Pod zákonnou regulaci veřejných dražeb tak, vzhledem k definici podnikatele v občanském zákoníku, nespádají jednorázové, nahodilé dražby – typicky například dobročinné dražby nebo dražby pořádané v rámci nejrůznějších kulturních akcí.

K odst. 2:

Dražebníkem je také organizační složka státu a státní organizace, pokud provádí dražbu majetku státu nebo jiného majetku, s nímž je oprávněna nakládat. Významné postavení při prodeji majetku státu zaujímá zejména Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který je organizační složkou státu.

Dále je dražebníkem i územní samosprávný celek, pokud provádí dražbu svého majetku nebo jiného majetku, s nímž je oprávněn nakládat. Územním samosprávným celkem se pro účely tohoto zákona rozumí i městská část hlavního města Prahy, a to z toho důvodu, že podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupují městské části hlavního města Prahy v právních vztazích svým jménem a nesou odpovědnost

z těchto vztahů vyplývající. Městským částem a městským obvodům statutárních měst zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, takové postavení nepřiznává. Územně členěná statutární města svým statutem svěřují městským obvodům nebo městským částem majetek a zároveň stanoví rozsah oprávnění městských obvodů nebo městských částí při nakládání s tímto majetkem. Takovým nakládáním se svěřeným majetkem může být i jeho prodej, včetně prodeje ve veřejné dražbě. Městský obvod nebo městská část budou v takovém případě jednat za statutární město jako jeho zástupce.

Šířeji koncipovaná formulace zahrnující i jiný majetek než majetek ve vlastnictví státu byla zvolena proto, aby nebylo organizačním složkám státu a státním organizacím znemožněno dražit majetek, s nímž by dle zvláštního zákonného ustanovení byly oprávněny nakládat, jen z toho důvodu, že se nejedná o majetek ve vlastnictví státu (byť to patrně bude nejčastější případ). Pokud jde o územní samosprávné celky, zákony upravují některé případy, kdy územní samosprávný celek může prodat majetek, který není v jeho vlastnictví. Jedná se například o nález (§ 1054 odst. 2 občanského zákoníku) nebo o věcné prostředky podle § 20 zákona o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů. U krajů se jedná o obecně připuštěnou možnost *pro futuro*, neboť v současné době zatím nemá v právním řádu konkrétní naplnění.

K § 3

K odst. 1:

Centrální evidence veřejných dražeb bude informačním systémem veřejné správy, jehož správcem bude Ministerstvo pro místní rozvoj. Tato evidence bude veřejně přístupná a jejím smyslem bude soustředit na jednom místě dostupným prostřednictvím internetu údaje o všech dražebnících a veřejných dražbách. Zájemci o účast ve veřejné dražbě se tak efektivním způsobem dostanou k informacím o vyhlášených veřejných dražbách a podmínkách účasti v nich. Zadávání informací o chystaných veřejných dražbách a dalších informací souvisejících s veřejnými dražbami bude probíhat výhradně elektronicky. Tato evidence bude náhradou za centrální adresu, na které byly zveřejňovány informace podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Oproti centrální adrese bude centrální evidence veřejných dražeb plně elektronická a pro dražebníky bezplatná.

K odst. 2:

V centrální evidenci veřejných dražeb se budou o dražebnících uveřejňovat vybrané údaje ze základního registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci a z veřejné části živnostenského rejstříku. Údaje o dražebnících jsou již dnes zveřejňovány na centrální adrese. Zájemci o účast ve veřejné dražbě nebo osoby, které uvažují o prodeji věci ve veřejné dražbě, si tak mohou prostřednictvím centrální evidence veřejných dražeb snadno najít základní informace o dražebnících.

K odst. 3 a 4:

Dále bude ministerstvo uveřejňovat dražební vyhlášky, dodatky k dražebním vyhláškám a jiné dokumenty nebo informace, které bude dražebník povinen podle tohoto zákona zaslat ministerstvu k uveřejnění. Dražebník vyplní veškerý obsah dražební vyhlášky či jiného

dokumentu nebo informace do elektronického formuláře a formulář zašle do centrální evidence veřejných dražeb. Centrální evidence veřejných dražeb automaticky zkontroluje shodu údajů uvedených ve formuláři s údaji dostupnými v základním registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci, v základním registru obyvatel, v informačním systému cizinců, v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí a ve veřejné části živnostenského rejstříku. Jestliže bude mezi těmito údaji zjištěn nesoulad, bude na to dražebník upozorněn prostřednictvím uživatelského rozhraní centrální evidence veřejných dražeb ještě před konečným rozhodnutím dražebníka o uveřejnění dražební vyhlášky nebo jiného dokumentu či informace. Tím bude dražebníkovi poskytnuta možnost opravit případné chyby v psaní nebo i věcné chyby ještě před uveřejněním dokumentu. Dražebníkovi bude umožněno zaslat k uveřejnění dražební vyhlášku nebo jiný dokument či informaci i tehdy, kdy bude odhalen rozpor mezi jím zadaným údajem a údajem ze základního registru nebo agendového informačního systému, neboť nelze vyloučit, že ve výjimečných případech nebudou údaje v základních registrech nebo agendových informačních systémech odpovídat skutečnosti. Oproti současné úpravě tedy budou dražební vyhlášky, dodatky k dražebním vyhláškám a jiné dokumenty a informace generovány automaticky centrální evidencí veřejných dražeb. Samozřejmostí však bude možnost připojit k uveřejňovaným dokumentům a informacím přílohy (např. fotografie předmětu nucené dražby nebo scan znaleckého posudku o výši obvyklé ceny).

Ministerstvo uveřejní dokumenty nebo informace ve lhůtě stanovené tímto zákonem a v centrální evidenci veřejných dražeb zůstanou uveřejněny po dobu nejméně 5 let. Důvodem pro ponechání informací veřejně dostupných v systému po stanovenou dobu je např. jejich snadná dostupnost pro případ, kdy je nutné poskytnout údaje při prošetřování postupu dražebníka při provádění veřejné dražby ze strany orgánů činných v trestním řízení (např. hospodářská kriminalita). Předkladatel v tomto ohledu vychází z praktických zkušeností získaných při dozorování nad původním zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

K odst. 5:

Ministerstvo stanoví vyhláškou podrobnosti o údajích, které budou předávány do centrální evidence veřejných dražeb prostřednictvím elektronického formuláře, způsob ověření těchto údajů (odstavec 4) a způsob přihlašování do centrální evidence (§ 59).

K § 4

K odst. 1:

Navrhuje se kogentně stanovit, že při veřejné dražbě je smlouva vždy uzavřena příklepem. Důvodem stanovení okamžiku, v němž dochází k uzavření smlouvy mezi navrhovatelem a vydražitelem, resp. účinku udělení příklepu, je především zvýšení právní jistoty účastníků veřejné dražby. Tímto pravidlem se má zabránit konání veřejných dražeb, při kterých by mělo dojít k uzavření smlouvy mezi navrhovatelem a vydražitelem teprve po proběhlé veřejné dražbě, a tudíž by nebylo jasné, zda a jaké účinky má udělený příklep; vydražitel by tak neměl jistotu, zda s ním navrhovatel smlouvu skutečně uzavře, byť by mohl být již před uzavřením smlouvy zavázán k nějakému plnění (např. k úhradě ceny dosažené vydražením).

K odst. 2:

Ustanovení právních předpisů předepisující písemnou formu smlouvy, kterou se zcizuje vlastnické právo k určité věci (např. § 560 občanského zákoníku týkající se nemovitých věcí), se při uzavírání smlouvy ve veřejné dražbě nepoužije, neboť ve veřejné dražbě nemůže být z její podstaty dosaženo písemné formy právního jednání.

Co se týče práv zapisovaných do katastru nemovitostí, vkladovou listinou pro jejich zápis je potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem podle § 23.

K § 5

K odst. 1:

Dražebník musí být povinně pojištěn pro případ vzniku povinnosti nahradit škodu způsobenou v souvislosti s výkonem jeho činnosti. Povinné pojištění odpovědnosti má význam především z důvodu ochrany navrhovatele, účastníků dražby a dalších osob, jejichž oprávněné zájmy by mohly být neodborným postupem dražebníka dotčeny a jimž by mohl způsobit škodu.

U organizačních složek státu, státních organizací a územních samosprávných celků jakožto dražebníků přímo ze zákona (§ 2 odst. 2) není komerční pojištění odpovědnosti vyžadováno. Tyto subjekty dražební činnost nevykonávají podnikatelským způsobem.

K odst. 2:

Pojištění musí být sjednáno u pojistitele, který je oprávněn provádět tuto činnosti na území České republiky podle zákona upravujícího pojišťovnictví. Poskytovat na území České republiky pojištění může pouze tuzemská pojišťovna a pojišťovna z třetího státu, které bylo Českou národní bankou uděleno povolení k provozování této činnosti, nebo pojišťovna z jiného členského státu Evropské unie nebo jiného státu Evropského hospodářského prostoru, a to na základě práva zřizovat pobočky nebo na základě svobody dočasně poskytovat služby.

K odst. 3:

Stanoví se nejnižší přípustná výše limitu pojistného plnění. Již v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, byla stanovena povinnost dražebníka pojistit se pro případ vzniku odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s činností dražebníka. Nejnižší přípustná výše limitu pojistného plnění však u dobrovolných dražeb stanovena nebyla. Pro účinnou ochranu navrhovatele, účastníka veřejné dražby nebo jiné osoby, které by mohla pochybením dražebníka vzniknout újma, je však nutné nejnižší přípustný limit pojistného plnění stanovit.

Podle dostupných informací velká většina dražebníků již v současnosti navrhovaný limit splňuje, jen zcela výjimečně mají dražebníci sjednáno pojištění s pojistným limitem pouze v řádu desítek tisíc Kč. Obvyklá praxe dražebníků naopak je, že se před veřejnou dražbou velmi hodnotného předmětu veřejné dražby přiměřeně připojišťují. Obecně tedy nelze předpokládat, že na straně dražebníků dojde ke zvýšení nákladů na pojištění.

K odst. 4:

Navrhuje se stanovit limit spoluúčasti, a to za účelem naplnění smyslu zákonného pojištění, které má především chránit dotčené osoby před následky pochybení, opomenutí či jiných neúmyslných kroků pojištěného (dražebníka). Vysoká sjednaná spoluúčast, motivovaná zájmem dosáhnout na nižší pojistné, by mohla smysl povinného pojištění eliminovat.

K odst. 5:

S ohledem na § 2781 občanského zákoníku návrh výslovně připouští možnost odstoupení od pojistné smlouvy a výpovědi pojistné smlouvy ze strany pojistitele. Pojistiteli se umožňuje odstoupit od pojistné smlouvy nebo tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů vymezených v občanském zákoníku, jako např. v případě, kdy pojištěný porušil svou povinnost oznámit zvýšení pojistného rizika. Zároveň občanský zákoník i v těchto speciálních případech omezuje možnost ukončení smlouvy i časově. Pokud ve stanovené lhůtě pojistitel nevyužije práva odstoupit od pojistné smlouvy, resp. ji vypovědět, toto právo mu zanikne.

Pokud by tato možnost připuštěna nebyla, mohlo by dojít k situaci, kdy by pojistitelé, resp. pojišťovny, nemuseli být schopni nabízet pojištění požadované tímto zákonem. Pravděpodobně by se to týkalo menších pojišťoven, což by znamenalo snížení konkurence na trhu. Pokud by právní úprava obsažená v tomto zákoně neumožňovala reagovat na některé rizikové situace, jejichž vznik předpokládá i právní úprava obsažená v občanském zákoníku, vedlo by přejímání vyššího rizika pojistitelem bezpochyby ke zvyšování pojistného.

K § 6

K odst. 1:

Navrhuje se stanovit povinnost dražebníka vést peněžní prostředky přijaté v souvislosti s veřejnou dražbou odděleně od vlastních prostředků na zvláštním účtu. Jedná se o obdobnou povinnost, kterou právní předpisy ukládají například i soudním exekutorům (§ 46 odst. 5 exekučního řádu), insolvenčním správcům (§ 36 odst. 5 insolvenčního zákona) či advokátům (§ 56a zákona o advokacii).

Peněžními prostředky, které je dražebník povinen ukládat na zvláštní účet podle předmětného ustanovení, jsou například dražební jistoty a ceny dosažené vydražením (jsou-li placeny jemu), nikoliv však částky připadající na odměnu dražebníka a na úhradu nákladů veřejné dražby.

Poslední věta odstavce 1 stanoví, že uvedené peněžní prostředky lze použít pouze k účelu stanovenému tímto zákonem. Dražebník je tedy oprávněn (resp. povinen) s těmito prostředky nakládat pouze tak, jak stanoví zákon (viz např. povinnost dražebníka vrátit dražební jistotu osobě, která předmět veřejné dražby nevydražila, podle § 9 odst. 5, postup při uspokojování přihlášených pohledávek podle § 51), nebo smlouva o provedení dražby (např. postup dražebníka v případě, bude-li u jiné než nucené dražby ujednáno, že se cena dosažená vydražením hradí dražebníkovi), která se ostatně svou povahou blíží příkazní smlouvě, ze které vyplývá povinnost příkazníka plnit příkaz podle pokynů příkazce, resp. v souladu s jeho vůlí.

K odst. 2:

Navrhuje se výslovně stanovit, že peněžní prostředky přijaté v souvislosti s veřejnou dražbou, vyjma odměny dražebníka a úhrady nákladů veřejné dražby, nelze postihnout v insolvenčním a vykonávacím řízení vedeném proti dražebníkovi. Jelikož jsou peněžní prostředky podle odstavce 1 uloženy na účtu vedeném na jméno dražebníka (byť odděleně od jeho vlastních prostředků), dražebník má vůči tomu, kdo vede účet, právo na jejich vyplacení, tedy pohledávku, která může být postihnuta výkonem rozhodnutí příkazáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu. Současně však účastníci veřejné dražby mají za stanovených podmínek vůči dražebníkovi právo na vydání těchto peněžních prostředků odevzdaných dražebníkovi v podobě dražebních jistot (viz např. § 9 odst. 5) apod. Byť judikatura dospěla ve vztahu k prostředkům složeným do úschovy u advokáta k závěru, že „peněžní prostředky složené klientem advokáta na účet, který je veden jako účet advokátní úschovy (resp. pohledávku vůči bance na vyplacení finančních prostředků z takového účtu), nelze bez dalšího považovat za majetek advokáta, jenž by (v případě zjištění jeho úpadku) náležel do majetkové podstaty dlužníka ve smyslu ustanovení § 206 insolvenčního zákona“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2019, sp. zn. 29 ICdo 87/2017, uveřejněný na webové stránce www.nsoud.cz pod NS 5001/2019), navrhuje se pro vyloučení pochybností toto pravidlo výslovně stanovit ohledně peněžních prostředků účastníků veřejné dražby složených na účtu dražebníka.

Možnost vyloučení postižení určitého typu pohledávek výkonem rozhodnutí předvídá i samotná úprava výkonu rozhodnutí v občanském soudním řádu (viz § 310).

K § 7

K odst. 1:

Odstavec 1 vymezuje, s kým dražebník může uzavřít smlouvu o provedení veřejné dražby, resp. kdo může věc zpeněžit ve veřejné dražbě. Ve většině případů se bude jednat o vlastníka předmětu veřejné dražby, dále pak osoby, které mohou věc zpeněžit podle jiných právních předpisů (zástavní věřitel, insolvenční správce, likvidační správce apod.). Veřejnou dražbu může konat také např. organizační složka státu v případě prodeje majetku zajištěného v trestním řízení nebo obec v případě prodeje nalezené věci.

K odst. 2:

Je-li navrhovatel současně dražebníkem, nemůže dojít k uzavření smlouvy o provedení veřejné dražby. Proto se stanoví, že v takovém případě postačí k provedení veřejné dražby uveřejnění dražební vyhlášky.

K odst. 3 a 4:

Předmětné ustanovení upravuje povinné náležitosti smlouvy o provedení veřejné dražby. Kromě těchto povinných náležitostí musí samozřejmě smlouva obsahovat obecné náležitosti smlouvy, jako je identifikace smluvních stran nebo vymezení předmětu smlouvy.

Navrhovatel s dražebníkem dále mohou ve smlouvě uvést ujednání, která budou součástí kupní smlouvy, resp. smlouvy o budoucí kupní smlouvě (např. výhradu zpětné koupě, vznik předkupního práva, zřízení věcného břemena). Tato ujednání pak musejí být obsažena

v dražební vyhlášce [§ 11 odst. 1 písm. k)]. V případě udělení příklepu se pak tato smluvní ujednání stávají součástí kupní smlouvy uzavřené příklepem, případně náležitostí budoucí kupní smlouvy, která má být uzavřena na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě uzavřené příklepem.

K odst. 5:

U dražeb nemovitých věcí musí být smlouva o provedení veřejné dražby písemná s úředně ověřenými podpisy navrhovatele a dražebníka, aby i vzhledem k řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebylo pochyb o vůli navrhovatele předmět dražby prodat. Analogicky lze pohlédnout na situaci na realitním trhu, kdy někteří realitní zprostředkovatelé inzerovali nabídky bez vědomí prodávajícího, čemuž má nově zabránit zákon o realitním zprostředkování také stanovením obligatorní písemné formy smlouvy. Stejně tak je třeba smlouvu o provedení veřejné dražby opatřit úředně ověřenými podpisy navrhovatele a dražebníka, neboť dražebník je pak jediný, kdo podepisuje vkladovou listinu pro účely vkladu práva do katastru nemovitostí. Již od počátku tedy bude jednoznačně prokázána totožnost navrhovatele a dražebníka, a to i v jejich vzájemném vztahu.

K § 8

Způsob úhrady nákladů veřejné dražby si mohou navrhovatel a dražebník dispozitivně dohodnout ve smlouvě o provedení veřejné dražby. Pokud však smlouva o provedení veřejné dražby nebude otázkou úhrady nákladů veřejné dražby řešit, zákon stanoví, že náklady veřejné dražby nese dražebník, jelikož dražebník je tím, kdo do značné míry může ovlivnit výši nákladů spojených s veřejnou dražbou (např. rozsah inzerce, náklady na dražební místnost a další).

Ustanovení § 22 odst. 4 pak stanoví, kdo nese náklady veřejné dražby v případě, kdy vydražitel odstoupí od smlouvy uzavřené příklepem podle § 22 odst. 3. Podle § 24 odst. 3 nese vydražitel náklady veřejné dražby v případě, že ve stanovené lhůtě neuhradil cenu dosaženou vydražením, a platí tedy, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil.

K § 9

K odst. 1:

Účelem dražební jistoty je zajištění zaplacení ceny dosažené vydražením, nákladů veřejné dražby a odměny dražebníka. Dražební jistota je poskytnuta v okamžiku, kdy již dražebník dražební jistotou disponuje, např. v okamžiku připsání částky na jeho bankovní účet (srov. § 1957 občanského zákoníku).

K odst. 2:

Dražební jistota se poskytuje v penězích, ale v dražební vyhlášce může být připuštěno její poskytnutí i ve formě bankovní záruky. Tato možnost je ponechána na úvaze dražebníka nebo na dohodě mezi dražebníkem a navrhovatelem. Je-li dražební jistota požadována, je její poskytnutí podmínkou účasti ve veřejné dražbě.

K odst. 3:

Stanoví se lhůta pro poskytnutí dražební jistoty. Ta vždy začíná běžet dnem uveřejnění dražební vyhlášky. Oproti dosavadní úpravě se rozšiřuje možnost dražebníka stanovit konec lhůty pro poskytnutí dražební jistoty, protože dosavadní úprava činila v praxi aplikační potíže.

Je však žádoucí stanovit, že mezi posledním dnem lhůty pro poskytnutí dražební jistoty a dnem konání veřejné dražby nesmí být více než 2 pracovní dny, neboť pokud by byla mezi posledním dnem pro poskytnutí dražební jistoty a dnem konání veřejné dražby doba delší, mohla by být tímto způsobem omezena účast ve veřejné dražbě.

K odst. 4:

Navrhuje se omezit maximální výši dražební jistoty, protože nepřiměřeně vysoká dražební jistota by mohla snižovat zájem o účast ve veřejné dražbě.

K odst. 5:

Je třeba postavit na jisto, jak bude dražebník zacházet s dražební jistotou v případě, poskytl-li ji osoba, která předmět dražby nevydražila. V takovém případě dražebník této osobě vrátí poskytnutou dražební jistotu bez zbytečného odkladu po ukončení dražby nebo po upuštění od dražby. To platí i v případě, že dražebník dražbu neprovede. Dražební jistota se nevrací vydražiteli, neboť se započte na cenu dosaženou vydražením.

Zákon nestanoví konkrétní lhůtu pro vrácení dražební jistoty s ohledem na to, že bude záležet na způsobu jejího poskytnutí, tj. zda byla poskytnuta dražebníkovi v hotovosti, či bankovním převodem. Podle toho je třeba posuzovat, co se rozumí vrácením „bez zbytečného odkladu“. Obecně se předpokládá, že hotovostní platbu poskytne dražebník zpět ihned po ukončení dražby, pokud mu byla poskytnuta na místě samém. V ostatních případech lze považovat za obecně přijatelnou lhůtu 3 pracovních dnů ode dne ukončení veřejné dražby.

K § 10

K odst. 1:

Účastníky veřejné dražby jsou osoby, které hodlají nabýt předmět veřejné dražby do svého vlastnictví či spoluvlastnictví. Zájemce o účast ve veřejné dražbě se stane účastníkem veřejné dražby teprve zápisem do seznamu účastníků veřejné dražby. Do seznamu účastníků veřejné dražby se zájemce o účast ve veřejné dražbě může zapsat jak osobně, tak prostřednictvím svého zástupce (viz odůvodnění k odstavci 2). Nabídky v průběhu veřejné dražby totiž může účastník veřejné dražby podávat buď osobně, nebo prostřednictvím svého zástupce. Z hlediska postavení účastníka veřejné dražby tedy není rozhodné, kdo při veřejné dražbě fakticky podává nabídky, ale kdo je zapsán v seznamu účastníků veřejné dražby jako její účastník.

K odst. 2:

Dražebník zapíše do seznamu účastníků veřejné dražby zájemce, který prokázal svou totožnost (a v této souvislosti poskytl údaje podle odstavce 5) a ve stanovené lhůtě poskytl dražebníkovi dražební jistotu, resp. doložil dražebníkovi poskytnutí dražební jistoty formou

bankovní záruky, byla-li dražební jistota požadována. Zájemce o účast ve veřejné dražbě se do seznamu účastníků veřejné dražby může nechat zapsat nejpozději do okamžiku zahájení veřejné dražby. V průběhu veřejné dražby již není možné, aby noví zájemci o účast do veřejné dražby vstupovali, a to především z organizačních důvodů.

Do seznamu účastníků veřejné dražby dražebník zapíše i údaje o zástupcích zájemců o účast ve veřejné dražbě. Cílem je zejména jednoznačná identifikace zástupců pro případy sporů ohledně přestoupení zástupčího oprávnění.

K odst. 3

Jestliže je zájemcem o účast ve veřejné dražbě osoba, která je podle odstavce 4 z účasti ve veřejné dražbě vyloučena, dražebník ji do seznamu účastníků veřejné dražby zapsat nesmí.

K odst. 4:

Kvůli možnému střetu zájmů jsou některé osoby z účasti ve veřejné dražbě vyloučeny; jejich výčet stanoví zákon. Osobou zastupující dražebníka jsou např. zaměstnanci dražebníka, kteří se podílejí na přípravě veřejné dražby, včetně samotného licitátora. V případě osob blízkých dražebníka je zde riziko zneužití informací o veřejné dražbě, např. informace o tom, na jakou částku může na základě dohody s navrhovatelem dražby licitátor snížit vyvolávací cenu, přičemž tato znalost přináší možnost spekulací a značnou výhodu oproti ostatním účastníkům dražby. Obecně je pro dražebníka obtížné až nemožné zjišťovat osoby blízké jiných osob, avšak u samotného dražebníka a s ním spojených osob lze předpokládat, že je v moci dražebníka okruh těchto osob blízkých znát a z dražby je vyloučit.

Kvůli případnému střetu zájmů je vhodné vyloučit i navrhovatele. Tím nemusí být nutně vlastník předmětu veřejné dražby – může se jednat např. o likvidačního správce, který v rámci likvidace pozůstalosti podle zákona o zvláštních řízeních soudních zpeněžuje ve veřejné dražbě likvidační podstatu.

Vlastník předmětu veřejné dražby sice nemůže z podstaty věci předmět veřejné dražby vydražit, neboť by tím kupoval věc, kterou již vlastní, ale jeví se jako vhodné vlastníka předmětu veřejné dražby z účasti ve veřejné dražbě výslovně vyloučit, aby nemohlo docházet k účelovému navyšování ceny tím, že vlastník předmětu veřejné dražby podává vyšší a vyšší nabídky.

Vzhledem k tomu, že lze ve veřejné dražbě dražit i podíl v obchodní korporaci, který je omezeně převoditelný, musí být stanoveno pravidlo, že účastníkem veřejné dražby nesmí být osoba, která nesplňuje požadavky pro nabytí tohoto podílu, ať již stanovené jiným právním předpisem (například zákonem o obchodních korporacích, který např. stanoví, za jakých podmínek může nabyt podíl v obchodní korporaci tato obchodní korporace) nebo zakladatelským právním jednáním. Jinak by mohlo dojít k vydražení osobou, která nemůže nabyt vlastnické právo k takovému obchodnímu podílu.

Z účasti ve veřejné dražbě jsou z důvodu hrozícího střetu zájmů vyloučeny rovněž osoby pověřené kontrolou veřejné dražby. Takovými osobami jsou zaměstnanci ministerstva (resp. státu), kteří jsou pověřeni kontrolou konkrétní veřejné dražby.

K odst. 5:

Zákon stanoví, které údaje zájemce o účast ve veřejné dražbě jsou pro tento zápis potřebné. Smlouva je ve veřejné dražbě uzavřena příklepem, a proto je s ohledem na právní jistotu nabytí vlastnictví v návaznosti na veřejnou dražbu nutné, aby zejména údaje o účastnících veřejné dražby byly dražebníkovi známy ještě před uzavřením smlouvy, neboť právě dražebník je podle § 23 tohoto zákona povinen vystavit potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem (případně protokol o vydražení podle § 21). Zástupci zájemců o účast ve veřejné dražbě jsou zapisováni stejnými údaji.

Rozsah údajů, které dražebník zapisuje do seznamu účastníků veřejné dražby, má zajistit jednoznačnou identifikaci účastníků veřejné dražby a jejich zástupců.

Prováděcím předpisem budou stanoveny podmínky prokázání totožnosti zájemců o účast v dražbě a jejich zástupců, která bude prováděna elektronicky (§ 27 odst. 2).

K odst. 6:

Pokud se chce veřejné dražby účastnit více osob za účelem nabytí předmětu veřejné dražby do svého spoluvlastnictví, je žádoucí stanovit, že jsou tyto osoby oprávněny i zavázány společně a nerozdílně k plnění podle tohoto zákona. Jde zejména o jejich povinnost poskytnout dražební jistotu, je-li požadována, v případě neudělení příklepu právo na její vrácení a naopak v případě udělení příklepu povinnost uhradit cenu dosaženou vydražením. Stejně tak je třeba, aby již při zápisu do seznamu účastníků veřejné dražby bylo zřejmé, do jakých spoluvlastnických podílů nebo do jakého majetkového režimu (např. společné jmění manželů nebo bezpodílové majetkové společenství podle cizího práva, typicky rovněž v případě manželů) budou tyto osoby předmět dražby nabývat. Smlouva je ve veřejné dražbě uzavřena příklepem, a proto je s ohledem na právní jistotu nabytí vlastnictví v návaznosti na veřejnou dražbu nutné, aby byly tyto údaje dražebníkovi známy ještě před uzavřením smlouvy, neboť právě dražebník je podle § 23 tohoto zákona povinen vystavit potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem.

Pokud se veřejné dražby neúčastní osoba, která má nabýt předmět veřejné dražby společně s účastníkem veřejné dražby do majetkového režimu, u kterého se podíly nevyjadřují (tedy nikoliv v případě podílového spoluvlastnictví, kdy jsou účastníky dražby všichni budoucí spoluvlastníci), musí být do seznamu účastníků veřejné dražby rovněž zapsána, a to s uvedením údaje, že účastníkem veřejné dražby sama není. Dané pravidlo je důležité zejména ve vztahu ke společnému jmění manželů, kdy nakládat se součástí společného jmění může i jeden z manželů (se souhlasem druhého v záležitostech, které nelze považovat za běžné). Ze zápisu v seznamu účastníků veřejné dražby tak bude nejen zřejmé, kterými osobami je vymezeno společné jmění manželů, ale také, zda byli účastníky veřejné dražby oba manželé (být třeba prostřednictvím druhého manžela s plnou mocí), nebo pouze jeden z manželů.

K odst. 7:

Zvláštní úpravu zápisu do seznamu účastníků veřejné dražby vyžaduje i svěřenský správce, který se účastní veřejné dražby vlastním jménem na účet svěřenského fondu (viz § 1448 odst. 3 občanského zákoníku). Podle tohoto odstavce se bude postupovat i při zápisu osoby

spravující svěřenský fond podle cizího práva nebo jeho obdobu (např. zahraniční trust bez právní subjektivity).

K § 11

K odst. 1:

Veřejná dražba se vyhlašuje uveřejněním dražební vyhlášky, která je souhrnem údajů o dražebníkovi, o předmětu veřejné dražby a o veřejné dražbě samotné.

Odstavec 1 obsahuje výčet povinných náležitostí dražební vyhlášky. Dražební vyhláška může obsahovat smluvní ujednání kupní smlouvy, resp. smlouvy o budoucí kupní smlouvě, ale pouze v případě, že si je ujednal navrhovatel s dražebníkem ve smlouvě o provedení dražby, nebo pokud jsou dražebník a navrhovatel toutéž osobou (např. obce v případě dražby vlastního majetku). V případě udělení příklepu se tato smluvní ujednání (např. výhrada zpětné koupě, vznik předkupního práva, zřízení věcného břemena) stávají součástí kupní smlouvy uzavřené příklepem, případně náležitostí budoucí smlouvy kupní, která má být uzavřena na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené příklepem. Dražební vyhláška nucené dražby taková smluvní ujednání obsahovat nemůže (§ 37 odst. 2), neboť by tím mohl být omezen zájem o účast v dražbě a znevýhodněn dlužník, vlastník předmětu dražby či dražební věřitelé.

K odst. 2:

Vzhledem ke snaze umožnit účast co nejširšímu okruhu potenciálních zájemců mají být místo, datum a čas konání veřejné dražby určeny tak, aby nepřiměřeně neomezovaly možnost účasti ve veřejné dražbě. Pokud je veřejná dražba prováděna za fyzické účasti licitátora, má být místo jejího konání v dražební vyhlášce určeno tak, aby zájemce o účast ve veřejné dražbě bezpochyby toto místo našel a aby přístup na něj nebyl ztížen či záměrně omezen.

Celkově je tedy nutné, aby dražební vyhláška obsahovala dostatečné a správné informace, které jsou jejím zveřejněním zpřístupněny potenciálním zájemcům o účast ve veřejné dražbě včas.

K odst. 3:

Dražebník musí údaje obsažené v dražební vyhlášce zaslat ministerstvu prostřednictvím elektronického formuláře tak, aby byla dražební vyhláška uveřejněna v centrální evidenci veřejných dražeb nejméně 15 dnů přede dnem zahájení veřejné dražby. Dražebník přitom musí zohlednit lhůtu 2 pracovních dnů, kterou má ministerstvo na uveřejnění dražební vyhlášky.

K odst. 4

Ve lhůtě podle odstavce 3 uveřejní dražebník dražební vyhlášku na místě veřejnosti snadno dostupném, v případě elektronické dražby na internetové adrese, kde bude probíhat. Lhůta pro uveřejnění dražební vyhlášky může být přiměřeně zkrácena pro předměty podléhající rychlé zkáze.

K odst. 5:

Smyslem veřejné dražby je umožnit účast co nejširšímu okruhu potenciálních zájemců. Dražební vyhláška je tedy závazným dokumentem pro všechny strany zúčastněné na veřejné dražbě a její obsah nelze dodatečně měnit. Zákon však určuje výjimku pro případy, kdy dojde ke změnám v rozsahu práv spojených s předmětem veřejné dražby nebo závad na něm váznoucích nebo ke změnám stavu, v němž se předmět veřejné dražby nachází, nebo kdy je zjištěna chyba v psaní či počtech nebo jiná zřejmá nesprávnost. Tehdy je dražebník povinen zajistit připojení dodatku ke zveřejněné dražební vyhlášce bez zbytečného odkladu poté, co se o těchto skutečnostech dozvěděl. Smyslem dodatku k dražební vyhlášce tak není opravovat znění dražební vyhlášky z důvodu nedůslednosti dražebníka při uvádění informací do dražební vyhlášky nebo jím měnit místo, datum a čas konání veřejné dražby či další parametry veřejné dražby.

K § 12

Nejpozději do zahájení dražby může navrhovatel písemně projevit svoji vůli od veřejné dražby upustit. Dražebník je v takovém případě tímto požadavkem vázán a o upuštění od veřejné dražby stanoveným způsobem informuje.

K § 13

K odst. 1:

Ustanovení upravuje situace, kdy v období mezi vyhlášením veřejné dražby a jejím ukončením vyjde najevo překážka, která provedení veřejné dražby brání. Pro vznik povinnosti dražebníka veřejnou dražbu neprodleně ukončit však nestačí pouhá (objektivní) existence takové překážky, nýbrž se musí jednat o takovou překážku, s níž se dražebník mohl (objektivně) seznámit.

Překážka podle odstavce 1 písm. a) cílí na situaci, kdy vyjde najevo, že osoba, která s dražebníkem uzavřela smlouvu o provedení veřejné dražby, k tomu nebyla nebo není oprávněna. Nejčastějším případem bude patrně zjištění, že zde chybí oprávnění převést vlastnické právo k předmětu veřejné dražby nebo předmět veřejné dražby zpeněžit podle jiného právního předpisu – taková osoba tedy vůbec nemá postavení navrhovatele (viz § 7 odst. 1). Může se jednat i o překážku spojenou přímo s osobou navrhovatele, např. vyjde najevo jeho omezená svéprávnost a z ní vyplývající absence oprávnění smlouvu o provedení veřejné dražby samostatně uzavřít.

Překážka může dále spočívat např. v nemožnosti převodu předmětu veřejné dražby [§ 13 odst. 1 písm. b)]. V případě, že je předmětem veřejné dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, se dražebník dozví o nemožnosti převodu přinejmenším na základě zápisu v tomto veřejném seznamu, neboť zřizuje-li se k nemovité věci (zapsané ve veřejném seznamu) např. výhrada vlastnického práva, právo zpětné koupě či zákaz zcizení a zatížení, vzniká takové právo zápisem do veřejného seznamu. S ohledem na § 980 odst. 1 občanského zákoníku, který stanoví, že je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje, se předpokládá, že dražebník sleduje zápisy ve veřejném seznamu až do samotného zahájení veřejné dražby. Omezení převoditelnosti se však může

samozřejmě týkat i předmětu veřejné dražby, který není nemovitou věcí zapsanou ve veřejném seznamu, např. akcií na jméno, jejichž převoditelnost je podmíněna souhlasem orgánu společnosti.

Veřejnou dražbu nelze konat ani v případě, kdy je navrhovatel vázán sjednaným zákazem zcizení nebo kdy je zakázáno věc převést z důvodu předběžného opatření či jiného rozhodnutí orgánu veřejné moci, jako je např. zajištění majetku v trestním řízení.

Překážkou v konání dražby je rovněž případ, kdy nebylo řádně postupováno vůči předkupníkovi [§ 13 odst. 1 písm. c)].

Konečně posledním případem překážky v konání veřejné dražby je zjištění, že pokud by byla veřejná dražba provedena, byl by porušen tento zákon nebo jiný právní předpis. K tomu by mohlo dojít například při veřejné dražbě věcí, jejichž prodej je vyloučen (*res extra commercium*) nebo podléhá regulaci, např. zákonem o střelných zbraních a střelivu či zákonem o návykových látkách a o změně některých dalších zákonů, nebo které vůbec nejsou věcmi v právním smyslu (např. lidské tělo a jeho části podle § 493 občanského zákoníku s přihlédnutím k § 112 občanského zákoníku).

K odst. 2:

Odstavec 2 stanoví dražebníkově informační povinnost o neprovedení a ukončení veřejné dražby podle odstavce 1, kdy dražebník překážku v konání veřejné dražby blíže specifikuje. Dražebník by měl zvolit takový komunikační prostředek, který se jeví jako nejrychlejší pro sdělení informace o neprovedení či ukončení veřejné dražby (zpravidla telefonát a v případě nemožnosti se dovolat zaslání SMS zprávy či e-mailu), aby byl navrhovatel informován co nejdříve a mohl zvážit svůj další postup. Dražebník oznámí tuto informaci také způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška, a to zejména s ohledem na účastníky veřejné dražby a zájemce o účast ve veřejné dražbě. Při oznámení způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška, je však nutné počítat s určitým zpožděním, např. až se 2 pracovními dny, které má ministerstvo na zveřejnění této informace v centrální evidenci veřejných dražeb.

K § 14

S cílem zvýšit transparentnost dražebního procesu může být každý přítomen veřejné dražbě. Přítomnost na veřejné dražbě nesmí být zpoplatněna (např. úhradou vstupného nebo podmíněna zakoupením informačních memorand apod.) a přístup do dražební místnosti musí být umožněn v dostatečném časovém předstihu před zahájením veřejné dražby. Veřejné dražbě může být přítomen každý, samozřejmě s ohledem na reálnou kapacitu prostor, v nichž bude veřejná dražba probíhat.

K § 15

Veřejná dražba musí probíhat a dokumenty související s veřejnou dražbou musejí být vyhotoveny v českém jazyce, aby nebyla omezována možnost účasti ve veřejné dražbě a aby byl dražební proces, kterému může být každý přítomen, srozumitelný pro širokou veřejnost. Nic však nebrání tomu, aby byla dražební dokumentace dostupná ve více jazykových verzích nebo aby byla veřejná dražba tlumočena.

K § 16

K odst. 1

Obsahem předkupního práva je povinnost vlastníka nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl vlastník prodat třetí osobě. Před konáním veřejné dražby však není možné, aby navrhovatel učinil předkupníkovi dostatečně konkrétní nabídku, protože specifickým rysem veřejné dražby je právě fakt, že je kupní cena známa až na jejím konci. Teprve po proběhlé licitaci se ukáže, za jakou kupní cenu by byly třetí osoby ochotny věc koupit, přičemž předkupník má zásadně právo na koupi věci za podmínek, za nichž by věc koupila třetí osoba (to platí nejen podle stávajícího občanského zákoníku, ale i v případě předkupních práv uvedených v odstavci 3 – viz § 606 již neúčinného zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku). Proto se navrhuje stanovit, že navrhovatel není povinen nabídnout předmět dražby předkupníkovi ke koupi.

Výjimkou je situace, kdy je předem známa kupní cena (konkrétní částka), za kterou má být věc předkupníkovi nabídnuta, nebo způsob určení této ceny (např. obvyklá cena podle znaleckého posudku, 80 % obvyklé ceny podle znaleckého posudku, konkrétní částka se zohledněním inflace, určení kupní ceny třetí osobou apod.). V takovém případě není vhodné, aby jedinou možností předkupníka, jak věc získat, byla jeho účast ve veřejné dražbě. V ní by totiž cena dosažená vydražením mohla výrazně překročit cenu, za niž je vlastník věci povinen předkupníkovi věc nabídnout. Navrhovatel je proto v těchto případech i nadále povinen předkupníkovi nabídnout věc ke koupi. Ze zákonných předkupních práv se jedná např. o předkupní právo podle stavebního zákona, jehož § 101 odst. 4 stanoví určení kupní ceny jako obvyklé ceny zjištěné znaleckým posudkem, nebo o předkupní práva podle zákona o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, jehož § 10a odst. 2 stanoví určení kupní ceny podle cenového předpisu a § 15 odst. 2 určení kupní ceny jako ceny, za kterou byla v minulosti věc koupena. Obdobné určení kupní ceny nebo způsobu jejího určení mohou obsahovat i smlouvy nebo např. pořízení pro případ smrti. Jde-li o předkupní právo podle občanského zákoníku, dospívá v souladu s jeho § 2143 až uzavřením kupní smlouvy s vydražitelem.

Navrhovatel je povinen informovat dražebníka o předkupním právu a o osobě předkupníka. Dražebník se tak dozví o předkupníkovi, kterému oznámí konání veřejné dražby (odstavec 2), v níž může předkupník využít svého zvýhodněného postavení (odstavec 5). Zároveň získá dražebník přehled o předkupních právech, což je zásadní pro vyhodnocení překážek v konání veřejné dražby [§ 13 odst. 1 písm. c)].

K odst. 2

Dražebník je povinen oznámit konání veřejné dražby předkupníkovi, o němž se dozví. Toto oznámení je důležité z několika důvodů. Navrhovatel nebude mít obvykle povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi, a proto je vhodné informovat jej o chystané veřejné dražbě, v níž může využít svého zvýhodněného postavení (odstavec 5). Zároveň se o konání veřejné dražby předem dozví i předkupník, kterému je navrhovatel povinen nabídnout předmět veřejné dražby ke koupi mimo rámec veřejné dražby, což mu usnadní ochranu jeho práv. Dražebník je povinen informovat nejen předkupníky, o nichž se dozvěděl od

navrhovatele (odstavec 1 věta druhá), ale i předkupníky, o nichž se dozvěděl jinak, např. z katastru nemovitostí.

K odst. 3

Podle současné úpravy občanského zákoníku (§ 2143) dospěje povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Vlastník věci a předkupník si však mohou ujednat, že povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje i dříve. Rovněž již neúčinný zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který předkupní právo upravoval (v § 602 až § 606), stanovil povinnost vlastníka věci nabídnout předkupníkovi věc ke koupi ještě před uzavřením kupní smlouvy s koupěchtivým a teprve v případě nevyužití předkupního práva smělo dojít k uzavření kupní smlouvy s koupěchtivým. Takto konstruovaná předkupní práva existují, ať už vznikla před počátkem účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nebo po něm. Povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi ještě před uzavřením kupní smlouvy s koupěchtivým navíc stanoví i některé v současnosti účinné zvláštní zákony, např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Vlastník předmětu veřejné dražby sice nebude podle odstavce 1 věty první povinen nabídnout předkupníkovi věc ke koupi (ještě před uzavřením kupní smlouvy), ale díky odstavci 2 zůstane (alespoň částečně) zachována doba, během níž by vlastník věci nesměl prodat věc koupěchtivému v případě běžného způsobu uzavírání kupní smlouvy, při němž by věc musel předkupníkovi ke koupi nabídnout. Je-li tato doba delší než 2 měsíce, smí se veřejná dražba konat již 2 měsíce po oznámení konání veřejné dražby předkupníkovi. To však neplatí v případě zákonných předkupních práv, kdy se zmíněná doba uplatní v celé své délce.

Jelikož lze předkupní právo zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení, nezmiňuje se odstavec 3 pouze o uzavření kupní smlouvy s koupěchtivým, ale obecněji o smlouvách, kterými se na třetí osobu převádí vlastnické právo k věci, na níž vázne předkupní právo.

K odst. 4

Podle § 13 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, (dále jen „ZSPP“) je vlastník kulturní památky v případě jejího zamýšleného prodeje povinen nabídnout ji přednostně Ministerstvu kultury (tj. státu) ke koupi. Přestože tak vlastník kulturní památky neučiní, bude se oznámení konání veřejné dražby podle § 16 odst. 2, které musí dražebník zaslat všem předkupníkům, tedy i Ministerstvu kultury, považovat pro účely § 13 odst. 2 ZSPP za nabídku ke koupi a Ministerstvo kultury bude moci předmět veřejné dražby koupit.

K odst. 5

Zvýhodnění předkupníka účastnicího se dražby odpovídá smyslu předkupního práva, tj. přednostní možnosti koupit věc za cenu, kterou byla ochotna nabídnout třetí osoba. Vedle toho náleží předkupníkovi práva běžného účastníka dražby – tedy podat nabídku ve výši vyvolávací ceny a při anglickém způsobu licitace také podat nabídku, která je oproti předchozí nabídce vyšší alespoň o minimální příhoz. Podání vyšší nabídky je pro předkupníka výhodné zpravidla v případě, kdy nechce riskovat rozhodováním o udělení příklepu losem podle věty poslední.

Určení vydražitele losem podle věty poslední bylo zvoleno z toho důvodu, že nabytí věci předmětu dražby do výlučného vlastnictví bude patrně lépe odpovídat vůli předkupníků než nabytí předmětu veřejné dražby do spoluvlastnictví. Pokud by bylo úmyslem předkupníků nabýt předmět veřejné dražby do spoluvlastnictví, zřejmě by se nechali zapsat do seznamu účastníků veřejné dražby postupem podle § 10 odst. 6.

K odst. 6

Byť navrhovatel není podle odstavce 1 povinen nabídnout předkupníkovi předmět veřejné dražby ke koupi, může tak (na rozdíl od navrhovatele nucené dražby – viz odstavce 8) učinit, a to i po udělení příklepu. Takový postup totiž není zakázán. Pokud by předkupník v návaznosti na takovou nabídku uplatnil předkupní právo poté, co navrhovatel příklepem uzavřel kupní smlouvu s vydražitelem, došlo by při aplikaci § 2145 občanského zákoníku k zániku právních účinků kupní smlouvy uzavřené příklepem. Jelikož se jedná o následek, který by značně rozkolísal právní jistotu účastníků veřejné dražby, především vydražitelů, navrhuje se předmětné ustanovení doplnit o vyloučení aplikace § 2145 občanského zákoníku.

Naopak není výslovně vyloučena aplikace § 2144 odst. 1 občanského zákoníku, který se vztahuje na případy porušení nabídkové povinnosti vyplývající z předkupního práva. Jelikož však tato nabídková povinnost v souladu s odstavcem 1 částí věty první před středníkem nevznikne, nedojde ani k jejímu porušení (aplikace § 2144 odst. 1 občanského zákoníku je tak vyloučena *eo ipso*). Výjimku tvoří předkupní práva s předem určenou kupní cenou nebo s předem stanoveným způsobem určení kupní ceny, kdy nabídková povinnost z předkupního práva vznikne a kdy se tedy jeví aplikace § 2144 odst. 1 občanského zákoníku jako možná a vhodná.

Stejně tak se v případě předkupního práva podle odstavce 1 částí věty první za středníkem jeví jako žádoucí umožnit aplikaci rozvazovací podmínky podle § 2145 občanského zákoníku, uplatní-li předkupník předkupní právo a dojde-li současně ke splnění stanovených podmínek, a to z důvodu vyšší ochrany předkupníka – viz také odůvodnění k odstavci 1.

Dojde-li ve vztahu k předkupním právům k pochybení na straně navrhovatele či dražebníka, zůstává samozřejmě zachováno právo předkupníka nebo vydražitele na náhradu škody.

K odst. 7

Ustanovení § 2144 odst. 3 občanského zákoníku, podle kterého nekoupí-li předkupník nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno, výslovně pamatuje pouze na situace, kdy došlo k řádnému nabídnutí věci ke koupi (viz slova „nabídnutou věc“). Není tak pamatováno na situace, kdy navrhovatel nenabídne předmět veřejné dražby předkupníkovi ke koupi – ať již v souladu s odstavcem 1 částí věty první před středníkem (tj. po právu), nebo v rozporu s odstavcem 1 částí věty první za středníkem (tj. protiprávně). Proto byl zvolen obecnější způsob vyjádření, který jasně stanoví zachování věcného předkupního práva.

K odst. 8

Specifickou situací je nucená dražba. Tu totiž nenavrhuje osoba, která je povinna nabídnout věc předkupníkovi ke koupi (vlastník věci), nýbrž dražební věřitel za účelem dosažení

náhradního uspokojení své pohledávky. Současně může v nucené dražbě dojít i k uspokojení pohledávek dalších dražebních věřitelů. Pokud by předkupník hypoteticky uplatnil své předkupní právo, a tedy i uhradil kupní cenu mimo nucenou dražbu, nemohla by být získaná kupní cena použita na uspokojení pohledávek věřitelů. Navíc by s ohledem na zákonné omezení dispozice s předmětem nucené dražby ze strany zástavního dlužníka byl takový postup zřejmě v rozporu se zákonem. Pro vyloučení pochybností je proto výslovně stanoveno, že předkupník smí uplatnit svoje předkupní právo pouze v nucené dražbě jako účastník nucené dražby. Z toho vyplývá, že se předkupník nemůže domáhat koupě předmětu nucené dražby ještě před konáním nucené dražby, že se nemůže domáhat koupě předmětu nucené dražby po udělení příklepu, že se nemůže po povinném z předkupního práva domáhat náhrady škody z důvodu nerealizování předkupního práva mimo nucenou dražbu atp.

K § 17

Okamžik zahájení veřejné dražby je důležitou skutečností (např. vzhledem k tomu, že se zájemci o účast ve veřejné dražbě mohou nechat zapsat do seznamu účastníků veřejné dražby pouze do jejího zahájení, viz § 10 odst. 2). Proto se dražebníkovi stanovuje povinnost výslovně prohlásit veřejnou dražbu za zahájenou. Dražebník následně uvede základní údaje o veřejné dražbě a předmětu veřejné dražby a vyzve veřejné účastníky dražby k podávání nabídek.

K § 18

K odst. 1, 2 a 5:

Anglický způsob licitace představuje klasický dražební postup, který byl používán i v praxi podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Je stanovena vyvolávací cena, kterou může případně dražebník snižovat, opravňuje-li jej k tomu smlouva o provedení veřejné dražby. Účastníci podávají nabídky, přičemž první nabídka musí být alespoň ve výši vyvolávací ceny a každá další nabídka musí být vyšší alespoň o minimální příhoz. Jestliže již účastníci další nabídky nepodávají, dražebník třikrát zopakuje výši poslední nabídky spolu s výzvou k podání nabídky vyšší, a pokud nikdo na tuto výzvu nereaguje, udělí příklep tomu, kdo podal nejvyšší nabídku. Účastní-li se veřejné dražby předkupník, dražebník jej před udělením příklepu vyzve k dorovnání nabídky jiného účastníka veřejné dražby. Dorovná-li předkupník nejvyšší nabídku, udělí se příklep jemu (§ 16 odst. 5 věta druhá).

K odst. 3:

Na rozdíl od veřejné dražby konané klasickým způsobem, s fyzickou přítomností dražebníka a účastníků veřejné dražby, není u elektronické dražby zapotřebí vyzývat před udělením příklepu účastníky k podání vyšší nabídky, neboť účelem těchto výzev je upozornit účastníky, že dražba se chýlí ke konci a že mají poslední šanci podat své nabídky. Tento faktor je důležitý při klasické veřejné dražbě, jelikož nemá pevně stanovený konec. Při elektronické dražbě je však účastníkům vždy přesně známo, kdy má lhůta pro podávání nabídek uplynout, proto by takové výzvy neměly žádný význam.

K odst. 4:

Minimální příhoz musí být uveden v dražební vyhlášce, přičemž může činit nejvýše 5 % vyvolávací ceny, jelikož nepřiměřeně vysoký minimální příhoz by mohl značně omezovat zájem o účast ve veřejné dražbě. V průběhu licitace je dražebník oprávněn minimální příhoz snižovat, aby bylo možné reagovat na vývoj veřejné dražby a na ochotu účastníků veřejné dražby podávat další nabídky.

K odst. 6:

Odstavec 6 stanoví postup pro případ, kdy více účastníků veřejné dražby podá současně nabídku ve stejné výši a následně není podána nabídka vyšší. V takovém případě dražebník určí losem, kterému z těchto účastníků veřejné dražbu udělí příklep. Určení losem bylo zvoleno z toho důvodu, že nabytí věci předmětu dražby do výlučného vlastnictví bude patrně lépe odpovídat vůli účastníků veřejné dražby než nabytí předmětu veřejné dražby do jejich spoluvlastnictví. Pokud by bylo úmyslem účastníků veřejné dražby nabýt předmět veřejné dražby do spoluvlastnictví, zřejmě by se nechali zapsat do seznamu účastníků veřejné dražby postupem podle § 10 odst. 6.

K § 19

K odst. 1 a 2:

Dražebník si s navrhovatelem může ve smlouvě o provedení veřejné dražby ujednat, že licitace při veřejné dražbě bude namísto anglického způsobu probíhat holandským způsobem. Holandský způsob licitace je historicky zavedený postup, při němž dražebník postupně snižuje vyvolávací cenu a oznamuje ji účastníkům veřejné dražby. Počáteční vyvolávací cena, proces jejího snižování a minimální vyvolávací cena musejí být ujednány ve smlouvě o provedení veřejné dražby. Příklep je udělen účastníkovi, který jako první přijme aktuální vyvolávací cenu a podá nabídku v její výši. Avšak účastní-li se veřejné dražby předkupník, musí mu dražebník před udělením příklepu umožnit nabídku dorovnat; jestliže předkupník nabídku dorovná, příklep je v souladu s § 16 odst. 5 větou druhou udělen jemu. Na rozdíl od anglického způsobu licitace zde tedy nedochází k podávání dalších, vyšších nabídek, ale po první nabídce, případně jejím dorovnání předkupníkem, je veřejná dražba ukončena udělením příklepu.

K odst. 3:

Z charakteru holandského způsobu licitace vyplývá, že lhůta pro podávání nabídek při elektronické dražbě musí skončit udělením příklepu účastníkovi elektronické dražby, který jako první podal nabídku ve výši vyvolávací ceny, případně předkupníkovi, který tuto nabídku dorovnal.

K odst. 4:

Pro odůvodnění ustanovení odstavce 4 viz odůvodnění k § 18.

K § 20

K odst. 1:

Ustanovení specifikuje způsoby, kterými může být veřejná dražba ukončena. Kromě situace, kdy byl udělen příklep, se jedná o variantu, kdy nebyla podána žádná nabídka. Veřejná dražba je dále ukončena, vyjdou-li najevo skutečnosti uvedené v § 13 odst. 1 nebo § 45 odst. 1, kterou jsou překážkou v provedení dražby. Veřejná dražba může být také ukončena pro náhlou a nepřekonatelnou překážku – ustanovení cílí na mimořádné situace, vyvolané zejména vyšší mocí. Jedná se o náhlé okolnosti ovlivňující samotnou veřejnou dražbu, jako příklad lze uvést vypuknutí požáru v dražební místnosti.

K odst. 2:

Do 5 pracovních dnů po veřejné dražbě oznámí dražebník výši ceny dosažené vydražením, nebo ve stejné lhůtě oznámí, že nebyla podána žádná nabídka.

K odst. 3:

Byla-li veřejná dražba zahájena a nelze-li v ní pro náhle vzniklou nepřekonatelnou překážku podle odstavce 1 písm. d) pokračovat, bude veřejná dražba uskutečněna v náhradním termínu, pokud se dražebník a navrhovatel nedohodnou jinak. K dosavadnímu průběhu a podaným nabídkám se nepřihlíží, v náhradním termínu je tedy veřejná dražba zahájena znovu a probíhá od začátku.

K § 21

Pokud vydražitel (např. pro jednání s bankou poskytující úvěr na doplacení ceny dosažené vydražením) potřebuje doklad o tom, že mu byl ve veřejné dražbě udělen příklep, jímž byla uzavřena kupní smlouva, dražebník mu na jeho žádost vystaví písemné potvrzení této skutečnosti – protokol o vydražení. Protokol o vydražení musí obsahovat stanovené náležitosti, zejména nesmí chybět označení, že jde o protokol o vydražení, aby nemohlo dojít k záměně za potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem (§ 23). Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem totiž dražebník předá vydražiteli až po úhradě ceny dosažené vydražením, přičemž protokol o vydražení má sloužit jako zatímní doklad o vydražení. Je-li příklepem uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, protokol o vydražení se vyhotovuje vždy (nikoliv jen na žádost vydražitele), avšak potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem se naopak nevydává (neboť k úhradě ceny dochází až později v souvislosti s uzavřením kupní smlouvy).

K § 22

K odst. 1:

Jako obecné pravidlo se stanoví, že je vlastnické právo převedeno na vydražitele okamžikem uhrazení ceny dosažené vydražením stanoveným způsobem ve stanovené lhůtě osobě, které se cena hradí. Všechny tyto prvky řádného uhrazení ceny dosažené vydražením jsou nutné pro nabytí vlastnického práva vydražitelem. Vlastnické právo nenabude například vydražitel, který uhradí cenu dosaženou vydražením jiné osobě, než které se měla tato cena uhradit, nebo

vydražitel, který cenu dosaženou vydražením uhradí mimo stanovenou lhůtu. Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí (podle § 24 odst. 3), že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil.

K odst. 2:

Pakliže se vlastnické právo k předmětu veřejné dražby nabývá zápisem do veřejného seznamu, stane se vydražitel vlastníkem předmětu veřejné dražby až zápisem do takového seznamu. Jedná se tedy o odchylku od úpravy stanovené v odstavci 1 a obvykle půjde o nemovité věci zapisované v katastru nemovitostí. Návrh na tento zápis je možné podat až po úhradě ceny dosažené vydražením, čímž se zabraňuje zápisu vlastnického práva ve prospěch vydražitele před úhradou ceny dosažené vydražením.

K odst. 3 a 4:

Vydražitel má právo odstoupit od smlouvy uzavřené příklepem, jestliže v době do nabytí vlastnického práva nastane skutečnost, která převodu vlastnického práva brání, např. existence rozhodnutí orgánu veřejné moci, z něhož vyplývá zákaz s věcí nakládat (typicky předběžné opatření), postižení majetku exekučním příkazem apod. Tyto případy je třeba odlišovat od právních vad ve smyslu § 1920 občanského zákoníku, které by v mezidobí od uzavření smlouvy příklepem do nabytí vlastnického práva vznikly na předmětu dražby z podnětu předchozího vlastníka, například zástavní právo nebo věcné břemeno. V takových případech se použije obecná úprava práv z vadného plnění v občanském zákoníku, a půjde-li o nucenou dražbu, uplatní se speciální úprava práv z vadného plnění v § 55.

Pokud dojde k následné nemožnosti plnění (např. v důsledku pozbytí vlastnického práva převodce k vydražené věci po uzavření smlouvy – k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 1999, sp. zn. 22 Cdo 380/99), odstavec 3 se neuplatní a použije se úprava následné nemožnosti plnění v občanském zákoníku (§ 2006 a násl.).

Dojde-li v mezidobí od udělení příklepu do převodu vlastnického práva na vydražitele ke znehodnocení věci, důsledky se budou odvíjet od toho, zda již na vydražitele přešlo nebezpečí škody na věci. Na otázku okamžiku přechodu nebezpečí škody na věci se subsidiárně použijí ustanovení o kupní smlouvě obsažená v občanském zákoníku. V případě movitých věcí přechází nebezpečí škody na kupujícího okamžikem převzetí věci (§ 2121 odst. 1 OZ). U nemovitých věcí se buď uplatní zvláštní úprava obsažená § 2130 OZ, a v případě, že se strany na okamžiku předání věci nedohodnou, se na základě přiměřené aplikace ustanovení o věcech movitých i na věci nemovité (§ 2131 OZ) použije výše uvedená úprava týkající se věci movitých.

V případě odstoupení od smlouvy má vydražitel právo na vrácení dražební jistoty (nebyla-li dosud započítána na cenu dosaženou vydražením) a ceny dosažené vydražením. Na rozdíl od tzv. zmaření dražby (§ 24 odst. 3) není vydražitel povinen nést náklady dražby a odměnu dražebníka. Náklady dražebníka a jeho odměnu uhradí v takovém případě navrhovatel, není-li ve smlouvě o provedení veřejné dražby ujednáno, že náklady veřejné dražby nese dražebník nebo že dražebník nemá na úhradu odměny nebo její zbývající části právo.

Na rozdíl od § 24 odst. 3 se nestanoví nevyvratitelná domněnka odstoupení od smlouvy, neboť je na zvážení vydražitele, zda vyhodnotí nastalou situaci jako pouze krátkodobou s vyhlídkou na brzké nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby, nebo zda ji vyhodnotí jako dlouhodobou, kdy v nabytí vlastnického práva nemůže doufat.

Právo na odstoupení od smlouvy uzavřené příklepem však vydražitel nemá, pokud sám způsobil skutečnost, která brání převodu vlastnického práva k předmětu veřejné dražby.

K § 23

K odst. 1:

Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem je písemným potvrzením smlouvy uzavřené příklepem uděleným ve veřejné dražbě, tedy smlouvy uzavřené v jiné formě než písemně. Dražebník je povinen vydat potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem, pouze byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, avšak smí tak učinit až poté, co je mu doloženo, že cena dosažená vydražením byla uhrazena. Za účelem využití potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem jako vkladové listiny se stanoví, že osoby a věci musejí být označovány v souladu s katastrálním zákonem, aby byly dostatečně identifikovány a nemohlo při vkladu do katastru nemovitostí dojít k záměně.

Je-li předmětem dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, podpis dražebníka na potvrzení musí být úředně ověřen, aby potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem mohlo být předloženo v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí jako vkladová listina (namísto kupní smlouvy v písemné formě, která se v případě veřejné dražby z principu nevyhotovuje – viz také § 4 odst. 2). Pokud by podpis dražebníka nebyl úředně ověřen, bylo by nutné jeho pravost dodatečně ověřovat postupy podle katastrální vyhlášky. Vzhledem k tomu, že dražebník není účastníkem řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, mohlo by být pro účastníky tohoto řízení obtížné domáhat se následné součinnosti dražebníka ve vztahu ke katastrálnímu úřadu. Důvodem pro stanovení požadavku v podobě úředně ověřeného podpisu je tedy to, že potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem může být použito jako vkladová listina bez nutnosti další spolupráce dražebníka.

K odst. 2 a 3:

Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem musí obsahovat údaje podle odstavce 2. Je-li předmětem veřejné dražby nemovitá věc zapisovaná do katastru nemovitostí, výraz „předchozí vlastník“ zde představuje vlastníka aktuálního, neboť aktuální vlastník se ve skutečnosti stane předchozím až okamžikem vkladu vlastnického práva ve prospěch vydražitele. Z důvodu přehlednosti zákona se používá jednotný výraz „předchozí vlastník“ jak pro osobu, která již své vlastnické právo pozbyla (zpravidla v důsledku uhrazení ceny dosažené vydražením – § 22 odst. 1), tak pro osobu, která jej teprve pozbude.

Zejména pro případy nucených dražeb je důležitou informací označení zástavních práv, která nabytím vlastnického práva k předmětu veřejné dražby ve prospěch vydražitele zaniknou. Údaj o zástavních nebo jiných právech, která zaniknou, uvedený v potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem, je podstatný zejména pro vydražitele, který může na základě této listiny navrhnout katastrálnímu úřadu kromě vkladu vlastnického práva i výmaz příslušných

zástavních nebo jiných práv (v opačném případě by k výmazu těchto práv z katastru musel získat potvrzení zástavních věřitelů o zániku zástavních práv). Dražebník v rámci potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem nepotvrzuje, že zástavní právo již zaniklo, nýbrž že zástavní právo teprve zanikne, a to okamžikem vkladu vlastnického práva ve prospěch vydražitele; dražebník tak vydává potvrzení o zástavních právech s účinky *pro futuro*. Zánik zástavních a jiných práv upravuje pro nucenou dražbu § 53.

Jestliže je třeba k uzavření kupní smlouvy splnit zvláštní podmínku podle jiného právního předpisu, v potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem dražebník splnění této podmínky potvrdí. V praxi se bude patrně nejčastěji jednat o doložku k právnímu jednání obce podle § 41 obecního zřízení. V této souvislosti je třeba zmínit, že podle § 3 odst. 2 písm. g) zákona o registru smluv se povinnost uveřejnění v registru smluv na smlouvu uzavřenou v dražbě nevztahuje.

Nezbytnou a velmi důležitou přílohou potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem je dražební vyhláška včetně jejích dodatků, neboť je zde uveden veškerý obsah kupní smlouvy uzavřené příklepem (kromě ceny dosažené vydražením a osoby vydražitele).

K odst. 4:

Dražebník je povinen předat vydražiteli a navrhovateli (tj. každému z nich) po dvou stejnopisech potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem ve lhůtě 5 pracovních dnů.

K § 24

K odst. 1:

Cenu dosaženou vydražením je třeba uhradit v penězích, přičemž poskytnutá dražební jistota (byla-li požadována) se započítává na cenu dosaženou vydražením. Není přípustná platba např. šekem či směnkou, naturální plnění apod.

K odst. 2:

Lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením nesmí být kratší než 10 dnů a delší než 90 dnů ode dne udělení příklepu (v případě smlouvy o smlouvě budoucí kupní pak ode dne uzavření kupní smlouvy, jelikož až v souvislosti s ní dojde k úhradě) Jestliže je lhůta stanovena v rozporu s tímto pravidlem, činí lhůta v případě příliš krátké lhůty 10 dnů a v případě příliš dlouhé lhůty 90 dnů. 10denní lhůta byla stanovena z toho důvodu, aby nedocházelo k případům, kdy bude lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením nastavena příliš krátce (např. ihned po dražbě nebo do druhého dne), což by mohlo vést k omezení účasti na dražbě. V případě nižších částek však lze očekávat, že v zájmu všech osob zainteresovaných na dražbě bude k úhradě docházet obratem a ani minimální 10denní lhůta nebude plně využívána. 90denní lhůta jako horní hranice pro úhradu ceny dosažené vydražením byla stanovena pro případ, aby nedocházelo k účelovým průtahům, kdy by předmět dražby mohl být „blokovan“ s odůvodněním, že nedošlo k marnému uplynutí lhůty pro úhradu ceny dosažené vydražením (ta by mohla být např. nastavena na 2 roky ode dne konání dražby).

K odst. 3:

Pro případ, kdy vydražitel ve lhůtě stanovené dražební vyhláškou neuhradí cenu dosaženou vydražením, vytváří zákon nevyvratitelnou domněnku odstoupení od smlouvy uzavřené příklepem. Byla-li příklepem uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, platí zároveň, že vydražitel odstoupil i od kupní smlouvy, od jejíhož uzavření nejdříve počala plynout lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením (srov. § 7 odst. 4). V takovém případě vydražitel zmaří veřejnou dražbu a z jím složené dražební jistoty se uhradí náklady dražby a odměna dražebníka. Z důvodu předvídatelnosti a právní jistoty účastníka veřejné dražby, resp. vydražitele, zákon úhradu limituje maximálně do výše dražební jistoty. V případě, kdy by dražební jistota nebyla dražebníkem požadována, není úhrada nákladů veřejné dražby a odměny dražebníka v případě zmaření veřejné dražby zákonem o veřejných dražbách zastropována.

K odst. 4:

Ustanovení upravuje informační povinnost dražebníka v případě, kdy nedojde k úhradě ceny dosažené vydražením. Informace se uveřejňuje stejným způsobem jako dražební vyhláška.

K odst. 5:

Výslovně se stanoví, že se složená dražební jistota vrátí v rozsahu, v jakém nebyla započítána na cenu dosaženou vydražením nebo na úhradu nákladů veřejné dražby nebo odměny dražebníka.

K § 25

K odst. 1:

Toto ustanovení vyjmenovává osoby, které jsou bez dalšího aktivně legitimovány k podání návrhu na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem a u nichž tedy není třeba zkoumat, zda mají na vyslovení neplatnosti zájem hodný právní ochrany. Zároveň návrh zákona stanoví věcnou legitimaci ostatních osob, které mají na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem právní zájem. Tím budou pokryty i všechny ostatní případy, které by při taxativním výčtu aktivně legitimovaných osob mohly být opomenuty.

Pro nucené dražby je okruh aktivně legitimovaných osob zúžen (§ 54).

K odst. 2:

Podobně jako tomu bylo podle dosavadního zákona o veřejných dražbách, zakládá se neplatnost smlouvy uzavřené příklepem pravomocným rozhodnutím soudu, které tak má v tomto ohledu konstitutivní účinky, které nastávají *ex tunc*. Toto rozhodnutí ale nepředstavuje právně relevantní podklad pro určení osoby, která je (po vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem) vlastníkem předmětu dražby, a tudíž nemůže být ani podkladem pro změnu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Tím může být, ve shodě s dosavadní judikaturou (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2009, sp. zn. 22 Cdo 5207/2007), teprve pravomocné rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva vydané na základě žaloby podané osobou, která má na takovém určení právní zájem. Podání

žaloby na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem nemůže být za účinnosti stávajících katastrálních právních předpisů ani podkladem pro zápis poznámky do katastru nemovitostí.

Řešení s konstitutivními účinky rozhodnutí soudu o neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem bylo zvoleno z toho důvodu, že osob, jejichž právní postavení může být závislé na otázce neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem, může být i větší množství – typicky u veřejné dražby, kdy je navrhovatelem insolvenční správce zpeněžující majetkovou podstatu, nebo u nucené dražby, kdy je zaplacená kupní cena rozdělována mezi více dražebních věřitelů. Nebylo by proto vhodné, aby různé subjekty žalovaly u různých místně příslušných soudů na vydání věci, na vydání bezdůvodného obohacení nebo na náhradu škody a aby tyto soudy pak neplatnost smlouvy uzavřené příklepem posuzovaly jen jako předběžnou otázku. To by mohlo vést, pokud by soudní řízení nebyla sloučena, k nejednotnému posouzení předběžné otázky o neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem a k situacím, kdy například jeden dražební věřitel bude na základě soudního rozhodnutí povinen vydat vydražiteli bezdůvodné obohacení (část zaplacené kupní ceny) a druhý na základě jiného soudního rozhodnutí nikoliv.

Průběh veřejné dražby (jako zvláštního způsobu uzavření smlouvy, který má zákonem stanovená pravidla) bude soud zkoumat jako okolnost, která může mít vliv na platnost smlouvy uzavřené příklepem, která je v případě kupní smlouvy nabývacím titulem vydražitele.

Úprava neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem se nijak nedotýká pravidel o nabytí věci od neoprávněného obsažených v občanském zákoníku (§ 1109 a násl. OZ), protože předpokladem nabytí vlastnického práva od neoprávněného je nabývací titul, který nemá vady způsobující jeho neplatnost. Již prvorepubliková judikatura a komentářová literatura uváděla, že institutem nabytí od neoprávněného nelze zhojit případné vady převodní smlouvy mezi převodcem a údajným nabyvatelem (viz např. Randa, A. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. Praha 1922, reprint Wolters Kluwer 2008; rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. května 1931, sp. zn. Rv I 635/30). K tomuto závěru se kloní rovněž současná komentářová literatura [např. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III (§ 976-1474). Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 170]. Existence obsahově a formálně bezvadného právního titulu představuje podmínku nabyvatelovy dobré víry při nabytí od neoprávněného, jak ostatně uvádí i důvodová zpráva k § 1109 OZ [dále také např. Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 366]. Výše uvedené platí i pro nabytí vlastnického práva ve veřejné dražbě (tamtéž, s. 372).

Stávající úprava, která taxativně vypočítává jednotlivé důvody neplatnosti veřejné dražby, a která tak má za následek, že v případě porušení jiných ustanovení zákona nelze neplatnost dražby namítat (ani v případě závažných pochybení), se jeví jako nevyhovující. I Nejvyšší soud v konkrétním případě připustil, že by platnost veřejné dražby mohla být zpochybněna i z jiného důvodu, než který zákon výslovně stanoví (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2009, sp. zn. 29 Cdo 1441/2007). Oproti dosavadní právní úpravě byla tedy zvolena obecná koncepce a neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem se bude možné dovolat z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo jiným právním předpisem.

Uvažovat lze i případy, kdy dojde toliko ke zdánlivému uzavření smlouvy příklepem, např. pokud dražebník udělí příklep účastníkovi veřejné dražby, který nepodal žádnou nabídku, nebo osobě, která se veřejné dražby vůbec neúčastní. Takový zdánlivý vydražitel vůbec neměl vůli smlouvu uzavřít (srov. § 551 OZ), a proto nemohlo dojít ani k souladu vůlí (konsenzu), který je definičním prvkem každé smlouvy (srov. § 1724 odst. 1 OZ). K tomuto *non negotio* se tedy nepřihlíží (§ 554 OZ).

Ustanovení tohoto odstavce se použije rovněž v případě nucené dražby.

K odst. 3:

Subjektivní lhůta pro podání žaloby činí 3 měsíce od okamžiku, kdy se o důvodu neplatnosti dražby oprávněná osoba dozvěděla. Objektivní lhůta činí 1 rok ode dne konání dražby. K zavedení jednoleté objektivní lhůty došlo zejména v návaznosti na zakotvení aktivní legitimace osob, které mají na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem právní zájem. Tyto osoby se totiž o tom, že dražba proběhla, mnohdy dozví až s delším časovým odstupem po konání dražby. Tříměsíční objektivní lhůta, kterou stanovil dosavadní zákon, se tudíž nejeví jako dostačující pro uplatnění práv a oprávněných zájmů těchto osob.

Platnost smlouvy uzavřené příklepem již nelze přezkoumávat, pokud nebyla žaloba na vyslovení její neplatnosti podána v zákonné lhůtě nebo pokud nebylo této žalobě vyhověno.

Ustanovení tohoto odstavce se použije rovněž v případě nucené dražby. Některé osoby ze zvláštního okruhu aktivně legitimovaných se totiž rovněž nemusejí o provedení nucené dražby dozvědět včas, např. předkupník, kterému dražebník neoznámí konání nucené dražby (§ 16 odst. 2), nebo zástavce, kterému dražebník opomene oznámit uzavření smlouvy o provedení nucené dražby (§ 38 odst. 1) a zaslat dražební vyhlášku (§ 42 odst. 3).

K odst. 4:

Po dobu 1 roku ode dne konání dražby má aktivně legitimovaná osoba možnost nahlédnout do seznamu účastníků dražby a do záznamu o průběhu elektronické dražby, aby měla možnost se o případných důvodech neplatnosti přesvědčit.

Ustanovení tohoto odstavce se použije rovněž v případě nucené dražby.

K odst. 5:

Poté, co se dražebník dozví o tom, že rozhodnutí o vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem nabylo právní moci, je povinen tuto skutečnost oznámit způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška (§ 11 odst. 3 a 4, § 3 odst. 3 a 4). Pokud jde o uveřejnění této skutečnosti v centrální evidenci veřejných dražeb, dražebník musí zaslat tuto informaci ministerstvu tak, aby do 5 pracovních dnů již byla v tomto informačním systému zveřejněna (tedy se zohledněním lhůty 2 pracovních dnů, ve které je ministerstvo povinno dražebníkem zasláné informace nebo údaje uveřejnit).

Ustanovení tohoto odstavce se použije rovněž v případě nucené dražby.

K § 26

K odst. 1:

Dražebník má objektivní odpovědnost za škodu způsobenou porušením ustanovení tohoto zákona, přičemž je zde zaveden liberační důvod. Formulace liberačního důvodu vychází z formulace liberačního důvodu u škody z provozní činnosti podle § 2924 občanského zákoníku. Výslovné zakotvení odpovědnosti dražebníka za škodu způsobenou porušením tohoto zákona je nezbytné, neboť subsidiární použití úpravy povinnosti k náhradě škody z provozní činnosti (§ 2924 občanského zákoníku) by nebylo dostačující v případě kategorie dražebníků podle § 2 odst. 2. Dražebník podle § 2 odst. 1 je podle § 2924 občanského zákoníku nadále povinen i k náhradě škody, která vznikla z provozu jeho obchodního závodu, přestože k porušení tohoto zákona nedošlo.

K odst. 2

Správce centrální evidence veřejných dražeb (ministerstvo) nemá možnost ověřit úplnost či správnost dražebníkem poskytnutých zveřejňovaných údajů, proto za případnou škodu z toho vzniklou neodpovídá. Dojde-li uveřejněním nesprávných a neúplných údajů ke škodě, nahradí ji dražebník. Ten bude moci v odůvodněných případech požadovat regresní náhradu škody po tom, kdo mu nesprávné či neúplné údaje sdělil (obvykle se zřejmě bude jednat o navrhovatele).

K § 27 a 28

Veřejná dražba může být prováděna jak klasickým způsobem, tj. za fyzické přítomnosti dražebníka a účastníků veřejné dražby, tak elektronicky prostřednictvím elektronického dražebního systému. Elektronická dražba není zvláštním druhem veřejné dražby, jedná se pouze o jednu z forem jejího provedení.

Zvláštní podmínky pro konání elektronické dražby vycházejí z úpravy obsažené v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů a ve vyhlášce č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě. Podal-li účastník dražby při licitaci prováděné anglickým způsobem nabídku v posledních 3 minutách lhůty pro podávání nabídek, tato lhůta se prodlouží o 3 minuty od okamžiku, kdy účastník nabídku podal. K tomu může docházet opakovaně – po každém podání nabídky začne běžet nový 3minutový interval, během něhož mohou být nabídky podávány. Jestliže již žádná nabídka podána není, lhůta pro podávání nabídek uplyne a dražebník udělí příklep účastníkovi, který podal nejvyšší nabídku.

Při licitaci prováděné holandským způsobem udělí dražebník příklep ihned po podání první nabídky, neboť z podstaty holandské dražby (tj. příklep získá účastník, který jako první souhlasí s vyvolávací cenou a podá nabídku) již není třeba nechat lhůtu pro podávání nabídek doběhnout do stanoveného konce, protože další nabídky už podány být nemohou. Na rozdíl od dražby prováděné anglickým způsobem tedy dražebník udělí příklep ihned po podání nabídky a okamžikem udělení příklepu je dražba ukončena. To však platí pouze v případě, že se elektronické dražby prováděné holandským způsobem licitace neúčastní předkupník. Účastní-li se totiž takové dražby i předkupník, je potřeba umožnit mu uplatnění jeho přednostního postavení. K tomu slouží stanovení 3minutové prodlevy před udělením příklepu,

během níž může předkupník dorovnat nabídku toho, kdo podal nabídku ve výši aktuální vyvolávací ceny. Dorovná-li nabídku během těchto 3 minut více předkupníků, rozhodne se o tom, komu z nich se příklep udělí, v souladu s § 16 odst. 5 věty poslední, tedy losem.

Z důvodu zajištění dostupnosti elektronické dražby má dražebník povinnost sledovat dostupnost internetové stránky, kde dražba probíhá. V případě delšího výpadku má za povinnost prodloužit lhůtu pro podávání nabídek nejméně o jednu hodinu.

V souladu s dosavadní praxí je dražebník povinen po ukončení dražby zajistit vyhotovení záznamu o průběhu elektronické dražby. Za účelem archivace a kontrolní činnosti je dražebník povinen předat záznam o průběhu elektronické dražby do centrální evidence veřejných dražeb.

K § 29

K odst. 1 až 3:

Pro veřejnou dražbu movitých věcí s vyvolávací cenou méně než 200 000 Kč se stanoví povinnost postupovat pouze podle některých ustanovení zákona, jelikož požadavek na dodržování standardního dražebního procesu by byl neúměrný hodnotě prodávaných předmětů a obtížně realizovatelný, zejména v běžných elektronických dražbách a aukcích. Hranice 200 000 Kč byla stanovena s ohledem na obvyklé vyvolávací ceny dražených movitých věcí, přičemž velká většina tohoto limitu nedosahuje. Dražebník provádějící pouze tyto veřejné dražby nemusí být pojištěn, ale předpokládá se, že velká část dražebníků přesto pojištění sjednávat bude, a to pro případy, kdy by vyvolávací cena předmětu dražby stanovené hranice dosáhla.

Dražebník provádějící veřejnou dražbu movité věci s vyvolávací cenou méně než 200 000 Kč nese náklady na její provedení, není-li ujednáno jinak (§ 8). Podle § 9 dražebník může žádat poskytnutí dražební jistoty, tato však může činit nejvýše 30 % z vyvolávací ceny. Čím nižší vyvolávací cenu dražebník tedy stanoví, tím menší dražební jistotu je oprávněn žádat. Dražební jistotu je dražebník povinen vrátit všem, kdo předmět veřejné dražby nevydražili. Nevratná dražební jistota tedy nepřipadá v úvahu.

Při nucené dražbě, při veřejné dražbě prováděné organizační složkou státu nebo státní organizací, při veřejné dražbě cenného papíru nebo jiného investičního nástroje podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu anebo jiné věci, o níž tak stanoví jiný právní předpis (např. v případě akcií podle § 539 odst. 1 zákona o obchodních korporacích), a při veřejné dražbě konané na základě smlouvy o provedení veřejné dražby uzavřené s insolvenčním správcem, likvidačním správcem nebo notářem v rámci řízení o pozůstalosti se i v případě dražby věci, jejíž vyvolávací cena je nižší než 200 000 Kč, postupuje podle všech ustanovení zákona.

K odst. 4:

Dražebník, který by nebyl povinen zajišťovat uveřejnění dražební vyhlášky nebo jiného dokumentu či informace, by měl mít možnost využívat centrální evidenci veřejných dražeb k propagaci veřejných dražeb, které provádí. Předpokládá se, že by této možnosti mohly využít zejména obce při prodeji svého majetku nebo nálezů. Zaslání dražební vyhlášky ke zveřejnění v centrální evidenci veřejných dražeb si může vymínit i navrhovatel ve smlouvě

o provedení veřejné dražby ve snaze dosáhnout vyššího výtěžku z prodeje předmětu veřejné dražby. Stanoví se proto povinnost ministerstva, aby zveřejňovalo dražební vyhlášky a jiné dokumenty a informace zasílané dražebníky při provádění dražby některých movitých věcí. Musí se však jednat o dokumenty a informace, které zákon o veřejných dražbách předvídá, a navíc musejí splňovat náležitosti dokumentů nebo informací podle § 3 odst. 3, tedy těch, které musejí ostatní dražebníci do centrální evidence veřejných dražeb zasílat k uveřejnění. Ministerstvo tedy např. nezveřejní pouhý reklamní leták nebo dražební vyhlášku, která nespĺňuje všechny náležitosti podle § 11 odst. 1. V souvislosti s možností využívat centrální evidenci veřejných dražeb dražebníky, kteří nemají povinnost v ní dokumenty a informace uveřejňovat, se i pro tyto případy zachovává zvláštní ustanovení o náhradě škody vzniklé uveřejněním nesprávných či neúplných údajů podle § 26 odst. 2.

K § 30

K odst. 1 a 2:

Nucenou dražbou je veřejná dražba, u níž je návrhovatelem dražební věřitel. Dražebním věřitelem je osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zadržovacím nebo zástavním právem k předmětu nucené dražby.

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, používal pro obdobný typ veřejné dražby pojem „nedobrovolná dražba“.

Při provádění nucených dražeb se postupuje podle části druhé hlavy III a podle obecných pravidel části druhé hlavy I, není-li v hlavě III stanoveno jinak. Zvláštní ustanovení týkající se provádění nucených dražeb (hlava III) doplňují či rozšiřují obecná pravidla provádění veřejných dražeb (hlava I), nebo zakládají zcela odlišnou úpravu. Nucená dražba je nástrojem nuceného zpeněžení majetku v rámci výkonu zástavního nebo zadržovacího práva, proto jsou pro její provedení stanovena přísnější pravidla, aby byla dostatečně chráněna práva všech dotčených osob.

Nucenou dražbu je možné konat i jako elektronickou dražbu (§ 27 a 28), ale nikoliv jako veřejnou dražbu některých movitých věcí podle části druhé hlavy II [viz § 29 odst. 1 písm. a)].

K odst. 3:

Dražební věřitel může smlouvu o provedení nucené dražby uzavřít, pouze pokud má vykonatelnou pohledávku.

K odst. 4 a 5:

V nucené dražbě smí být uzavírána pouze smlouva kupní, nikoliv smlouva o smlouvě budoucí kupní. Při nucené dražbě je zakázáno použít holandský způsob licitace.

K odst. 6:

K provedení nucené dražby musí mít dražebník příslušnou koncesi. Podmínky jejího udělení stanoví § 31.

K § 31

Žadatel o koncesi pro provádění nucených dražeb ke své žádosti připojí, kromě dokumentů požadovaných živnostenským zákonem, také doklad o splnění zákonné povinnosti být pojištěn a základní pravidla postupu dražebníka při výkonu dražební činnosti. Základní pravidla jsou konkrétním plánem dražební činnosti, v němž žadatel o koncesi popíše, jak bude probíhat příprava nucené dražby i nucená dražba samotná a jak budou po organizační stránce zajištěny všechny její aspekty. Na základě těchto pravidel ministerstvo posoudí předpoklady žadatele k provádění nucených dražeb. Jestliže ministerstvo neshledá žadatele způsobilým nebo jestliže smlouva o pojištění nesplňuje zákonné podmínky, ministerstvo vydá nesouhlasné stanovisko podle § 52 odst. 1 živnostenského zákona.

K § 32

Ustanovení § 5 stanoví, že dražebník musí být pojištěn pro případ vzniku povinnosti nahradit škodu způsobenou v souvislosti s výkonem dražební činnosti. Pro dražebníka provádějícího nucenou dražbu je navýšena minimální výše limitu pojistného plnění.

K § 33

Písemnosti doručované v souvislosti s nucenou dražbou je třeba doručovat prokazatelným způsobem do vlastních rukou adresáta, například listovní zásilkou do vlastních rukou adresáta nebo do datové schránky adresáta. Podpůrně se použijí ustanovení jiných hmotněprávních předpisů, především občanského zákoníku (např. domněnka doby dojití podle § 573 občanského zákoníku apod.).

K § 34

Dražebník nesmí být zároveň navrhovatelem nucené dražby ani nesmí být s navrhovatelem nucené dražby v úzkém vztahu, aby byl ve věci zajištěn profesionální odstup dražebníka a nemohlo docházet ke znevýhodnění některých na nucené dražbě zainteresovaných osob, např. ostatních dražebních věřitelů.

Osobami blízkými se rozumí osoby uvedené v § 22 odst. 1 občanského zákoníku.

K § 35

K odst. 1:

Dražebník je při přípravě nucené dražby oprávněn nahlížet do stanovených dokumentů, aby mohl dražbu kvalifikovaně zorganizovat, zejména s ohledem na práva s předmětem nucené dražby spojená, na závady na něm vážnoucí a na ochranu práv nucenou dražbou dotčených osob. Za tímto účelem se rovněž ukládá vlastníkově předmětu nucené dražby povinnost součinnosti.

K odst. 2:

Dražebník se orgánům veřejné moci, případně rozhodčímu soudu nebo rozhodci, a vlastníku předmětu dražby a dalším osobám majícím právo k předmětu nucené dražby prokazuje smlouvou o provedení nucené dražby s úředně ověřenými podpisy navrhovatele a dražebníka

nebo písemným potvrzením o uzavření této smlouvy s úředně ověřenými podpisy. Z písemného potvrzení o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby musí být zřejmé, které osoby smlouvu uzavřely a která věc má být předmětem nucené dražby.

K odst. 3:

Právem k předmětu nucené dražby se rozumí nejen právo věcné, ale i obligační, neboť například nájemci, příp. pachtýři mohou být těmi, kdo nejlépe znají aktuální stav pronajímaného, resp. propachtovaného předmětu dražby.

K § 36

Náklady na přípravu a provedení nucené dražby musejí být vynaloženy účelně a nesmějí být nepřiměřené, aby co možná největší část ceny dosažené vydražením mohla být rozdělena mezi dražební věřitele při rozvrhu výtěžku zpeněžení vydraženého majetku, což je právě účelem prodeje majetku v nucené dražbě. Z ceny dosažené vydražením se nejprve odečtou náklady na přípravu a provedení nucené dražby a poté odměna dražebníka ve smluvené výši. Stanoví se postup pro případy, kdy předmět nucené dražby nebyl vydražen, cena dosažená vydražením na úhradu nákladů nebo odměny nestačí nebo kdy k nucené dražbě nedošlo.

K § 37

K odst. 1 až 4:

Kromě náležitostí uvedených v § 7 musí smlouva obsahovat také informaci, že jde o nucenou dražbu, označení vlastníka předmětu dražby, označení právního důvodu, na jehož základě je nucená dražba navržena, a výši odměny dražebníka nebo způsob jejího určení. Vyvolávací cena musí být stanovena s ohledem na obvyklou cenu předmětu nucené dražby (u movité věci alespoň ve výši třetiny její obvyklé ceny, u nemovité věci alespoň ve výši dvou třetin její obvyklé ceny), čímž je podpořeno dosažení co nejvyšší účasti v nucené dražbě a tím i co nejvyšší ceny dosažené vydražením. Stanovená minimální výše vyvolávacích cen vychází z úpravy výkonu rozhodnutí prodejem movitých a nemovitých věcí v občanském soudním řádu (§ 329 odst. 2 a § 336e odst. 1 občanského soudního řádu).

K odst. 5

Dražební věřitel musí doložit vykonatelnost svého práva, zajištění pohledávky zástavním právem k předmětu nucené dražby a vznik pohledávky a její splatnost. Z toho vyplývá, že v případě, že je titulem pro výkon rozhodnutí soudní rozhodnutí, musí návrhovateli dražebníkově předložit toto rozhodnutí opatřené doložkou vykonatelnosti.

K odst. 6

Je stanoveno pravidlo pro případy, kdy bylo k témuž předmětu dražby uzavřeno více smluv o provedení dražby. Je-li uzavřeno více smluv o provedení nucené dražby, provede se dražba podle nejdříve účinné smlouvy. Jestliže by se však jednalo o střet více zástavních věřitelů, uplatní se postup podle § 1373 občanského zákoníku. Střet dražeb konaných na základě smlouvy o provedení veřejné dražby uzavřené se zástavním věřitelem a insolvenčním správcem nemůže nastat, neboť od okamžiku, co nastanou účinky spojené se zahájením

insolvenčního řízení, lze právo na uspokojení ze zajištění, které se týká majetku ve vlastnictví dlužníka nebo majetku náležejícího do majetkové podstaty, uplatnit jen za podmínek stanovených insolvenčním zákonem [§ 109 odst. 1 písm. b) insolvenčního zákona], a tedy od tohoto okamžiku by nebyl prodej věci v nucené dražbě konané z iniciativy zástavního věřitele přípustný [jednalo by se o překážku v konání nucené dražby podle § 45 odst. 1 písm. e)]

K § 38

V případě nucené dražby má dražebník povinnost zaslat určeným osobám oznámení, že byla uzavřena smlouva o provedení nucené dražby. Účelem oznámení je informovat zainteresované osoby (především dražební věřitele) o plánované nucené dražbě a zajistit, aby vlastník nemohl předmět dražby zcizit nebo zatížit. Informace o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby nemovité věci se uveřejňuje formou poznámky u příslušné nemovitosti v katastru nemovitostí na základě oznámení dražebníka.

K § 39

Dražebník zajistí ocenění předmětu nucené dražby obvyklou cenou podle příslušných právních předpisů. Tato povinnost je stanovena především s ohledem na potřebu kvalifikovaně určit vyvolávací cenu předmětu nucené dražby, která je navázána na jeho obvyklou cenu. Dále je nezbytné odborně ocenit práva s předmětem nucené dražby spojená a závady na něm vážnoucí, pokud ovlivňují hodnotu předmětu dražby, a to včetně závad, které v důsledku převodu vlastnického práva nezaniknou. Zákon však neopravňuje dražebníka k výkonu činnosti odhadce či znalce; činnost odhadců je upravena v příloze živnostenského zákona obsahující živnosti vázané, činnost znalců je upravena zákonem o znalcích a tlumočnících. Z důvodu ochrany práv všech osob na nucené dražbě zúčastněných je stanovena povinnost ocenění předmětu nucené dražby odhadcem a v případě, že je předmětem nucené dražby věc nemovitá, znaleckým posudkem.

Vlastník nebo osoba, která má předmět dražby u sebe, musí v souvislosti s oceněním předmětu nucené dražby umožnit jeho prohlídku. Neučiní-li tak, lze ocenění provést s využitím údajů, které jsou k dispozici.

K § 40

Dražebník musí před zahájením nucené dražby zajistit alespoň jednu prohlídku předmětu nucené dražby, aby zájemci o účast v nucené dražbě měli možnost osobně se seznámit s jeho stavem. Tato povinnost se z povahy věci nepoužije u nehmotných věcí, resp. věcí, které si nelze (fyzicky) prohlédnout (např. pohledávky, podíly v obchodních korporacích aj.). Bylo-li by však vzhledem k povaze předmětu nucené dražby zjevně neúčelné organizovat jeho fyzickou prohlídku (např. volně přístupný nezastavěný pozemek), dražebník může namísto zajištění prohlídky poskytnout obrazový záznam, zejména fotografie, video či virtuální prohlídku předmětu nucené dražby. Dražebník musí informace o prohlídce uvést v dražební vyhlášce nucené dražby, případně musí prostřednictvím této vyhlášky poskytnout obrazový záznam či odkaz na internetové stránky, kde lze obrazový záznam předmětu nucené dražby bezplatně zhlédnout. S účastí na prohlídce nesmějí být spojovány žádné podmínky s výjimkou prokázání totožnosti a podmínek souvisejících např. se zajištěním bezpečnosti, s povinností

mlčenlivosti (stanovenou například zákonem o advokacii či zákonem o znalcích a tlumočnících) nebo s povinnostmi vyplývajícími z jiných právních předpisů (např. ze zákona o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti).

K § 41

Ustanovení vymezuje okruh osob, které se pro svůj vztah k dlužníkovi nesmějí účastnit nucené dražby. Vychází se převážně ze současné právní úpravy zákona o veřejných dražbách, přičemž předkladateli nejsou známy aplikační potíže. Ve srovnání se současnou právní úpravou je ponecháno vyloučení manžela z účasti v nucené dražbě, zejména s ohledem na existenci společného jmění manželů, avšak nově se účast v nucené dražbě umožňuje ostatním osobám blízkým dlužníka (který bude zpravidla zároveň i vlastníkem předmětu nucené dražby). Tyto osoby blízké totiž mohou mít značný zájem předmět nucené dražby nabýt (např. kvůli citové vazbě), což může přispět k vyšší ceně dosažené vydražením.

K § 42

Dražební vyhláška nucené dražby musí vedle obecných náležitostí (§ 11) obsahovat také další náležitosti stanovené v předmětném ustanovení. V centrální evidenci veřejných dražeb i na místě veřejnosti snadno dostupném musí být uveřejněna po dobu 30 dnů přede dnem zahájení nucené dražby a nejpozději 30 dnů před zahájením nucené dražby musí být za účelem zajištění informovanosti dražební vyhláška nucené dražby zaslána vyjmenovaným osobám a orgánům. Podléhají-li předměty nucené dražby rychlé zkáze, smí dražebník dobu uveřejnění dražební vyhlášky nucené dražby přiměřeně zkrátit.

K § 43

K odst. 1 až 4:

Dražební věřitelé jsou oprávněni přihlásit u dražebníka své pohledávky, a to stanoveným způsobem. Dražebním věřitelem je osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zadržovacím nebo zástavním právem k předmětu nucené dražby (§ 30 odst. 2).

Pokud dražebník zjistí, že přihlášená pohledávka nebyla řádně doložena, dražebního věřitele o tom vyrozumí a dražební věřitel je povinen poskytnout dražebníkovi potřebnou součinnost k jejímu doložení. Jestliže dražební věřitel svou pohledávku ve stanovené lhůtě nepřihlásí či nedoloží, jeho pohledávka nebude z ceny dosažené vydražením uspokojena.

K odst. 5:

Odstavec 5 stanoví po vzoru § 336f odst. 5 občanského soudního řádu povinnost dražebního věřitele bezodkladně oznamovat dražebníkovi změny týkající se přihlášené pohledávky, tedy včetně jejího zániku (tuto informaci by měl dražebník vzít v potaz například při rozvrhu výtěžku zpeněžení předmětu nucené dražby). V případě porušení této povinnosti je dražební věřitel povinen k náhradě vzniklé škody, a to bez ohledu na zavinění (§ 56 odst. 2).

K § 44

Nejpozději do zahájení nucené dražby může, kromě navrhovatele (§ 12), požádat o upuštění od nucené dražby také zástavce, dlužník nebo vlastník předmětu nucené dražby. Současně ale musí být doloženo, že zanikl dluh vůči navrhovateli, který ho opravňoval k uzavření smlouvy o provedení nucené dražby, nebo že jiným způsobem zaniklo zástavní nebo zadržovací právo k předmětu nucené dražby, které tento dluh zajišťovalo. Dražebník je tímto požadavkem vázán, o upuštění od nucené dražby informuje podle § 11 odst. 2.

K § 45

Ustanovení obsahuje výčet situací, které způsobují překážku v konání nucené dražby. Úprava vychází z dřívější praxe podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Nadále tedy platí, že např. v případě, kdy byl vydán exekuční příkaz k prodeji (resp. správě) předmětu nucené dražby nebo bylo vůči vlastníkovvi předmětu dražby zahájeno insolvenční řízení, je dražebník povinen dražbu neprovést. Oproti dosavadní úpravě je však zpřesněno, že zahájení insolvenčního řízení je překážkou provedení nucené dražby za předpokladu, že oznámení o zahájení insolvenčního řízení bylo zveřejněno v insolvenčním rejstříku a současně trvají účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení.

Jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci uvedeným v odstavci 1 písm. e) lze rozumět např. rozhodnutí o zajištění majetku či věci v trestním řízení podle § 47 nebo 79a trestního řádu.

K porušení jiného právního předpisu podle odstavce 1 písm. h) by mohlo dojít například při veřejné dražbě věcí, jejichž prodej je vyloučen (*res extra commercium*) nebo podléhá regulaci, např. zákonem o střelných zbraních a střelivu či zákonem o návykových látkách a o změně některých dalších zákonů, nebo které vůbec nejsou věcmi v právním smyslu (např. lidské tělo a jeho části podle § 493 občanského zákoníku s přihlédnutím k § 112 občanského zákoníku).

O překážce v konání nucené dražby vyrozumí dražebník vyjmenované osoby a informaci uveřejní stejným způsobem, jakým má být uveřejněna dražební vyhláška nucené dražby.

K § 46

Institut žaloby na určení nepřípustnosti prodeje předmětu nucené dražby je možností obrany proti nezákonnému postupu dražebního věřitele či dražebníka. Ustanovení je z větší části převzato z právní úpravy veřejných dražeb obsažené v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Touto žalobou se lze nově bránit i proti nezákonnému prodeji věci zajištěné zadržovacím právem v nucené dražbě.

Žaloba na určení nepřípustnosti prodeje předmětu nucené dražby podaná šikanózně by měla být zamítnuta, neboť by se jednalo o zneužití práva (srov. § 8 občanského zákoníku). V případě jejího podání by se tak dražební věřitel a dražebník, příp. další poškozené subjekty, mohli domáhat náhrady vzniklé újmy (např. s poukazem na porušení dobrých mravů podle § 2909 občanského zákoníku).

K § 47

Dražebník zajistí účast notáře k osvědčení průběhu nucené dražby, u níž vyvolávací cena přesahuje 2 500 000 Kč. Notář vyhotoví o průběhu nucené dražby notářský zápis, kterým se osvědčuje průběh dražby (jiný skutkový děj), neboť s ním jsou spojeny právní následky [§ 79 odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)]. Ustanovení vychází z dosavadní právní úpravy, pouze došlo ke změně limitu vzhledem vývoji cenové hladiny.

K § 48

Jestliže v nucené dražbě nebyl udělen příklep nebo následně došlo k odstoupení od smlouvy uzavřené příklepem, je možné nucenou dražbu téhož předmětu dražby u téhož dražebníka opakovat, a to i vícekrát. Vyvolávací cena předmětu opakované nucené dražby může být snížena, zejména s ohledem na možnost získání více zájemců o účast v nucené dražbě. Musí být ale stanovena tak, aby dosahovala alespoň 70 % předchozí vyvolávací ceny. V případě, že nucená dražba téhož předmětu nucené dražby bude opakována vícekrát, se minimální výše vyvolávací ceny, kterou lze stanovit, počítá z vyvolávací ceny (bezprostředně) předcházející opakované dražby. Při dodržení podmínek nemusí dražebník zajišťovat nové ocenění předmětu nucené dražby, aby nebyla opakovaná nucená dražba zbytečně prodražována a oddalována.

K § 49

Oproti obecné úpravě lhůty pro úhradu ceny dosažené vydražením (§ 24) je u nucené dražby prodloužena minimální lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením na 30 dnů, aby nebyl příliš krátkou lhůtou v případě vyšších částek omezován zájem o účast v dražbě, a tím i potenciální výše ceny dosažené vydražením. Při nucené dražbě se hradí cena dosažená vydražením vždy dražebníkovi, neboť dražebník musí vypořádat náklady dražby a odměnu dražebníka a následně provést rozvrh a uspokojení pohledávek.

K § 50

K odst. 1 až 3:

Předchozí vlastník je povinen na základě předložení potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a prokázání totožnosti vydražitele odevzdat předmět nucené dražby a s ním související doklady vydražiteli. Dražebník vyhotoví o odevzdání předmětu nucené dražby protokol, který podepíše dražebník, vydražitel a předchozí vlastník. Jestliže protokol odmítne předchozí vlastník podepsat, dražebník tuto skutečnost v protokolu uvede.

K odst. 4:

Povinnosti, které zákon stanoví předchozímu vlastníkovi v odstavcích 1 až 3, se vztahují i na jakoukoliv třetí osobu, která má předmět nucené dražby u sebe (např. zástavní věřitel apod.).

K § 51 a 52

Poté, co je dražebníkovi uhrazena cena dosažená vydražením, vypořádá dražebník náklady nucené dražby a odměnu dražebníka. Výslednou částku rozvrhne na uspokojení pohledávek a jednotlivé částky podle rozvrhu předá dražebním věřitelům, kteří přihlásili a řádně doložili své pohledávky, do 10 dnů od uhrazení ceny dosažené vydražením (v případě věcí, k nimž se nabývá vlastnické právo zápisem do veřejného seznamu, začne tato lhůta plynout od zápisu vlastnického práva do příslušného veřejného seznamu). Případnou částku zbývající po uspokojení pohledávek dražebník v téže lhůtě předá předchozímu vlastníkovi předmětu nucené dražby. Není-li možné částku dražebnímu věřiteli nebo předchozímu vlastníkovi předmětu nucené dražby předat, dražebník je povinen ji složit do soudní úschovy (srov. § 1374 odst. 2 a § 1953 občanského zákoníku).

Dražebník bez zbytečného odkladu vyhotoví o uspokojení pohledávek protokol, který do 5 pracovních dnů zašle dražebním věřitelům, kteří přihlásili své pohledávky, dlužníkovi a předchozímu vlastníkovi předmětu nucené dražby.

K § 53

K odst. 1

Ustanovení obsahově vychází z § 1374 odst. 1 občanského zákoníku, přičemž se k přihlášení a doložení pohledávky zajištěné zástavním právem přistupuje obdobně jako k výkonu zástavního práva. Ustanovení proto stanoví zánik všech zástavních práv, která svým pořadím následují po zástavním právu zajišťujícím řádně doloženou přihlášenou pohledávku, které je ze zástavních práv zajišťujících řádně doložené přihlášené pohledávky první v pořadí. Zanikají tedy i ta zástavní práva, která zajišťují nepřihlášené (nebo přihlášené, ale nedoložené) pohledávky, pokud tato zástavní práva svým pořadím následují po zástavním právu zajišťujícím řádně doloženou přihlášenou pohledávku, které je první v pořadí. Stanoven je i zánik práv vyplývajících z ujednání o zákazu zcizení a zákazu zatížení předmětu nucené dražby. Zákaz zcizení a zákaz zatížení bývá často zřizován v souvislosti se zřizováním zástavního práva, proto se jeví jako vhodné výslovně upravit i jejich zánik.

Je-li předmětem nucené dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, dojde k výmazu zástavních a jiných věcných práv na základě potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem. V něm je dražebník povinen podle § 23 odst. 2 písm. c) označit zástavní a jiná práva, která zaniknou okamžikem nabytí vlastnického práva k předmětu nucené dražby vydražitelem.

K odst. 2

Ustanovení je obdobou § 1375 odst. 1 občanského zákoníku, přičemž se k přihlášení a doložení pohledávky zajištěné zástavním právem přistupuje obdobně jako k výkonu zástavního práva. Ustanovení proto stanoví zachování těch zástavních práv, která zajišťují nepřihlášené (nebo přihlášené, ale nedoložené) pohledávky, pokud tato zástavní práva svým pořadím předcházejí zástavnímu právu zajišťujícímu řádně doloženou přihlášenou pohledávku, které je ze zástavních práv zajišťujících řádně doložené přihlášené pohledávky první v pořadí. Stanoveno je i zachování práv vyplývajících z ujednání o zákazu zcizení a zákazu zatížení předmětu nucené dražby. Zákaz zcizení a zákaz zatížení bývá často zřizován

v souvislosti se zřizováním zástavního práva, proto se jeví jako vhodné výslovně upravit i jejich zachování.

K § 54

Ustanovení stanoví odchylky od úpravy okruhu osob aktivně legitimovaných k podání žaloby na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem (§ 25 odst. 1). Tento okruh je u smlouvy uzavřené příklepem v nucené dražbě zúžen. Podmínkou vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem v nucené dražbě navíc je, že do práv žalobce bylo provedením nucené dražby podstatným způsobem zasaženo.

V ostatním (např. co se týče lhůty, v níž lze podat žalobu na vyslovení neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem nebo nahlížení do seznamu účastníků nucené dražby) se použije úprava v § 25.

Pro bližší odůvodnění viz odůvodnění k § 25.

K § 55

V případě nabytí věci v nucené dražbě vydražitel nemá, na rozdíl od vydražení věci v dražbě jiné než nucené, práva z vadného plnění.

K § 56

K odst. 1:

Toto ustanovení zavádí objektivní odpovědnost dražebního věřitele (tj. bez ohledu na zavinění) za neoprávněné přihlášení pohledávky s možností liberace v případě, že dražební věřitel prokáže, že nemohl škodě zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm spravedlivě požadovat.

Přihlášení pohledávky je neoprávněné, jestliže je např. podala osoba, která nemá k předmětu nucené dražby zástavní právo nebo jejíž pohledávka již zanikla.

Odpovědnost za neoprávněné přihlášení pohledávky tak spočívá primárně na dražebním věřiteli, protože nelze po dražebníkovi požadovat, aby přihlášené pohledávky přezkoumával nad rámec požadavků vyplývajících z § 43 odst. 3, resp. odst. 4, k čemuž ani, jakožto subjekt, který není orgánem veřejné moci, nemá potřebné nástroje.

K odst. 2:

Odstavec 2 navazuje na ustanovení § 43 odst. 5, podle kterého je dražební věřitel povinen bez zbytečného odkladu oznámit dražebníkovi změny týkající se přihlášené pohledávky, ke kterým došlo po jejím přihlášení. V případě, že tak dražební věřitel neučiní, je povinen k náhradě vzniklé škody bez ohledu na zavinění (např. pokud v důsledku neoznámení o zániku přihlášené pohledávky dražebník vyplatí částku odpovídající výši této pohledávky dražebnímu věřiteli apod.).

K § 57 a 58

Ministerstvo pro místní rozvoj provádí kontrolu dodržování podmínek pro organizaci a provádění veřejných dražeb a projednává přestupky podle tohoto zákona. Výjimku představují přestupky spáchané v souvislosti s veřejnou dražbou cenných papírů nebo investičních nástrojů podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu, které projednává Česká národní banka. Veřejná dražba cenných papírů a jiných investičních nástrojů je upravena v § 33 zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Česká národní banka vykonává dohled nad obchodníky s cennými papíry, kteří jsou podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu oprávněni provádět veřejné dražby cenných papírů a investičních nástrojů.

Ustanovení § 58 odst. 1 obsahuje výčet porušení zákona, která zákon označuje za přestupky a k nimž může dojít v souvislosti s konáním jak nucené dražby, tak jiné než nucené veřejné dražby. V odstavci 2 jsou pak vyjmenována další porušení zákonných povinností, kterými může být spáchán přestupek pouze v souvislosti s organizací a prováděním nucené dražby.

Horní hranice pokuty za jednotlivé přestupky je stanovena v závislosti na jejich společenské škodlivosti. Obecně se považují jako závažnější přestupky, které jsou spáchány při provádění nucených dražeb. Při jejich provádění je totiž obzvláště potřeba zajistit transparentnost celého procesu a podpořit ochranu oprávněných zájmů osob, které nemají vliv na výběr dražebníka, přestože na jeho činnosti závisí změna jejich majetkového postavení (dlužník, vlastník předmětu nucené dražby, dražební věřitel odlišný od navrhovatele). Jako velmi závažné je vnímáno i porušení povinnosti dražebníka být stanoveným způsobem pojištěn, neboť absence pojištění dražebníka může ohrozit úspěšné uplatnění práva na náhradu škody, kterou dražebník způsobil porušením jiné svojí zákonné nebo smluvní povinnosti.

Pro méně závažné přestupky se stanoví horní hranice pokuty na 250 000 Kč, za přestupky závažnějšího charakteru lze uložit pokutu až do výše 500 000 Kč. Například u přestupku spočívajícího v porušení zákonné povinnosti pojištění činí horní hranice pokuty 1 000 000 Kč.

Spodní hranice pokuty není stanovena z toho důvodu, že dražebníky jsou osoby s velice rozdílným obratem a ministerstvo musí mít možnost uložit pokutu, která nebude pro menší dražebníky (např. fyzické osoby - podnikatele) likvidační a která bude odpovídat i méně závažnému porušení povinnosti „drobného“ dražebníka (např. pokud dražebník poruší svoji povinnost podle § 11 odst. 3 věty první tím, že dražební vyhláška bude zveřejněna v centrální evidenci veřejných dražeb jen po dobu 14 dnů místo 15 dnů, a jedná se o jeho první přestupkově trestné jednání). Naopak horní hranice pokuty je nastavena tak, aby v případě velkého, významného dražebníka, který opakovaně závažným způsobem porušuje svoje povinnosti, mohlo ministerstvo uložit pokutu ve výši, která bude dostatečně odrazující.

K § 59

V § 59 je obsaženo zákonné zmocnění pro Ministerstvo pro místní rozvoj k vydání prováděcích právních předpisů, kdy budou vyhláškou stanoveny technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy a blíže budou upřesněny podmínky fungování centrální evidence veřejných dražeb.

K § 60

K odst. 1:

Právní úpravou zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se budou řídit veřejné dražby, ohledně kterých byla uzavřena smlouva o provedení dražby před nabytím účinnosti tohoto zákona.

Jelikož je definice veřejné dražby v tomto zákoně širší než v zákoně č. 26/2000 Sb., je výslovně pamatováno i na veřejné dražby, které do působnosti dosavadního zákona z uvedeného důvodu nespádají (např. tzv. aukce), avšak nový zákon o veřejných dražbách by na ně již mohl dopadat. Proto se stanoví, že na ostatní dražby (např. tzv. aukce), o jejichž provedení nebyla smlouva uzavřena podle dosavadního zákona o veřejných dražbách, se tento zákona nepoužije.

K odst. 2:

Tento odstavce se týká např. způsobu nabývání vlastnického práva, postupu při vyslovení neplatnosti dražby či režimu práv z vadného plnění.

K odst. 3:

Informace o veřejných dražbách podle dosavadního zákona o veřejných dražbách, konaných na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se budou uveřejňovat pouze na centrální adrese – nebudou duplicitně uváděny v centrální evidenci veřejných dražeb, neboť z technických důvodů není možné centrální adresu a centrální evidenci veřejných dražeb propojit. Po dobu 3 let po nabytí účinnosti tohoto zákona tedy budou souběžně dostupné obě tyto databáze.

K § 61

Zrušují se zákon č. 26/2006 Sb., o veřejných dražbách, zákony a části zákonů, které jej novelizují, a právní předpisy, které jej provádějí.

K § 62

S ohledem na potřebu dostatečné legisvakance lhůty se navrhuje stanovit účinnost zákona dnem 1. ledna 2024.