

KONKURSNÍ NOVINY

SPOLEHLIVÝ PRÁVNÍ ZDROJ

ROZHOVOR

Předseda Komory dražebníků České republiky
RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.
Přežijí dražebníci rok 2025?

TÉMA

Historicky druhá stávka soudních úředníků
ochromila českou justici

»str. 16 Co nás čeká dál
v oddlužení?
Pro věřitele nic dobrého

»str. 19 První tři čtvrtletí
přinesly 10 500
osobních bankrotů

»str. 26 Pomůže holandská dražba
konečně prodat historické
nádraží v Moldavě?

»str. 33 Jediný exemplář korunovační
medaile byl vydražen za 2,9 milionu,
hodnota aukce pokořila 100 milionů



Hovoříme s předsedou Komory dražebníků

České republiky RNDr. Jiří Burešem, Ph.D.

PŘEŽIJÍ DRAŽEBNÍCI ROK 2025?

UŽ ZA NĚKOLIK TÝDNŮ ZAČNE PLATIT NOVÝ ZÁKON O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH, MNOHA EXPERTY KRITIZOVANÁ PRÁVNÍ NOVINKA Z PERA MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. JEDNÍM Z TĚCH, KDO JEHO PODOBU DLOUHODOBĚ KRITIZUJE, JE PŘESEDKA KOMORY DRAŽEBNÍKŮ ČESKÉ REPUBLIKY RNDR. JIŘÍ BUREŠ, PH.D. PODLE NĚJ JE NORMA TAK ŠPATNÁ, ŽE JÍ ANI NELZE NOVELIZOVAT. „NOVÝ ZÁKON O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH JE LEGISLATIVNÍ KOSTLIVEC MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ,“ ŘÍKÁ RNDR. JIŘÍ BUREŠ, PH.D. PODLE KTERÉHO DOKONCE HROZÍ, ŽE MNOZÍ DRAŽEBNÍCI ANI NEPŘEŽIJÍ DO KONCE ROKU 2025. „IDEÁLNÍ BY BYLO, POKUD BY DOŠLO K ODKLADU ÚČINNOSTI NZVD O ROK,“ MYSLÍ SI HLAVA KOMORY DRAŽEBNÍKŮ ČESKÉ REPUBLIKY.

TEXT: PETR BLAHOŠ, FOTO: ARCHIV KN

Pane předsedo, jak známo, od 1. ledna 2025 nabude účinnosti NZVD. Jak hodnotíte výslednou podobu tohoto zákona?

Domnívám se, že Nový zákon o veřejných dražbách (NZVD – pozn. red.) se stal jakýmsi objeveným legislativním kostlivcem na Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen MMR – pozn. red), kde se projevilo mnoho zájmů. Vznikl za zcela jiných legislativních podmínek a praxe provádění dražeb a aukcí. Asi největším problémem je nekompatibilita se zákonem o realitním zprostředkování (zákon č. 39/2020 Sb. – ZRZ)). Domnívám se, že při dražbě realit dle NZVD se dražebník bude muset vypořádat s povinnostmi realitního zprostředkovatele. Tak např. bude muset dražebník zajistit PEMB (průkaz energetické náročnosti budovy), protože současná výjimka pro dražebníky se vztahovala na dražbu NZVD jako přechod práva na vydražitele. V případě převodu je zcela jiná situace. Podle mých zkušeností jsou náklady na zpracování PEMB daleko vyšší než na posudek soudního znalce pro dražbu podle zákona o veřejných dražbách (ZVD – pozn. red.). Domnívám se, že dražebník je zde v roli realitního zprostředkovatele. V případě skládání dražebních jistot se fakticky jedná o poskytování úschov se všemi povinnostmi, které jsou zakotveny v ust. § 4 ZRZ.

Protože se v dražbě nemovitých věcí uzavírá příklepem realitní smlouva dle ust. § 2 písmena d) ZRZ, jsou zde i další povinnosti dražebníka jako realitního zprostředkovatele. Např. se jedná o obstarání stavební dokumentace, zprostředkování právních služeb a tak dále.

Existují navíc nějaká specifika u elektronických dražeb, jejichž obliba minimálně od dob covidu 19 stoupá?

Ano, u elektronických dražeb podle NZVD

mohou nastat problémy týkající se ustanovení uzavírání spotřebitelských smluv distančním způsobem dle ust. § 1810 a násl. Domnívám se, že vydražitel bude moci odstoupit od uzavřené smlouvy příklepem, právě s využitím těchto ustanovení.

Dalším problémem, který je zakotven přímo v definici veřejné dražby dle NZVD, je uzavření pouze kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Domnívám se, že převod každé věci nelze řešit „kupkou“ nebo „budoucí kupkou“. Nebo v dražbě již nebude možné dražit pohledávky (smlouva o postoupení pohledávky), ochranné známky (smlouva o převodu ●Z), aj. Nebo všechny tyto smlouvy jsou „kupky“, jak tvrdí dražební úředníci? Dnes je praxe taková, že ve veřejné dražbě přejde vlastnické či jiné právo příklepem. Žádná smlouva se neřeší.

Dražební vyhláška stanovuje v ust. § 13, odst. 1, písm. k) NZVD povinnost dražebníka uvést „jiné ujednání kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě...“ V aukci je za podmínek zde stanovených uzavřena kupní či jiná smlouva, která je přílohou aukční vyhlášky. Předpokládal bych, že v dražební vyhlášce dle NZVD bude povinný vzor „kupky“ nebo „budoucí kupky“, jako příloha k dražební vyhlášce.

Je skutečností, že většina dražeb se týká zpeněžení nemovitých věcí. Nabytí vlastnického práva k nemovitostem dle NZVD dojde až zápisem v katastru nemovitostí. Podle ZVD je nabytí vlastnictví k okamžiku udělení příklepu, pokud není dražba zmařena. „Bezpečnost“ prodeje dle NZVD je výrazně snížena. Navíc vydražitel má dle ust. § 24 odst. 3 NZVD právo odstoupit od smlouvy uzavření příklepem do nabytí práva k předmětu dražby, pokud nastane v této době skutečnost (ne na straně vydražitele), která

Největším problémem je nekompatibilita se zákonem o realitním zprostředkování



RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.

„Nový zákon o veřejných dražbách je legislativní kostlivec Ministerstva pro místní rozvoj,“ říká RNDr. Jiří Bureš, Ph.D.

brání převodu vlastnického práva na vydražitele. V praxi si dokážu představit šikanózní jednání zmařitele.

Vydražitel jako účastník dražby má dále možnost postupovat i dle ust. § 27 NZVD. Je zde až roční lhůta na podání žaloby na neplatnost smlouvy uzavřené příklepem, a to i od osob, které projeví právní zájem. Tato lhůta mj. koliduje s tříměsíční lhůtou pro podání žaloby na neplatnost smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení majetku dlužníka v insolvenční správci budou od 1. ledna 2025 preferovat spíše dražbu provedenou exekutorem nebo prodeji mimo dražbu výběrovým řízením.

Podařilo se podle vás expertům v něčem opravit původní úmysly a představy předkladatele zákona? Pamatuji si třeba na poměrně bouřlivá setkání na půdě MMR v diskuzích nad podobou zákona...

Podívejte, ministerstvo nám sdělilo, že NZVD připravovalo jeho oddělení veřejných dražeb. Odborným gestorem byla Ing. Mgr. Hana Cucuová, se kterou jsem byl v telefonním kontaktu, a dokonce ji Komora dražebníků ČR zaslala v červnu 2022 písemně naše připomínky. Hlavní námitkou bylo, že NZVD ztotožňuje dražbu s aukcí. Humorné bylo, když mi Ing. Mgr. Hana

Cucuová tvrdila, že i v angličtině je pro aukci i dražbu stejný pojem – auction. Jenže pro aukci se používá anglický ekvivalent „tender“.

Nadějně vypadalo i řešení, že by se odliši-

la dražba vymezená v § 1771 ObčZ (zvláštní způsob uzavření smlouvy, tj. převod práva – pozn. red.) od veřejné dražby, tedy přechod práva příklepem. Bohužel od roku 2021, když nastoupil na post ministra MMR Ivan Bartoš, nechal si poradit od uživatelů eBay, všechna jednání ohledně možných změn i diskuzi s dražebníky byly ukončeny. Naopak na mě i další dražebníky, kteří kritizovali NZVD, MMR zakleklo. Dokonce na mě podalo MMR i trestní oznámení, které PČR odložila.

Dražebníkům se ani nepodařilo začlenit do NZVD některé nástroje proti pletichám. Navrhovali jsme využití tzv. předdražku (v exekučních dražbách tato možnost je), povinnost dražby uskutečňovat výlučně elektronicky v případě, že navrhovatelé nebudou vlastníci... Kritika směřovala i na vybudování nového informačního systému – Centrální evidence veřejných dražeb – CEVD za mnoho mil. Kč, když obdobný systém provozuje 25 let Česká pošta.

Takže asi to jediné, co se podařilo „opravit“, bylo začlenění do NZVD ust. § 6 o zřízení a vedení zvláštního účtu dražebníka, kde prostředky vedené na tomto účtu proorganizování dražeb a jejich vypořádání, nepatří do majetkové podstaty dražebníka. Nemohou tedy ani být předmětem výkonu rozhodnutí či insolvenčního řízení.

Z toho, co jste mi teď řekl, mám dojem, že se vám podoba NZVD nelíbí jaksi komplexně. Vezměme to tedy popořádku. Je něco, co se

Insolvenční správci budou od 1. 1. 2025 preferovat dražbu provedenou exekutorem

Dražební úředníci na svých postech na MMR přežijí možná rok, maximálně dva

vám na zákoně „na první dobrou“ nelíbí, v čem spatřujete třeba do budoucna možný problém?

Tak základním problémem je vymezení dražby jako aukce, to jest zvláštní způsob uzavření „kupky“. Nerozlišení dražby versus aukce je již nesprávně zakotveno v Občanském zákoníku (ObčZ – pozn. red.). Domnívám se, a navrhli jsme to i ministerstvu spravedlnosti, v jejímž gesci je novela ObčZ, aby zvláštní způsob uzavření smlouvy byla aukce (co by převod práva), a dražba by byla zvláštní způsob nabytí práva (jako přechod práva). Samozřejmě v tomto případě nelze uvažovat vlastnické dražby, kde nelze hovořit o přechodu práva. Dražby by se týkaly pouze případů, kde jde o typicky přechod práva bez vůle obou smluvních stran.

Problémem NZVD je koncepce uzavření kupní smlouvy, nebo smlouvy o smlouvě budoucí, která skýtá celou řadu možností, jak tuto smlouvu zpochybnit, od ni odstoupit či ji zneplatnit. Dražba dle NZVD se tak stane nedůvěryhodným nástrojem zpeněžení. Já osobně dražbu dle NZVD nebudu nikomu doporučovat a jsem připraven, podobně jako mnoho mých kolegů ukončit dražební koncesi.

Bohužel NZVD posiluje i byrokracii dražebních úředníků, kteří mají právo kont-

rolovat nejenom dražby, ale i nově aukce, včetně ukládání pokut až do výše jednoho milionu korun.

A další chyby?

Dalším problémem je vytvoření a zprovoznění Centrální evidence veřejných dražeb (CEVD) od 1. ledna 2025. Tak např. poslední návrh prováděcí vyhlášky k NZVD, o údajích předávaných do CEVD prostřednictvím elektronického formuláře, způsob ověření těchto údajů a způsob přihlašování do CEVD dle § 3 odst. 6 ZVD, je nedostačující. Prováděcí vyhláška totiž nestanovuje náležitosti údajů a elektronických formulářů, které je povinen dražebník dle NZVD předávat elektronicky do CEV. Chybí formáty elektronického formulářového podání, vzory formulářových podání. Přičemž je obvyklé, že podobné prováděcí vyhlášky pro jiné zákony takto činí. Předpokládal bych např. že zde bude elektronický formulář – Dražební vyhláška veřejné dražby dle § 13, odst. 1 NZVD.

Na odborných seminářích na půdě Ministerstva pro místní rozvoj, kterých jsem se za Konkursní noviny také účastnil, vzbudily silné emoce rovněž takzvané nucené dražby...?



Dražební úředníci na svých postech na MMR přežijí možná rok, maximálně dva, zní varování z centrály Komory dražebníků České republiky, sídlící v tomto domě v Praze

Dobře, že jste mi to připomněl. Víte, tyhle „nucené dražby“ ty jsou zcela zvláštní kapitolou v NZVD. Původně mělo jít o nástroj k uspokojení zástavních věřitelů dle ust. § 1359 a násl. ObčZ. Domnívám se, že nucené dražby nebude nikdo využívat. NZVD v ust. § 47 stanovuje celou řadu překážek v konání nucené dražby. Mimo jiné se jedná o vyhlášení exekuce, insolvenčního řízení, a rovněž je zde také možnost „zneplatnit“ nucenou dražbu před zapsáním vlastnického práva do katastru nemovitostí.

A co s tím? Jít formou novelizace příslušných sporných pasáží zákona?

Domnívám se, že NZVD je tak špatný, že ho nelze novelizovat. Je zajímavé, že slovenský zákon o veřejných dražbách vyšel ze ZVD, dodnes tam platí, dokonce „nevadí“ ani přechod práva v případě vlastnických dražeb. Tento jejich zákon ani nerozlišuje dražbu na „dobrovolnou“, „nedobrovolnou“ nebo nucenou, jak je tomu v NZVD.

Přežijí dražby rok 2025?

Už čtvrt století u nás platí zákon o veřejných dražbách (zák.č. 26/2000 Sb. – ZVD). Podle něj se měla dražba stát jakýmsi akcelerátorem hypoték a tím i podporou bytové politiky. Podle předsedy Komory dražebníků České republiky (KDČR) RNDr. Jiřího Bureše, Ph.D., se ale nakonec většina dražeb uskutečnila z konkurzů a insolvencí, a takzvané nedobrovolné „hypoteční“ dražby byly v menšině. Lze předpokládat, že ke konci letošního roku se uskuteční cca 63 000 dražeb s celkovým objemem draženého majetku cca 200 miliard korun. „Při diskusi k novému občanskému zákoníku (v roce 2011 – pozn. redakce) jsme jako dražebníci oslovili tehdejšího ministra spravedlnosti JUDr. Jiřího Pospíšila, že navrhované vymezení dražby v občanském zákoníku, jako zvláštní způsob uzavření smlouvy, to jest převodu práva je aukce, která nekoresponduje s vymezením veřejné dražby v ZVD, jako přechod práva, tedy zvláštní způsob nabytí práva,“ vzpomíná šéf Komory dražebníků. „Dodnes mně přijde humorné, když odpověď JUDr. Jiřího Pospíšila byla, že „aukce je moderní výraz pro dražbu...“, cituje jeden z mnoha omylů a chyb v Pospíšilově „přestupní“ politické kariéře RNDr. Bureš.

Jak vyplývá z veřejných dat, počet i objem dražeb konaných podle ZVD klesá; meziročně v období 2021–2023 je to o zhruba 20 procent. V roce 2023 se například konalo dle ZVD pouhých 842 dražeb.

Dalším důvodem podle šéfa Komory dražebníků „odstřelit“ dražby, ale i aukce je zajistit si jakousi „prodejní volnost“ pro realitní kanceláře. „Dokonce se nechal jeden realitní činovník v TV slyšet, že „realitní aukce zbytečně šponují ceny realit,“ tvrdí

Napadá mě určitá paralela se současnou digitalizací stavebního řízení. Zde ale výchozí zákon byl akceptován širokou odbornou veřejností. Přestože se například jenom v insolvencích zpeněžuje ročně cca 20 miliard majetku, není zde politický zájem tento majetek zpeněžovat transparentně, např. povinně elektronickými dražbami.

Jsem pesimista a domnívám se, že dražby dle NZVD se nebudou provádět. ČEVD nějakým způsobem a opožděně vznikne, jako další příklad nefunkčního IS, pomník neúspěšné digitalizace ministra Ivana Bartoše.

Dražební úředníci ještě na svých postech na MMR přežijí, možná rok, maximálně dva. Dražby pro insolvenční správce, likvidátory či soudní komisaře budou provádět výlučně exekutoři. Dalším způsobem transparentního zpeněžení budou elektronické soutěže, které nyní Komora dražebníků vyvíjí. Nakonec i tato Komora zanikne. Nevím, jestli to bylo cílem dražebních úředníků MMR či pouze jejich nekompetentnost.

Bureš. Sami dražebníci jsou podle něj určitým (dne již nepodstatným) konkurenčním soudních exekutorů, kteří provádějí dražby dle občanského soudního řádu. „Tak jak se jim počet i objemy exekucí snižují, když dlužníci utíkají do insolvenčí, tak se jim i snižují jejich příjmy. Soudní exekutoři tak mohou jako „mimoexekuční činnost“ provádět i insolvenční dražby či dražby pro likvidátory či soudní komisaře,“ říká RNDr. Bureš.

Vše vypuklo před osmi roky na MMR

Oddělení veřejných dražeb na Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR) se sedmi zaměstnanci se podle hlavy KDČR snaží obhájit svoji činnost jako orgán výkonu státní moci v oblasti veřejných dražeb. „Proto začal už před rokem 2017 připravovat nový zákon o veřejných dražbách, který byl nakonec takřka v nezměněné formě přijat jako zák. č. 250/2023 Sb. (NZVD) s účinností od 01. 01. 2025. Zde je vymezena veřejná dražba jako způsob uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy. Tímto vymezením NZVD se ztotožnily dražby s aukcemi,“ upozorňuje RNDr. Bureš, předseda KDČR. Nově tak podle něj budou mít povinnost organizátoři realitních aukcí, aukcí s uměleckými předměty s možností udělit jim pokuty až do výše 1000000 Kč. „Výjimkou z povinnosti dražebníka jsou dražby (dobrovolných) movitých věcí, jejichž vyvolávací cena činí méně než 300000 korun a nejde o zpeněžování insolvenčními či likvidačními správci. Vyšlo se tak vstříc zejména „dražebníkům“ bazarům ojetých aut, údajně šlo o lobbing těchto subjektů,“ říká předseda Komory dražebníků České republiky.

Není politický zájem majetek zpeněžovat transparentně, např. povinně e-dražbami

Podle Jiřího Pospíšila je aukce moderní výraz pro dražbu

Ideální by
bylo pokud
by došlo
k odkladu
účinnosti
NZVD
o rok

Je něco, na co jsem se ještě nezeptal a chtěl byste, aby tu a teď zaznělo?

Víte, co mi přijde jako zajímavé? Že insolvenční správci, likvidátoři či soudní komisaři upřednostňují dražby konané dle ZVD. Je to tím, že dražebníci jsou „rychlejší“ a jsou i specialitě na zpeněžování majetku, zvláště pak nemovitosti, přece jenom posláním exekutora není být „zpeněžovatelem“. Předpokládám tedy, že letos se zvýší počet vyhlášených dražeb podle ZVD, podobně jako tomu bylo v případě stavebních řízení před 1. červencem 2024, tak aby se to stihlo ještě před přijetím tohoto nového a špatného NZVD.

Ideální by myslím bylo, pokud by došlo k odkladu účinnosti NZVD o rok. Tak by mohla nová politická reprezentace vzešlá z voleb po-

soudit, zda-li provádění veřejných dražeb dle ZVD přece jenom není lepší než dle NZVD. Novela ZVD, kde by se vypustili vlastnické dražby, popř. s novelou ObčZ, by konečně jasně deklarovaly, že dražba je zvláštní způsob nabytí práva přiklepem a aukce je zvláštní způsob uzavření (jakékoliv) smlouvy.

Doporučuji proto všem insolvenčním správčům, aby využili letošní podzim k uzavření smlouvy o provedení dražby dle ZVD do 31. 12. 2024, Dražba, popřípadě dražba opakovaná, se potom může uskutečnit během příštího roku.

Děkuji za otevřený rozhovor, toho se člověk v dnešní politicky „korektní“ a vystrašené době jen tak nedočká.

Hovoříme s vedoucí Oddělení veřejných dražeb

Ministerstva pro místní rozvoj Ing. Zdeňkou Niklasovou

NZVD MÁ ZA SEBOU DLOUHÝ PROCES, BĚHEM KTERÉHO BYL OPAKOVANĚ PODROBEN DŮKLADNÉ ANALÝZE LEGISLATIVNÍMI EXPERTY

NOVÝ ZÁKON O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH (NZVD) VZNIKAL DLOUHO, BOLESTNĚ A RODIL SE UPROSTŘED KONTOVERZE BUDÍCÍCH VÁŠNÍ NA VŠECH STRANÁCH. ZATÍMCO JEDNI, JAK UKAZUJE NÁŠ PŘEDCHOZÍ ROZHOVOR S HLAVOU KOMORY DRAŽEBNÍKŮ RNDR. BUREŠEM NA NĚM NENECHAJÍ NIT SUCHOU, JEHO TVŮRCI, STÁTNÍ ÚŘEDNÍCI NA MINISTERSTVU PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (MMR) HO Z LOGIKY VĚCI CHVÁLÍ AŽ DO NEBES A ODMÍTÁJÍ, ŽE BY TO BYL PODOBNÝ PROPADÁK, JAKO JINÁ NORMA Z RANKU TOHOTO RESORTU, STAVEBNÍ ZÁKON. A PROTOŽE KONKURNÍ NOVINY JSOU DEMOKRATICKÉ MÉDIUM, DÁVÁME V NĚM, NEBO SE ASPOŇ O TO SNAŽÍME, STEJNÝ PROSTOR K VYJÁDRĚNÍ VŠEM STRANÁM. ZASTÁNCE NZVD, VEDOUcí JEHO ODDĚLENÍ VEŘEJNÝCH DRAŽEB ING. ZDEŇKA NIKLASOVÁ, SICE PŘIPOUŠTÍ, ŽE MMR BYLO NUCENO NA ZÁKLADĚ OBJEKTIVNÍCH PŘÍČIN PŘISTOUPIT KE ZMĚNĚ SAMOTNÉ KONCEPCE VEŘEJNÝCH DRAŽEB, JAKOUKOLIV KRITIKU NA ÚROVEŇ NZVD A JEHO ÚDAJNĚ LEGISLATIVNÍ SLABINY TVRĚ ODMÍTÁ. „I PARLAMENTEM BYL JEHO NÁVRH JEDNOZNAČNĚ SCHVÁLEN NAPŘÍČ POLITICKÝM SPEKTRUM BEZ JAKÉKOLIV KRITIKY,“ ŘÍKÁ ING. NIKLASOVÁ A DODÁVÁ: „DRAŽEBNÍ PROCES BUDE JEDNODUŠŠÍ A LEVNĚJŠÍ, A TEDY ATRAKTIVNĚJŠÍ.“

Asi největší kritika Nového zákona o veřejných dražbách (NVZD) směřuje k jeho podle kritiků NZVD jeho nekompatibilitě se zákonem o realitním zprostředkování (zákon č. 39/2020 Sb. – ZRZ)). Obávají se, že při dražbě realit dle NZVD se bude muset dražebník vypořádat s povinnostmi realitního zprostředkovatele, nebo že u elektronických dražeb mohou podle NZVD nastat problémy týkající se ustanovení uzavírání spotřebitelský smluv distančním způsobem. Co na tuto kritiku říkáte? A to včetně toho, že NZVD má posilovat byrokracií dražebních úředníků, kteří mají právo kontrolovat nejen dražby, ale i nově aukce, včetně ukládání pokut až do výše jednoho milionu korun?

Ministerstvo pro místní rozvoj uspořádalo v tomto roce řadu informačních a vzdělávacích seminářů přímo pro dražebníky, na kterých jsme seznámili účastníky se všemi změnami, které nový zákon přinese, a odpovídali na jejich dotazy a připomínky. Na tyto semináře byla prostřednictvím informace na webu ministerstva pozvána široká veřejnost. Nadto byli adresně pozváni nejen všichni dražebníci, kteří se v uplynulých deseti letech objevili v přehledu 25 dražebníků s největším objemem draženého majetku, ale také všechna profesní sdružení. Dražebníci nás dále mohou kdykoliv kontaktovat telefonicky nebo e-mailem, domluvit si schůzku nebo nás navštívit v našich konzultačních hodinách. To jasně ukazuje, že oddělení veřejných dražeb je otevřená komunikace a připravené odpovídat na konkrétní dotazy přímo, nikoliv pouze prostřednictvím tisku.

Pokud jde o údajnou nekompatibilitu zákona se zákonem o realitním zprostředkování, nejsme si ničeho takového vědomi. Kompatibilita každého připravovaného zákona s ostatními existujícími právními předpisy je zajištěna prostřednictvím poměrně náročného legislativního procesu, do kterého se zapojuje mimo jiné také Legislativní rada vlády a její pracovní komise, ve kterých je každý zákon podrobován komplexnímu zkoumání právními kapacitami. Ani v tomto procesu nebyla nekompatibilita shledána.

Co se týče nové pravomoci ministerstva udělovat sankce za závažná pochybení v rámci dražebního procesu, věříme, že zákon, jehož ustanovení nejsou vymahatelná, postrádá smysl. V průběhu let jsme se opakovaně setkávali s oznamovateli, kteří nás upozorňovali na zjevně úmyslné a nezákonné jednání, někteří dražebníci hovořili v souvislosti s nekvalitními praktikami svých konkurentů o poškozování dobrého jména dražebníků a žádali nás, abychom zakročili. Možnosti oddělení veřejných dražeb však byly velmi omezené a často končily pouhým konstatováním pochybení. Nově nastavený systém sankcí tak



Ing. Zdeňka Niklasová

„NZVD byl připravován s ohledem na zkušenosti z praxe a s cílem zjednodušit a zefektivnit dražební proces. Neočekáváme, že by jeho zavedení přineslo závažné problémy,“ tvrdí vedoucí Oddělení veřejných dražeb na MMR Ing. Zdeňka Niklasová

byl zaveden za účelem zajištění dodržování základních zákonných pravidel.

Nemůže být pro řádné fungování NZVD problém také koncepce uzavření kupní smlouvy, nebo smlouvy o smlouvě budoucí, která podle některých dražebníků skýtá celou řadu Možností, jak tuto smlouvu zpochybnit, od ní odstoupit či ji zneplatnit? Část z nich uvažuje kvůli přijetí NZVD, resp. jeho uvedení v praxi ukončit dražební koncesi. Nebojíte se tohoto kroku?

Ministerstvo pro místní rozvoj bylo nuceno na základě objektivních příčin, které jsme již mnohokrát vysvětlili, přistoupit ke změně samotné koncepce veřejných dražeb. Je přirozené, že takováto změna bude mít své odpůrce, a nelze vyloučit, že se někteří dražebníci rozhodnou svou činnost ukončit. Na druhou

Nelze vyloučit že se někteří dražebníci rozhodnou svou činnost ukončit

Náš zákon o veřejných dražbách byl připravován s ohledem na zkušenosti z praxe

NZVD má za sebou dlouhý legislativní proces, během kterého byl opakovaně podroben důkladné analýze

Kvůli kritice na adresu MMR jsme nikdy trestní oznámení nepodávali

stranu věříme, že NZVD přinese také nové příležitosti. Nově bude možné v dražební vyhláše uvést téměř cokoli, co lze ujednat v běžné kupní smlouvě, což jistě rozšíří okruh potenciálních zájemců o veřejnou dražbu, kteří byli současnými poměrně přísnými pravidly limitováni. Dražební proces bude také jednodušší a levnější, tedy i atraktivnější.

Je pravda, že jste na své kritiky, mimo jiné konkrétně šéfa Komory dražebníků ČR kvůli jejich kritice na adresu MMR, kdy tvrdili třeba, že zde není politický zájem majetek firem nebo osob v insolvenčních zpeněžovat transparentně, např. povinně elektronickými dražbami podali trestní oznámení? A jak se na věc dívala policie?

Kvůli kritice na adresu MMR jsme nikdy žádné trestní oznámení nepodávali. Pokud však v rámci naší kontrolní činnosti zjistíme závažné porušení zákona o veřejných dražbách, které zároveň vykazuje znaky trestného činu, jsme povinni tuto skutečnost oznámit orgánům činným v trestním řízení. V průměru k takovým oznámením dochází z naší strany zhruba jednou ročně a vždy jsou spojena s konkrétními závažnými pochybeními v rámci dražební činnosti. Tato oznamovací povinnost nijak nesouvisí s mediálními výstupy či postoji daných dražebníků.

Proč jste u NZVD sáhli k vytvoření zcela nového informačního systému-Centrální evidence veřejných dražeb-CEVD a nevyužili třeba podobný systém provozovaný už dlouhá léta Českou poštou? Nehrozí, že projekt CEVD nakonec nebude jako další nefunkční informační systém jen pomníkem neúspěšné digitalizace pirátského exministra pro místní rozvoj Bartoše?

Rozhodnutí vytvořit nový informační systém centrální evidence veřejných dražeb (CEVD) vycházelo především z potřeby modernizace a zajištění dlouhodobé udržitelnosti. Česká pošta nás informovala, že jejich stávající systém, centrální adresa, který sloužil téměř čtvrt století, je na samé hranici své technické životnosti. Pokud bychom chtěli pokračovat v jeho používání, museli bychom do jeho modernizace významně investovat. Tyto náklady by se přitom příliš nelíšily od vývoje zcela nového systému. Otázkou zůstává, zda by bylo účelné investovat veřejné prostředky do prodlužování životnosti systému postaveného na architektuře staré několik dekád. Navíc by zachování tohoto systému znamenalo, že dražebníci by nadále museli hradit poplatky spojené se zveřejňováním na centrální adrese.

Ministerstvo pro místní rozvoj se proto rozhodlo vybudovat nový moderní informační systém. Ten odstraní zbytečnou administrativní zátěž pro dražebníky i správce systému a zjednoduší zveřejňování informací. Procesy, které na centrální adrese vyžadovaly manu-

ální vytěžování dat z dokumentů, budou plně digitalizovány a automatizovány. Rovněž seznam dražebníků a informace o nich se budou automaticky aktualizovat na základě údajů z centrálních registrů a živnostenského rejstříku.

CEVD bude moderní, uživatelsky přívětivější, a především pro dražebníky zcela zdarma. I na základě pozitivní zpětné vazby od dražebníků jsme přesvědčeni, že CEVD je krokem správným směrem.

Někteří dražebníci se obávají, že ve stávající podobě je NZVD tak špatný, že ho nelze novelizovat, a odkazují se při tom na situaci panující na Slovensku. Tamní zákon o veřejných dražbách, který vyšel z původního tuzemského ZVD, a dodnes tam platí, přitom nevidí problém ani přechod práva v případě vlastnických dražeb. Slovenský zákon ani nerozlišuje dražbu na dobrovolnou, nedobrovolnou nebo nucenou, jak je tomu v NZVD. A teď má otázka: jste připraveni po případných problémech v ostré praxi rychle zasáhnout a novelizovat NZVD? Nebo budou lidé zase muset čekat měsíce a možná i celé roky, jako u bezesporu takového legislativního paskvilu z dílny MMR, jako je digitalizace stavebního řízení?

Především je důležité zdůraznit, že agenda stavebního řízení nemá s agendou veřejných dražeb žádnou souvislost, a snaha spojit tyto dvě oblasti za účelem vystavení nového zákona o veřejných dražbách do negativního světla je ryze účelová a nekorektní. Ohledně výteku ke kvalitě NZVD připomínáme, že zákon má za sebou dlouhý legislativní proces, během kterého byl opakovaně podroben důkladné analýze legislativními odborníky, kteří pozitivně hodnotili jeho kvalitu. I Parlamentem byl návrh jednoznačně schválen napříč politickým spektrem bez jakékoliv kritiky.

Slovenský zákon o veřejných dražbách byl sice inspirován českou právní úpravou, ale na zákony je nutné pohlížet v kontextu celého právního řádu země. V této souvislosti je třeba poukázat na skutečnost, že na rozdíl od Slovenska u nás proběhla rekodifikace občanského práva, v jejímž rámci byla do občanského zákoníku zavedena dražba jako zvláštní způsob uzavření smlouvy, na což jsme byli nuceni v NZVD reagovat.

Náš zákon o veřejných dražbách byl připravován s ohledem na zkušenosti z praxe a s cílem zjednodušit a zefektivnit dražební proces. Neočekáváme, že by jeho zavedení přineslo závažné problémy. Samozřejmě budeme průběžně monitorovat a vyhodnocovat fungování zákona, jak je to koneckonců běžné u každé nové legislativy. Každá právní norma se musí v čase vyvíjet a reagovat jak na změny právního řádu, tak na poznatky z praxe.

Děkuji za rozhovor.