

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Právní úprava veřejných nedobrovolných dražeb
nemovitostí**

Bc. Nikola Drnková

© 2012 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Drnková Nikola

Podnikání a administrativa

Název práce

Právní úprava veřejných nedobrovolných dražeb nemovitostí

Anglický název

Legislation involuntary public auctions of real estate

Cíle práce

- zpracování základní právní úpravy
- charakteristika zkoumané problematiky
- sběr dat
- zjištění problémů vyskytujících se v praxi

Metodika

- soustředění potřebné literatury
- konzultace s vedoucím diplomové práce
- studium teoretické části práce a její zhodnocení
- získání a prostudování potřebných materiálů
- vyhodnocení výsledků

Harmonogram zpracování

1. Sběr dat, vyhotovení zadání práce - do 30.6.2011
2. Vypracování teoretické části - do 31.1.2012
3. Vypracování praktické části - do 28.2.2012
4. Odevzdání práce - do 31.3.2012

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

Dražba, Nemovitost, Dlužník, Katastr nemovitostí, List vlastnictví, Zástavní právo

Doporučené zdroje informací

Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách

Úplné znění Katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy, nakladatelství Sagit a.s., r. 2008, 256 s., ISBN - 978-80-7208-678-8

Další literatura a odborné články po konzultaci s vedoucím práce

Vedoucí práce

Kadlecová Eva, JUDr.

Termín odevzdání

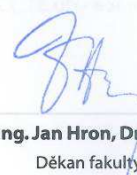
březen 2012



JUDr. Jana Borská
Vedoucí katedry



V Praze dne 8.11.2011



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Právní úprava veřejných nedobrovolných dražeb nemovitostí" jsem vypracoval(a) samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor(ka) uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil(a) autorská práva třetích osob.

V Praze dne 29.11.2012

Poděkování

Rád(a) bych touto cestou poděkoval(a) vedoucí mé diplomové práce, kterou byla JUDr. Eva Daniela Růžičková, za pomoc při tvorbě práce.

Právní úprava veřejných nedobrovolných dražeb nemovitostí

Legislation involuntary public auctions of real estate

Souhrn

Práce je stručnou sondou do problematiky veřejných nedobrovolných dražeb nemovitostí. V praktické části popisuje a vysvětluje základní pojmy z této oblasti, odhaluje postup při procesu přípravy nedobrovolných dražeb, při samotné licitaci a po skončení dražby. Upozorňuje na vznik práv a závazků, které mohou váznout na nemovitosti, a zda dražbou zanikají či působí proti vydražiteli. V teoretické části je práce zaměřena na analýzu dostupných dat společnosti, která se zabývá nedobrovolnými dražbami již několik let, a svými výsledky se řadí mezi nejúspěšnější dražebníky. Výzkum je zaměřen na úspěšně provedené dražby v letech 2009 – 2012. Z výsledků vyplývají nejčastější typy dražených nemovitostí, nejčastější výskyt dražeb podle krajů České republiky, rozdělení dlužníků podle pohlaví a roku narození, který je přepočítán na dosažený věk v roce dražby. Na základě výsledků analýzy je provedeno srovnání a zhodnocení dat, podání vysvětlení možného vzniku těchto výsledků a doporučení zlepšení situace pro dlužníky a věřitele.

Summary

The work is a brief probe into the issue of involuntary public auctions of real estate. The practical part describes and explains the basic concepts of this field reveals the procedure for the preparation process of involuntary auctions during the actual bidding and after the auction. Indicates create rights and obligations that may diminish the property, and that auction expire or acts against the bidder. In the theoretical part of the thesis focuses on the analysis of available data, which deals with involuntary auctions for several years and its results are among the most successful auctioneers. Research is focused on successfully conducted auctions in 2009 - 2012. The results suggest the most common

types of auctioned property auctions mortality rates by region of the Czech Republic, a division of borrowers by gender and year of birth, which is proportional to the age reached in the auction. Based on these results, a comparison and evaluation of data, the potential for developing an explanation of these results and recommendations to improve the situation for borrowers and lenders.

Klíčová slova: Dražba, Nemovitost, Dlužník, Katastr nemovitostí, List vlastnictví, Zástavní právo

Keywords: Auction, Real estate, Debtor, Cadastre of real estates, Bill of property, Pledge

OBSAH

1	Úvod	10
2	Cíl práce a metodika	12
2.1	Cíl práce	12
2.2	Metodika	12
3	Literární řešerše	13
3.1	Způsoby prodeje nemovitostí	13
3.2	Veřejné dražby	14
3.2.1	Vlastnictví nemovitosti	14
3.2.2	Dělení dražeb nemovitostí	16
3.2.3	Dražby pořádané exekutorem	17
3.3	Nedobrovolné dražby pořádané dražebníkem	18
3.3.1	Dražebník – co je potřeba k výkonu	18
3.3.2	Vymezení pojmů	18
3.4	Příprava veřejné dražby	23
3.4.1	Smlouva o provedení dražby	23
3.4.2	Odhad ceny předmětu dražby	24
3.4.3	Oznámení o dražbě	25
3.4.4	Dražební vyhláška	25
3.4.5	Zveřejňování informací	27
3.4.6	Prohlídka předmětu dražby	27
3.4.7	Upuštění od dražby	28
3.5	Průběh dražby	30
3.5.1	Zápis do dražby a licitace	30
3.5.2	Účastníci dražby	32
3.6	Úkony dražebníka po skončení veřejné dražby	33
3.6.1	Protokol o provedené dražbě	33
3.6.2	Doplatek ceny dosažené vydražením	34
3.6.3	Protokol o nabytí vlastnictví	34
3.6.4	Vypořádání výtěžku dražby	35
3.6.5	Protokol o výtěžku dražby a uspokojení pohledávek	36

3.6.6	Předání předmětu dražby	36
3.7	Práva a závazky váznoucí v katastru nemovitostí.....	37
3.7.1	Katastrální úřad.....	37
3.7.2	Zástavní práva.....	37
3.7.3	Věcná břemena	39
3.7.4	Předkupní práva	42
3.7.5	Nařízení exekuce a exekuční příkaz	42
3.8	Výhled do budoucna	44
4	Praktická část.....	45
5	Zhodnocení výsledků a doporučení.....	70
6	Závěr.....	77
7	Seznam použitých zdrojů	80
8	Příloha č. 1	83

1 Úvod

Dané téma jsem si vybrala především proto, že již třetím rokem pracuji ve společnosti, která se svou činností zaměřuje zejména na nedobrovolné dražby nemovitostí pořádané dražebníkem. Z tohoto důvodu jsem měla přístup k různým informacím a datům, které jsem mohla použít při psaní své práce. Navíc jsem mohla využít své vlastní zkušenosti a vědomosti nabyté za dobu praxe v této firmě.

Veřejné nedobrovolné dražby nemovitostí začaly v České republice provádět soukromoprávní subjekty od roku 2000, kdy vyšel v platnost zákon o veřejných dražbách.

Téma veřejných nedobrovolných dražeb nemovitostí je v dnešní době velice aktuální. V době finanční krize a stoupajících nároků na živobytí, je mnoho lidí odkázáno na půjčky a úvěry od bankovních a nebankovních institucí. Mladí lidé si půjčují na vlastní bydlení, na nová auta nebo na financování nového podnikání, starší generace na rekonstrukce svých stávajících domovů, nesplněné sny apod. Bohužel v mnoha případech nemají dobře spočítáno, zda na splácení půjčených částek spolu s úroky budou stačit. Neschopnost splácení stávajících dluhů řeší často nešťastně dalšími půjčkami a dostávají se do začarovaného dluhového kruhu. Mnoho nebankovních institucí využilo příležitosti a začali nabízet velmi snadno získatelné půjčky i bez ručení a bez sledování účelu úvěru. O to horší podmínky mají stanoveny v případě nesplácení a dlužníci se dostávají do patové situace.

Solidní a stabilní instituce mají zájem na tom, aby si řádně zajistili své půjčené finanční prostředky. Nejčastějším a vcelku spolehlivým zajištěním je zástava nemovitosti dlužníka, pokud je jejím vlastníkem nebo zástava nemovitosti ručitele. V takovém případě může věřitel uplatnit své zástavní právo, když jeho pohledávka není řádně a včas splácena. Znamená to, že může nakládat s nemovitostí a může ji prodat. Mnoho lidí si ale neuvědomuje vážnost situace a prakticky netuší, že pokud nebudou splácet své závazky, může dojít k nucenému prodeji jejich nemovitosti. Při podpisu smluv si mnohokrát nečtou celý jejich obsah. Vidina peněz je silnější než uvážlivé prostudování listin. Informovanost veřejnosti o následcích neuvážených půjček není velká. Důkazem je i stále se opakující trend půjčování si na půjčky. Většina veřejnosti zná kauzy z médií, ve kterých figurují

především exekutoři. Často jsou zaměňovány pojmy dražebník a exekutor, aukce a dražba, dražba a exekuce apod. Je potřeba odlišit tyto pojmy a znát následky a důsledky svých činů. Důležité je nenechat zajít problémy daleko, řešit vše včas, mít snahu se domluvit a vzít odpovědnost za své neuvážené chování.

Alarmující je i poměr dlužníků, kteří řádně platí své závazky a těch, kteří na svoje dluhy nestačí. Podle jedné nejmenované nebankovní společnosti končí více než polovina klientů v nalézacím řízení a následně v nedobrovolné dražbě. Často dlužníci končí v insolvenčním řízení, které má různé formy. Pokud se insolvenční správce rozhodne prodat mu nemovitost (a většinou mu nic jiného nezbyvá, jelikož prodej movitých věcí nemůže pokrýt veškeré dluhy), prodá ji prostřednictvím veřejné dobrovolné dražby, která se řídí stejným zákonem jako dražby nedobrovolné, jen pro ně platí různá pravidla v některých oblastech. Princip je ale stejný u obou typů dražeb.

V současné době se do finančních problémů nedostávají pouze lidé z chudých vrstev, ale také lidé ze střední vrstvy, a to díky zvyšujícím se životním nákladům. Můžeme předpokládat, že tento trend bude pokračovat z hlediska pokračující krize, vládním škrtům, zvyšování DPH, atd., čímž výdaje domácností budou stoupat.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je zpracování základní právní úpravy pro objasnění a přiblížení problematiky veřejných nedobrovolných dražeb nemovitostí, určení a vysvětlení nejčastěji se opakujících znaků u dražeb za roky 2009 až 2012, které provedl jeden dražebník.

2.2 Metodika

V teoretické části je použita metoda literární rešerše ze zákonů a odborných publikací a metoda pozorování. Výsledkem systematického sledování procesů a skutečností probíhajících v podniku, který provádí veřejné dražby nemovitostí, je nejen popis, ale také vysvětlení podstatných jevů týkajících se nedobrovolných dražeb.

Praktická část je vypracovaná na základě výsledků výzkumu, který je proveden metodou analýzy a syntézy dostupných dat. Za pomoci analytické a syntetické klasifikace je rozložen soubor dat získaných z úspěšně provedených dražeb podle několika hledisek. Za pomoci indukce je stanoven obecný závěr a z něj zhodnocení výsledných údajů.

3 Literární rešerše

3.1 Způsoby prodeje nemovitostí

Existuje několik způsobů, jak prodat svoji nemovitost. V případě, že nemáme dostatek zkušeností a znalostí, jsme nuceni prodej svěřit třetí osobě. Při výběru způsobu prodeje nemovitosti záleží na času (lhůta, do které chceme nemovitost prodat) a ceně (výše finanční částky, kterou chceme prodejem získat). Pokud máme na prodej více času (několik měsíců), můžeme zkusit prodávat za vyšší cenu. V případě, že prodej potřebujeme uskutečnit v krátkém časovém horizontu, musíme počítat s nižší částkou než je obvyklá cena nemovitosti¹.

Způsoby prodeje nemovitostí:

- **Realitní prodej** – realitní kancelář inzeruje nemovitost a provádí prohlídky se zájemci, cena je většinou nadhodnocena a trvá delší dobu, než se najde kupec akceptující danou cenu. Výhodou je, že vlastník si určuje podmínky a částku (po dohodě s realitní kanceláří), za kterou se nemovitost prodá. Nevýhodou je delší časový horizont prodeje, vysoká odměna realitní kanceláře, nemožnost určení přesné doby prodeje a získání finančních prostředků, daň z převodu nemovitostí platí prodávající.
- **Aukce** – mnoho lidí si tento pojem plete s dražbou, jedná se však o zcela jinou formu prodeje. V předem stanovený den a čas zájemci složí zálohu zvanou kauce, veřejně podávají nabídky, zájemce s nejvyšší nabídkou vítězí a podepíše rezervační či kupní smlouvu. Výhodou je možnost stanovení podmínek prodeje a minimální kupní ceny, nižší náklady než u dražby. Nevýhodou může být fakt, že zájemce s nejvyšší nabídkou nemusí přistoupit k podpisu kupní smlouvy a nelze ho žádným způsobem přinutit (v tomto případě by kauce sloužila k pokrytí nákladů aukce), daň z převodu nemovitostí platí prodávající.

¹ Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je obvyklá cena taková částka, která by byla dosažena při prodejkách stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku. Nazývá se také tržní cena.

- **Dražba** – od aukce se liší tím, že má striktní pravidla dle ZVD. Výhodou je pravděpodobné dosažení vyšší částky než u přímého prodeje, z důvodu působení „psychologie dražby“. V případě opravdového zájmu o nemovitost jsou účastníci ochotni nabídnout vyšší částku, než měli původně v plánu, když mají alespoň jednoho soupeře, který chce nemovitost také získat. Další výhodou je, že daň z převodu nemovitostí platí kupující (vydražitel), vlastnictví přechází zpětně k udělení příklepu, dražba je bezpečná a vcelku rychlá záležitost. Nevýhodou jsou vyšší náklady spojené s přípravou dražby, nemožnost posunutí termínu konání, striktní dodržování různých lhůt, nemožnost změnit vydraženou cenu (po příklepu nelze zamezit prodeji za danou cenu ze strany prodávajícího).

3.2 Veřejné dražby

Veřejné dražby byly původně konány veřejnými úřady (veřejnoprávními orgány). Jednalo se o dražby dobrovolné a nařízené či nucené (dnešní nedobrovolné dražby). Dnes je dražebníkem soukromoprávní subjekt, který má uzavřen smluvní vztah s navrhovatelem dražby. Dražba je transparentní možnost prodeje nemovitostí a hlavním cílem je změna vlastnického vztahu.²

3.2.1 Vlastnictví nemovitosti

Vlastník nemovitosti má právo ji držet, užívat a disponovat s ní – má právní panství nad věcí. Nejsilnějším právním titulem bydlení je vlastnické právo. Není neomezené a každý si musí uvědomit, že svým nakládáním s nemovitostí nemůže omezovat či rušit ostatní vlastníky či nájemníky, ohrožovat nebo poškozovat životní prostředí. Pokud by někdo zasahoval do tohoto práva, vlastník má možnost se bránit např. žalobou na vyklizení nemovitosti (nemovitost vlastníka obývá bez právního důvodu třetí osoba nebo pokud nájemník neodejde z nemovitosti po ukončení nájemního vztahu), žalobou na zdržení se

² SLEZÁKOVÁ Tereza, BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. Brno: CP Books, 2005. ISBN 80-251-0672-1.

zásahů do vlastnického práva (např. rušení hlukem), žalobou určovací (určení právních vztahů u sporu o vlastnické právo).³

Způsoby nabývání vlastnického práva

- Kupní smlouva

Musí obsahovat identifikaci účastníků smlouvy, předmětu, náležitý shodný projev vůle (prodávající prodává, kupující kupuje), datum a podpisy (ze zákona nemusí být ověřené, ale v praxi se doporučuje). Měla by být také jasně stanovena cena. Na KÚ se zasílá návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do KN.⁴ Daň z převodu nemovitostí hradí prodávající. Kupující je ručitelem pro případ, kdyby prodávající daň neodvedl.⁵

- Darovací smlouva

Musí mít písemnou podobu a svou vůli musí projevit dárce (přenechání věci bezplatně) i obdarovaný (přijmutí daru). Do KN se zapíše vkladem.⁴

- Směnná smlouva

Nedochází ke směně věci za peníze, ale ke směně věci za věc. Každá strana je zároveň prodávajícím i kupujícím. Použijí se pravidla obdobná jako u kupní smlouvy. Pokud byla nemovitost zatížena zástavním právem nebo věcným břemenem, přecházejí na kupujícího (resp. nezanikají a působí proti nabyvateli).⁴

- Rozhodnutí státního orgánu

Při vypořádání společného jmění manželů nebo zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. V KN se takto nabyté vlastnické právo vyznačí záznamem.⁴

³ SLEZÁKOVÁ Tereza, BERKA Zdeněk. Veřejné dražby v praxi. Brno: CP Books, 2005. ISBN 80-251-0672-1.

⁴ ADÁMKOVÁ, Kateřina, Lenka JEŘÁBKOVÁ a Filip MELZER. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: ERA group spol. s r.o., 2003. ISBN 80-86517-50-0.

⁵ Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, § 8

- **Dědění**

Po zemřelé fyzické osobě je možno zdědit nemovitost ze zákona (dědické skupiny dle příbuzenského stavu) nebo na základě řádně sepsané závěti.⁶

- **Vydržení**

Držitelem je osoba, která s věcí nakládá jako se svou vlastní. Držitel se stává vlastníkem nemovitosti po uplynutí lhůty 10 let nepřetržité držby (užívání).⁶

- **Příklep**

Příklepem přechází vlastnictví na nového majitele pouze v dražbě. Po doplacení ceny dosažené vydražením přechází vlastnictví zpětně k okamžiku příklepu.⁷

3.2.2 Dělení dražeb nemovitostí

Veřejné dražby upravuje zákon č. 26/2000 Sb.,. Tento zákon upravuje také vznik, trvání a zánik některých právních vztahů s tím souvisejících (např. vznik a zánik vlastnického práva, trvání věcného břemene). Při veřejných dražbách se může postupovat také podle zvláštního právního předpisu, kterým může být Zákon o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, Zákon o správě daní a poplatků, Občanský soudní řád.

ZVD vymezuje dva druhy dražeb, a to:

- **Dražby dobrovolné** – realizaci může navrhnout buď vlastník nemovitosti, nebo osoba, která má oprávnění s majetkem hospodařit (likvidátor, správce konkursní podstaty).
- **Dražby nedobrovolné** – prováděné na návrh dražebního věřitele, který má svoji pohledávku zajištěnou zástavním právem. Dražební věřitel musí mít také vykonatelné soudní rozhodnutí, kterým mu byla přiznána pohledávka. Dále může

⁶ ADÁMKOVÁ, Kateřina, Lenka JERÁBKOVÁ a Filip MELZER. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: ERA group spol. s r.o., 2003. ISBN 80-86517-50-0.

⁷ ZVD, § 53

sloužit jako titul k provedení dražby vykonatelný rozhodčí nález⁸, vykonatelný notářský nebo exekutorský zápis⁹ nebo jiné vykonatelné rozhodnutí (pokud zákon připouští jeho soudní výkon).

Nedobrovolné dražby neboli nucené zpeněžení majetku provádějí v České republice různé subjekty podle různých právních předpisů. První skupinou jsou zejména exekutoři, soudy, finanční úřady a celní úřady v případě vymáhání daňových nedoplatků. Tyto subjekty postupují dle Občanského soudního řádu. Druhou skupinou jsou dražebníci – podnikatelé, kteří k provádění nedobrovolných dražeb potřebují mít koncesi¹⁰. Dražebníci se řídí zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

3.2.3 Dražby pořádané exekutorem

Exekuce – cílem je prosazení výroku pravomocného, vykonatelného rozhodnutí i proti vůli dlužníka. Soud vydá pravomocné rozhodnutí, na základě kterého má dlužník určitou povinnost. Účelem je uspokojení nároku oprávněného.¹¹

Soudní exekutor – fyzická osoba s právníkem vzděláním, která vykonává exekuční činnost za úplatu. Má postavení veřejného činitele a může podávat písemné žádosti např. bankám, pojišťovnám, notářům, české poště, provozovatelům telekomunikačních služeb, atd. ohledně údajů o povinném. Je vázán mlčenlivostí.¹²

Pokud je nemovitost ve vlastnictví povinného (dlužníka), může být nařízena exekuce prodejem nemovitostí. Návrh na exekuci nemovitosti a informaci o nabytí právní moci zasílá soud na příslušný KÚ. Poté soud ustanoví znalce, který ocení nemovitost včetně příslušenství¹³. Nejnižší podání se stanoví ve výši dvou třetin odhadní ceny. Vydražitelem se stává ten, kdo nabídne nejvyšší podání. Vydražitel má právo převzít nemovitost

⁸ Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů

⁹ Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů

¹⁰ Speciální požadavky pro vydání koncese jsou uvedeny v zákoně č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, příloha č. 3 Koncesované živnosti.

¹¹ PRUDILOVÁ Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001, ISBN 80-7201-288-6.

¹² Na exekutory se vztahuje zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti.

¹³ V případě, že byla nemovitost oceněna max. 1 rok před nabytím právní moci usnesení o nařízení exekuce a nenastaly změny, které by měly vliv na ocenění nemovitosti, soud nemusí nové ocenění nařídit.

následující den po vydání usnesení o příklepu a po doplacení nejvyššího podání. Cenu musí uhradit ve lhůtě, kterou určuje exekutor (nesmí být delší než dva měsíce). Vlastnictví přechází na vydražitele, až po nabytí právní moci usnesení o příklepu, zpětně ke dni vydání usnesení, tzn. ke dni dražebního jednání. Exekutorská komora České republiky spravuje veřejně přístupný portál¹⁴, kde se zveřejňují informace o prováděných dražbách.¹⁵

Práce je zaměřena především na nedobrovolné veřejné dražby prováděné **dražebníkem**.

3.3 Nedobrovolné dražby pořádané dražebníkem

3.3.1 Dražebník – co je potřeba k výkonu

Dražebník organizuje celou dražbu a veškeré její kroky. Musí mít k výkonu své činnosti živnostenské oprávnění a koncesi vydanou ministerstvem pro místní rozvoj.

Dražebník musí mít pojištění odpovědnosti za škodu, vzniklou jeho činností v rámci provádění veřejných dražeb. Zákon nestanovuje žádné podmínky pojištění. Je na uvážení dražebníka, na jakou částku se nechá pojistit. Bohužel může být pojištěn na zcela bezvýznamnou částku, vzhledem k objemu draženého majetku. Pojišťovny by v některých případech nebyly ani schopny zajistit pojištění pro několika milionové objemy prodeje např. průmyslových objektů a pro dražebníka by takové pojištění mohlo být neúnosné. Solidní dražebník by měl mít sjednané takové pojištění, které zaručí jistotu a důvěru jeho partnerů, s ohledem na výši jimi draženého majetku.¹⁶

3.3.2 Vymezení pojmů

Pro dobré pochopení problematiky veřejných dražeb je nutné si na začátku vysvětlit základní pojmy.

¹⁴ www.portaldrazeb.cz

¹⁵ OSŘ, § 336b - 336e

¹⁶ SLEZÁKOVÁ Tereza, BERKA Zdeněk. Veřejné dražby v praxi. Brno: CP Books, 2005. ISBN 80-251-0672-1.

Dražba – je veřejné jednání (účastnit se ho může široká veřejnost a dražebník nemůže bránit žádnému zájemci ve vstupu do dražební místnosti), účelem je přechod¹⁷ vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby (změní se vlastník předmětu dražby), při samotné dražbě se shromáždí předem neurčený počet a okruh osob, ale na místě, které bylo předem jasně určeno. Poté jsou účastníci dražby vyzváni k podání nabídek. Za stanovených podmínek získá nejvyšší nabídka příklep a vlastnictví k danému předmětu dražby. Dražba může skončit také tím, že nedošlo k nabídnutí nejnižšího podání.¹⁸

V praxi to znamená, že v den, hodinu a na místě, které jsou předem stanoveny a zveřejněny v dražební vyhlášce, se sejdou zájemci o předmět dražby. Po předložení platného občanského průkazu (fyzické osoby) nebo originálu/úředně ověřené kopie výpisu z obchodního rejstříku (právníkové osoby), se zapíší u dražebníka jako účastníci dražby, složí dražební jistotu a účastní se licitace. Licitátor upřesní, o jaký předmět dražby se jedná, jaká práva a závazky váznou na předmětu dražby a seznámí účastníky dražby jak činit svá podání. Po těchto krocích může začít samotná licitace. Účastníci činí svá podání v korunách českých. Licitovat se začíná na nejnižším podání a přihazuje se nejméně o minimální příhoz. Horní hranice příhozu není omezena. Účastníkovi, který nabídne nejvyšší nabídku a již nikdo jiný neučiní nabídku vyšší, udělí licitátor příklep, dražba je ukončena a účastník se stává vydražitelem. Pokud nikdo z účastníků nenabídne ani nejnižší podání, dražba je ukončena a nedošlo k vydražení předmětu dražby. Veškeré pojmy budou vysvětleny podrobněji.

Opakovaná dražba – se provede, pokud v první dražbě nebylo nabídnuto nejnižší podání (v tomto případě může být vyvolávací cena snížena až na 70% ceny původní), nebo pokud vydražitel první dražby neuhradil cenu dosaženou vydražením.¹⁹

Navrhovatel – osoba, která dává pokyn dražebníkovi, aby učinil kroky k provedení dražby. Navrhovatelem dražby může být vlastník předmětu dražby (dobrovolná dražba), správce konkurzní podstaty (dobrovolná dražba – insolvence), likvidátor (dobrovolná

¹⁷ Přechod je nabytím vlastnictví bez vztahu k předchozímu vlastníkovi. Podle VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách Komentář*. Praha: C.H. Beck, 2001. ISBN 80-7179-348-5.

¹⁸ ZVD, § 2

¹⁹ ZVD, § 49

dražba – zánik, likvidace obchodní společnosti), nebo věřitel, jehož pohledávka je zajištěna zástavním právem (nedobrovolná dražba). Dražebník sepíše s navrhovatelem dražby smlouvu o provedení dražby, ve které si strany domluví podmínky, za kterých dražba proběhne.²⁰

Dražební věřitel – má zástavní právo k předmětu dražby.²¹

Účastník dražby – osoba, která přišla k dražebnímu jednání (nebo se nechala zastupovat) a účastní se licitace jako osoba, která může činit podání.

Účastníkem dražby může být fyzická osoba, právnická osoba a stát. ZVD stanoví, které osoby nesmějí být účastníkem dražby. Dražby se může účastnit jednotlivec, manželé a dle zákona je přípustná také společná účast více účastníků dražby za účelem společného nabytí předmětu dražby. V posledně jmenovaném případě je nutné, aby účastníci měli připraveno úředně ověřené prohlášení, ve kterém uvedou v jakém poměru/podílu budou předmět dražby nabývat. Účastník dražby musí složit dražební jistotu dle podmínek stanovených v dražební vyhlášce.²²

Dražební jistota – je částka, kterou musí účastník dražby složit dražebníkovi před dražbou. Jistotu vydražitele si dražebník ponechá a pokryje z ní náklady vynaložené na dražbu, pokud by nedošlo k doplacení ceny dosažené vydražením. V dražební vyhlášce se určí výše a způsob skládání jistoty. Zpravidla je možné jistotu složit v hotovosti na místě dražby před jejím začátkem (při zápisu účastníka do dražby), předem na účet dražebníka (částka musí být připsaná na účet nejpozději v den dražby), bankovní zárukou (písemné prohlášení banky v záruční listině, že uspokojí věřitele do výše určité peněžní částky podle obsahu záruční listiny²³). Dražební jistota nesmí přesáhnout 30 % z nejnižšího podání.²⁴

Dražebník – má na starosti veškerou organizaci dražby dle pokynů navrhovatele. Povinnosti dražebníka kontroluje ministerstvo pro místní rozvoj.

²⁰ ZVD, § 2

²¹ ZVD, § 36

²² ZVD, § 3

²³ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, § 313

²⁴ ZVD, § 14

Licitátor – je přítomen při samotné dražbě. Zahajuje a ukončuje dražební jednání, vybízí účastníky, aby činili příhozy, uděluje příklep, označí vydražitele a podepíše protokol o provedené dražbě. Úkony činí jménem dražebníka a na jeho účet.²⁵

Licitace – je samotný průběh dražebního jednání, při kterém dochází k podáním nabídek účastníky dražby.

Pletichy – ovlivňování regulérního průběhu dražby, domlouvání se s ostatními účastníky dražby, s úmyslem opatřit sobě nebo jiné osobě výhodu, prospěch. Jedná se také o zastrahování a výhrůžky účastníkům dražby, nabízení nějakého prospěchu za neúčast v dražbě. Platí také pro toho, kdo by přijal prospěch za neúčast v dražbě. Za pletichy hrozí odnětí svobody.²⁶

Dlužník – podepsal smlouvu o úvěru a půjčil si peněžní obnos od banky či nebankovní instituce. Sepsala se zástavní smlouva, kterou se zastavila (zatížila) nemovitost, ať už ve vlastnictví dlužníka nebo třetí osoby. Nemovitost zde slouží jako záruka splácení závazku – pokud dojde k porušení smlouvy o úvěru, osoba se zástavním právem může nakládat s nemovitostí – tudíž ji může prodat za účelem uspokojení své pohledávky.

Zástavce – je osoba, která podepsala zástavní smlouvu a zaručila se tak za splácení úvěru svojí nemovitostí.

Zástavní dlužník – nabytí vlastnictví k nemovitosti, která byla zatížena zástavním právem. Nemusí být zástavcem, nemovitost koupil až po podpisu zástavní smlouvy, ale zástavní právo působí proti němu. Při dražbě se nazývá též vlastníkem nemovitosti.

Podání – je nabídka účastníka dražby, kterou učinil v průběhu licitace, a byla ve výši alespoň vyvolávací ceny. Další podání musí převyšovat původní alespoň o minimální příhoz. Podání musí říct účastník zřetelně nahlas zároveň se zvednutím dražebního čísla.

²⁵ ZVD, § 8

²⁶ Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon, § 128a - 128c

Příklep – je úder kladívka licitátorem do podložky. Před samotným klepnutím kladívka se licitátor ještě pro jistotu jednou zeptá, zda opravdu již nikdo nechce učinit příhoz. Poté klepne kladívkem do podložky a dražba je ukončena s tím, že poslední učiněné podání účastníka dražby se stává cenou dosaženou vydražením.

Vydražitel – účastník dražby, jemuž byl udělen příklep.

Výtěžek dražby – je nejvyšší nabídka dosažená při licitaci, které byl udělen příklep.

Náklady dražby – jsou účelně vynaložené dražebníkem pro přípravu a průběh dražby. Do nákladů se započítává také odměna dražebníka, která je sjednána ve smlouvě o provedení dražby.²⁷

Pro úspěšné provedení dražby je potřeba, aby dražebník vynaložil náklady na poštovné (zasílání listin oprávněným osobám, komunikace s katastrálním úřadem a dalšími institucemi, zveřejnění listin na úředních deskách), výpisy z katastru nemovitostí (originály z KÚ, dálkový přístup do KN²⁸), dopravu na prohlídky a dražbu (cestovné), licitátora (náleží mu odměna dle smlouvy či dohody s dražebníkem), pronájem dražební místnosti, notářské poplatky (ověřování listin a podpisů), zveřejnění informací na Centrální adrese, tisk a kopie listin, znalecký posudek, případný notářský zápis, inzerce tisková a internetová. To jsou náklady, které lze snadno zjistit z faktur dodavatelů a rozpočítat na jednotlivé dražby. Existují také náklady, které jsou nutné k fungování společnosti a k bezpečnému průběhu dražeb, které se nedají rozpočítat na jednotlivé dražby. Jsou to náklady například na mobilní telefony, pevnou linku, bezplatnou linku, připojení k internetu, IT služby, advokátní a právní služby, nájemné kancelářských prostor, vybavení kanceláří, kvalitní software a hardware, vytápění místností, energie a v neposlední řadě finanční ohodnocení pracovníků, kteří vytváří celý dražební proces. Veškeré tyto náklady si dražebník uplatňuje (dle podmínek stanovených ve smlouvě o provedení dražby) ve vyúčtování nákladů dražby a hradí se z výtěžku dražby.

Zmaření dražby – vydražitel, který nabídl nejvyšší nabídku a podepsal protokol o provedené dražbě, musí doplatit cenu dosaženou vydražením do lhůty stanovené

²⁷ ZVD, § 2

²⁸ Dostupný na www.cuzk.cz – portál státní správy zeměměřictví a katastru

v dražební vyhlášce (do 10, 15 nebo 30 dní). Pokud tak neučiní, dražba byla zmařena a jeho jistina se použije na pokrytí nákladů dražby a případné opakování dražby.²⁹

Centrální adresa – je místo, kde jsou ve veřejně přístupném informačním systému (Internet) zveřejňovány listiny a dokumenty všemi dražebníky. Uveřejňuje se zde dražební vyhláška, upuštění od dražby, dodatek dražby, zmaření dražby, neplatnost dražby, číslo účtu nepředaných výtěžků, protokol o provedené dražbě³⁰. Centrální adresu má ve své správě Česká pošta s.p.. Informace se zveřejňují za úplat.

3.4 Příprava veřejné dražby

Každý má nějakou představu o tom, jak probíhá dražba nemovitostí. Většina lidí zná dražby např. z filmů, kde licitátor vášnivě vykřikuje částky, které mají zájemci nabízet a ti se zase zběsile přehazují a překřikují. Praxe je ale poněkud jiná. Veřejnost vidí dražbu pouze v její finální části, a to při samotné liciaci. V této části práce jsou přiblíženy úkony, které liciaci předchází a jsou nutné pro úspěšný prodej nemovitosti formou veřejné dražby.

3.4.1 Smlouva o provedení dražby

Dražebník a navrhovatel musí písemně sepsat smlouvu o provedení dražby, ve které si stanoví podmínky, za kterých se dražba uskuteční. Bez ní není možné dražbu realizovat (výjimky jsou uvedeny v zákoně).³¹

Náležitosti smlouvy:

Označení dražebníka, navrhovatele, předmětu dražby, stanovení nejnižšího podání, výše odměny, vlastníka, zástavce, dlužníka, důvod navrhované dražby a lhůta pro odeslání oznámení o dražbě.²⁹

²⁹ ZVD, § 24

³⁰ Volně přístupné na portálu www.centralniadresa.cz

³¹ ZVD, § 39

Po vytvoření smlouvy o provedení nedobrovolné dražby je potřeba ji podepsat za obě strany a nechat úředně ověřit podpisy.

Ještě před podpisem smlouvy by měl dražebník zhodnotit, zda bude efektivní danou nemovitost prodávat v dražbě s ohledem na její technický stav, lokalitu, užití nemovitosti apod. Dražebník by měl mít k dispozici člověka, který dokáže odhadnout, zda se nemovitost dá prodat na trhu za příznivou (nebo alespoň přijatelnou) cenu pro navrhovatele. Toto předběžné ocenění by mělo proběhnout poté, co dražebník obdrží podklady k dražbě od navrhovatele. Pokud dražebník uzná za vhodné nemovitost prodat formou dražby, základním podkladem bude znalecký posudek.

3.4.2 Odhad ceny předmětu dražby

Dražebník má na starosti zajištění odhadu ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. U nemovitostí musí být cena zjištěna posudkem znalce. Vlastník předmětu dražby je povinen po předchozí výzvě (doporučeným dopisem), v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Pokud neumožní provedení odhadu nebo prohlídku předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.³²

Dražebník má většinou svůj okruh osvědčených soudních znalců, které využívá k provádění odhadů nemovitostí. Pokud by měl dražebník posudek starší šesti měsíců, postačí, když znalec provede aktualizaci posudku. Když vlastník znalci neumožní přístup do nemovitosti, znalec odhadne nemovitost v rámci možností – na základě dostupných údajů z katastrálního úřadu, informací od sousedů a na základě vlastního uvážení podle vnějších parametrů. To samozřejmě není výhodné pro vlastníka, jelikož může mít nemovitost uvnitř po rekonstrukci, v dobrém a udržovaném stavu nebo mít nadstandardní vybavení, ale znalec může považovat stav v klasickém opotřebením a provedení, a to může zbytečně snížit odhadnutou cenu nemovitosti. Může se stát, že odhad v důsledku nezpřístupnění nemovitosti neodpovídá skutečností, není to ale překážka pro provedení dražby a dražebník za to nenesení odpovědnost.

³² ZVD, § 13

Znalec by měl podat informace o technickém stavu nemovitosti, užívání, příslušenství, přístupu k nemovitosti, pozemcích, právech vázoucích na nemovitosti, případných nájemních smlouvách a dalších užitečných informací. Nejdůležitějším údajem je cena, na kterou znalec nemovitost ohodnotí. V případě dražeb je potřeba stanovit cenu v místě a čase obvyklou neboli tržní.

3.4.3 Oznámení o dražbě

Oznámení o dražbě bývá druhou písemností, kterou se vlastníkovi dává na vědomí, že nemovitost se bude prodávat formou dražby (po oznámení o provedení odhadu). Ve smlouvě je sjednána lhůta, ve které se má oznámení odeslat.

Náležitosti oznámení:

Označení dražebníka, navrhovatele dražby a předmětu dražby a dále i důvod, pro který je navrhováno provedení dražby.³³

Oznámení dražebník zašle vlastníkovi, zástavci, dlužníkovi a dražebním věřitelům. Oznámení s ověřeným podpisem dražebníka zašle také na příslušný KÚ, pro zapsání poznámky o podaném návrhu na provedení nedobrovolné dražby na list vlastnictví.³³

3.4.4 Dražební vyhláška

Veřejnost se o konání dražby dozví z dražební vyhlášky. Tuto listinu vydá dražebník a uveřejní ji na úřední desce (městského úřadu nebo obvodu, kde se bude dražba konat) a na centrální adrese. Dražební vyhláška bývá také součástí inzerce na inzertních servrech. Obsahuje náležitosti jako smlouva a oznámení.³⁴

V dražební vyhlášce se (dle §43 ZVD) navíc zveřejní také:

- místo, datum a čas zahájení dražby
- práva a závazky vázoucích na nemovitosti, které ovlivňují hodnotu předmětu dražby

³³ ZVD, § 40

³⁴ ZVD, § 43

- popis stavu, v němž se předmět dražby nachází
- odhadnutou nebo zjištěnou cenu
- nejnižší podání a minimální příhoz
- výše dražební jistiny a možnosti jejího složení dražebníkoví a také způsob vrácení dražební jistoty
- způsob úhrady ceny dosažené vydražením
- informace o prohlídkách předmětu dražby – datum a čas prohlídek
- upozornění pro osoby s předkupním právem, že musí doložit toto právo stanoveným způsobem
- výčet přihlášených pohledávek dražebních věřitelů
- upozornění pro dražební věřitele, že mohou své pohledávky přihlásit stanoveným způsobem
- upozornění pro účastníky dražby o lhůtě k úhradě ceny dosažené vydražením a o případných následcích neuhrazení ceny dosažené vydražením ve stanovené lhůtě
- upozornění o tom, že uvedené údaje v dražební vyhlášce jsou dle dostupných informací

Dražebník zašle vyhlášku stejným osobám, kterým se posílalo oznámení o dražbě a navíc osobám, které mají v KN zapsané právo k předmětu dražby, správci daně příslušnému dle trvalého pobytu dlužníka, v případě nemovitostí též správci daně, v jehož obvodu se nemovitost nachází, České správě sociálního zabezpečení, Všeobecné zdravotní pojišťovně.³⁵

Údaje dražební vyhlášky se nemohou dodatečně měnit. V případě, že dojde ke změně u práv a závazků, které váznou na předmětu dražby; nebo k přihlášení či aktualizaci pohledávky některého z věřitelů; nebo se zásadně změní stav předmětu dražby, je zapotřebí vyhotovit dodatek k dražební vyhlášce, rozeslat a uveřejnit ho stejným způsobem jako vyhlášku.³⁵

³⁵ ZVD, § 43

Po zveřejnění dražební vyhlášky může dražebník začít danou nemovitost inzerovat. První inzerát se zveřejňuje v novinách a další inzeráty na nejnavštěvovanějších servech a také na stránkách dražebníka.

Před konáním dražby se umístí dražební vyhláška např. na nástěnku před dražební místnost a každý ze zájemců si ji může prohlédnout.³⁶

3.4.5 Zveřejňování informací

Listiny stanovené ZVD se musí zveřejňovat na centrální adrese. Je to místo veřejně přístupné na internetu (www.centralniadresa.cz). Správcem centrální adresy může být pouze osoba vybraná a provozní řád musí být schválen ministerstvem informatiky. Provozní řád je souhrn pravidel, kterými se správce řídí, upravuje termíny zveřejnění listin a informací, určuje způsob seznamování veřejnosti s cenami za poskytované služby. Správce byl vybrán na základě požadavků nařízení vlády č. 168/2000 Sb., o centrální adrese. Usnesením vláda České republiky dne 31. května 2000 č. 526 o nařízení vlády o centrální adrese, pověřila výkonem činnosti správce centrální adresy Českou poštu, státní podnik.³⁷

Dražebníci zasílají listiny ke zveřejnění na centrální adresu písemně nebo elektronicky. V druhém případě musí být zajištěna identifikace žadatele o zveřejnění a zabezpečení informací (např. šifrovaný soubor, elektronický podpis).³⁷

3.4.6 Prohlídka předmětu dražby

U nemovitostí se pořádají dvě prohlídky, každá v jiný den. Makléř se dostaví před nemovitost, svolá zájemce, rozdá případné materiály k nahlédnutí (list vlastnictví, dražební vyhlášku, znalecký posudek) a pokusí se kontaktovat (zaklepe, zazvoní) vlastníka nemovitosti, aby umožnil zpřístupnění předmětu dražby. Pokud vlastník nespolupracuje nebo není přítomen, makléř se pokusí o kontakt sousedů a zodpoví případné dotazy

³⁶ ZVD, § 43

³⁷ SLEZÁKOVÁ Tereza, BERKA Zdeněk. Veřejné dražby v praxi. Brno: CP Books, 2005. ISBN 80-251-0672-1.

účastníků, na které zná odpověď z dostupných údajů o nemovitosti. Dražebník nemůže vlastníka žádným zákonným způsobem donutit, aby nemovitost zpřístupnil. I když se při prohlídce zájemci ani makléř nedostanou do nemovitosti, dražbu nelze označit jako neplatnou.³⁸

3.4.7 Upuštění od dražby

V případě, že se vyskytnou překážky v realizaci dražby, dražebník musí od dražby upustit.

Dle § 46 ZVD, musí dražebník upustit do zahájení dražby v případě, že:

- Byl splněn závazek vůči navrhovateli dražby (zajištěnému zástavním právem)
- Navrhovatel dražby podal písemně žádost o upuštění od dražby
- Bylo doloženo, že navrhovatel není oprávněn navrhnout provedení dražby
- Smlouva o provedení dražby nebo zástavní smlouva je neplatná
- Nebyly splněny podmínky stanovené v §15 (prohlídka předmětu dražby), §40 odst. 1 a 2 (oznámení o dražbě), §44 (údaje v dražební vyhlášce a dodatky)
- Předmět dražby byl zahrnut do konkursní podstaty nebo do vyrovnání
- Byl nařízen výkon rozhodnutí soudem nebo orgánem veřejné správy prodejem předmětu dražby nebo jeho části nebo vydán soudním exekutorem exekuční příkaz prodejem předmětu dražby nebo jeho části
- Došlo ke střetu dražeb a provedena má být dříve navržená dražba nebo nelze-li zjistit, která ze smluv o provedení dražby byla dříve účinná a nedojde k dohodě mezi navrhovateli
- Došlo k zániku předmětu dražby nebo k takovému poškození, v jehož důsledku hodnota předmětu dražby nepokryje náklady dražby
- Vykonatelným rozhodnutím soudu nebo orgánu státní správy bylo zakázáno s předmětem dražby nakládat
- Zanikne živnostenské oprávnění dražebníka

V praxi dochází k upuštění nejčastěji ze tří důvodů.

³⁸ ZVD, § 15

- V průběhu přípravy dražby si může dlužník či vlastník předmětu dražby zažádat o vyčíslení pohledávky. Toto vyčíslení mu dražebník poskytne, spolu s uvedením čísla účtu a dalších potřebných údajů k provedení platby. Pokud dlužník či vlastník uhradí pohledávku do data dražby dle vyčíslené pohledávky, při čemž se plně uspokojí pohledávka navrhovatele dražby i náklady dražby (které dražebník připočte k výši pohledávky navrhovatele), od dražby se ihned upouští a dražba se nekoná z důvodu splnění závazku vůči navrhovateli dražby.
- Pokud se na listu vlastnictví objeví v průběhu přípravy dražby exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nemůže být dražba realizována, dokud nedojde k úhradě pohledávky, díky níž vydal soudní exekutor tento příkaz. Dražebník má snahu zjistit výši pohledávky od exekutora, a pokud se mu to podaří, je potom na navrhovateli dražby, zda bude souhlasit s vyplacením exekuce (navrhovatel by měl mít plnou moc od dlužníka, že za něj může exekuci vyplatit). Mnohdy je výše exekuce příliš vysoká v poměru k odhadnuté ceně nemovitosti, proto se exekuce nevyplatí a dražba se musí upustit.
- Často se stává, že v průběhu dražby na sebe podá návrh na insolvenční řízení dlužník či vlastník předmětu dražby. Pokud je podán tento návrh, dražebník může čekat, zda soud rozhodne do data konání dražby o přijetí návrhu a zahájí insolvenční řízení nebo zda návrh zamítne. Většinou ale dražebník upouští dražbu ihned po zjištění, že byl podán tento návrh. Potom se upouští na základě toho, že předmět dražby byl zahrnut do konkursní podstaty.

V ojedinělých případech se také stává, že dlužník či vlastník podá nějakou žalobu či žaloba byla podána na dlužníka. Tím může dojít k omezení nakládání s nemovitostí a dražba nemůže být provedena. V těchto případech bývá často chyba na straně navrhovatele dražby, jelikož si nedostatečně zajistil podklady pro dražbu. V případech podání žalob dlužníky či vlastníky je na právním oddělení, aby zhodnotilo závažnost situace a zda žaloba brání či nebrání v provedení dražby.

Po vyhotovení oznámení o upuštění od dražby zašle dražebník tuto listinu všem osobám a institucím, kterým byla zaslána dražební vyhláška. V případě, kdy byla dražební vyhláška zveřejněna také na centrální adrese, zašle dražebník oznámení o upuštění také na centrální adresu. Pokud bylo upuštěno od dražby ještě dříve, než byla vyhotovena a zveřejněna dražební vyhláška, zašle dražebník informaci o upuštění od dražby všem osobám a institucím, kterým bylo zasláno oznámení o dražbě. V obou případech se oznámení o upuštění zasílá na KÚ, z důvodu výmazu poznámky o dražbě z listu vlastnictví. Na KÚ se zasílá listina vždy s ověřeným podpisem dražebníka.³⁹

3.5 Průběh dražby

3.5.1 Zápis do dražby a licitace

Prostory, v nichž bude probíhat dražba, musí dražebník zpřístupnit pro účastníky dražby minimálně 30 minut před zahájením dražby. Pro veřejnost musí být umožněn přístup alespoň 10 minut před zahájením dražby.

Účastníci jsou povinni na vyzvání dražebníka doložit svoji totožnost (občanský průkaz), případně předložit oprávnění jednat za účastníka dražby (ověřená plná moc). Účastníci se zapíší do seznamu účastníků, převezmou si dražební číslo, složí dražební jistinu nebo doloží její složení, doloží své čestné prohlášení, že nejsou osobami vyloučenými z dražby. Dražebník musí umožnit dražit všem osobám, které se dostavily k zapsání do dražby před jejím zahájením, a které splnily podmínky stát se účastníkem dražby.

Po zápisu všech účastníků může licitátor zahájit dražbu. Licitátor je povinen prohlásit, že zahajuje dražbu. Poté je povinen učinit prohlášení o předmětu dražby. V tomto prohlášení musí uvést informace o označení předmětu dražby, o ceně odhadnuté nebo zjištěné, o popisu dalších skutečností, jako je popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práva a závazky vázoucích na předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází. Licitátor může odkázat na uvedení těchto skutečností v dražební vyhlášce. Licitátor má právo na snížení minimálního příhozu v průběhu dražby.

³⁹ ZVD, § 46

V případě, že nejnižší podání u nedobrovolné dražby přesáhne částku 1.000.000,- Kč, musí být průběh dražby osvědčen notářským zápisem. Notáře zajistí dražebník.⁴⁰

Zápis účastníků a skládání dražebních jistot probíhá většinou v dražební místnosti, kde je prostor oddělen od čekajících zájemců, aby bylo zvýšeno soukromí účastníků. Účastníka si pracovníci dražební společnosti zapíší do systému v počítači dle platného průkazu totožnosti, vytisknou čestné prohlášení, že účastník není osobou vyloučenou z dražby (účastník si jej tedy nemusí připravit předem), převezmou a spočítají jistotu, kterou vloží do bezpečnostní obálky a uloží do trezoru, nebo vyhledají jistotu na bankovním účtu, pokud ji účastník skládal touto formou. Když jsou zapsáni všichni zájemci o účast na dražbě, licitátor může zahájit dražbu.

Licitátor nejprve představí sebe, předmět dražby, práva váznuocí na předmětu dražby, informuje účastníky o ceně předmětu dražby, nejnižším podání a minimálním příhozu. Dále poučí účastníky jak činit podání. Pokud je vše srozumitelné, licitátor vyzve účastníky, aby činili podání.

Přijatelné podání v praxi znamená, že účastník dražby zvedne své dražební číslo (které mu přidělí dražebník při zápisu do dražby) a vysloví zřetelně celou částku, kterou nabízí. První podání se činí ve výši alespoň vyvolávací ceny (může být ale i vyšší). Pokud chtějí další účastníci přihodit, své podání musí navýšit alespoň o minimální příhoz. To znamená, že u těchto dražeb se nedorovnává na stejnou částku, kterou učinil první účastník (toto by připadalo v úvahu pouze u účastníka, který má na listu vlastnictví daného předmětu dražby předkupní právo k nemovitosti). V případě, že účastník bude činit podání v jiném jazyce než českém, musí mít s sebou tlumočníka a nahlásit tuto skutečnost při zápisu do seznamu účastníků.

Pokud již účastníci nečiní vyšší podání, může je licitátor motivovat snížením minimálního příhozu.

V případě, že již nejsou činěna další podání ani po druhé a třetí výzvě licitátora, udělí se příklep poslední nejvyšší nabídce.⁴⁰

⁴⁰ ZVD, § 47

Faktory ovlivňující cenu dosaženou vydražením

- míra spolupráce vlastníka nemovitosti (komunikace, zpřístupnění nemovitosti, poskytnutí informací)
- stav nemovitosti (stáří, údržba, rekonstrukce, technické provedení, výbava)
- umístění (město, venkov, záplavová oblast, struktura obyvatelstva, dopravní spojení)
- informovanost dražebníka o podstatných záležitostech (např. u bytových domů existence nájemních smluv)
- stanovené nejnižší podání (v zájmu dražebníka je stanovit nejnižší podání tak, aby na dražbu nalákal co nejvíce účastníků)
- projevený zájem více účastníků (mnoho účastníků se nechá strhnout a vyprovokovat v „boji“ o nemovitost)

3.5.2 Účastníci dražby

ZVD stanoví, že účastníkem dražby nesmí být: osoby, které nemohou nabývat vlastnictví a práv k předmětům dražby⁴¹; osoby, na jejichž majetek byl prohlášen konkurs nebo insolvenční návrh; osoby, u nichž by v důsledku nabytí vlastnictví předmětu dražby mohlo dojít k vyloučení, omezení nebo narušení hospodářské soutěže; osoby, které nesložily dražební jistotu, je-li požadována, a v opakované dražbě ani vydražitel, který způsobil zmaření předchozí dražby téhož předmětu dražby u téhož dražebníka; zaměstnanci příslušného živnostenského úřadu a Ministerstva pro místní rozvoj, pokud jsou pověřeni kontrolou příslušné dražby; dražebník provádějící příslušnou dražbu, jeho zaměstnanci, licitátor a návrhvatel dražby, ani osoba blízká k těmto osobám.⁴² Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner (registrované partnerství); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.⁴³

Účastníky dražby nedobrovolně nesmějí být dlužník a jeho manžel, dále pak osoby, které nesmějí nabývat vlastnictví k věcem, jejichž vlastníkem je dlužník; nikdo nesmí dražit za

⁴¹ Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů stanoví osoby, které mohou nabývat nemovitosti v tuzemsku – ostatní osoby nemovitosti v tuzemsku nabývat nemohou

⁴² ZVD, § 3

⁴³ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

ně. Je-li dlužník právníkou osobou, nesmí být účastníky dražby statutární orgány a členové statutárního nebo kontrolního orgánu dlužníka; nikdo nesmí dražit za ně.⁴⁴

Účastníkem dražby tedy může být fyzická či právnická osoba.

U fyzické osoby dražebník při zápisu do dražby požaduje platný občanský průkaz (nebo pas). Dražby se mohou účastnit jak manželé, tak i každý zvlášť. Pokud přijdou na dražbu oba a chtějí předmět dražby získat do SJM, oba je dražebník zapíše a draží pod jedním dražebním číslem. Pokud přijde jen jeden z manželů, ale přesto chce předmět dražby do SJM, musí předložit úředně ověřenou plnou moc pro zastupování manžela/manželky. Pokud přijde pouze jeden z manželů, ale nechce předmět dražby zahrnout do SJM, může se zapsat sám. Na místě podepíše prohlášení, že předmět dražby nabývá výlučně ze svých vlastních finančních prostředků a pokud nabídne nejvyšší nabídku a bude označen jako vydražitel, na KÚ dražebník pošle jako vydražitele pouze jeho jméno (nikoli také manžela/manželky) a nemovitost bude zapsaná pouze na jednoho z manželů.

U právnické osoby dražebník požaduje předložení výpisu z obchodního rejstříku (originál nebo ověřená kopie), neměl by být starší tří měsíců, platný občanský průkaz a případně úředně ověřenou plnou moc, pokud se do dražby nezapisuje jednatel, který má oprávnění jednat za danou společnost.

3.6 Úkony dražebníka po skončení veřejné dražby

3.6.1 Protokol o provedené dražbě

Po udělení příklepu vydražiteli (účastníkovi, který nabídl nejvyšší nabídku) se sepíše protokol, ve kterém se uvádí, kdy a kde se dražba konala, o jaký předmět dražby se jednalo, popis předmětu dražby, práva a závazky, které vázly na nemovitosti, označení navrhovatele, dražebníka, licitátora a vydražitele, cenu nemovitosti odhadnutou znalcem a cenu dosaženou vydražením.⁴⁵

⁴⁴ ZVD, § 3

⁴⁵ ZVD, § 50

Ihned na místě konání dražby se tento dokument podepíše jak ze strany dražebníka a licitátora, tak ze strany vydražitele. Vydražitel dostane dvě vyhotovení protokolu a dražební vyhlášky (případně dodatek).

3.6.2 Doplatek ceny dosažené vydražením

Ode dne konání dražby má vydražitel na doplacení 10 kalendářních dní⁴⁶. Doplatek je ve výši ceny dosažené při licitaci snižena o dražební jistotu, kterou si dražebník ponechal po skončení dražby. Pokud nedojde k úhradě ceny v dané lhůtě, dochází ke zmaření dražby ze strany vydražitele. Jistota se využije na úhradu nákladů, které byly vynaloženy na přípravu a průběh dražby. V případě, že navrhovatel bude požadovat opakovanou dražbu, vydražitel musí uhradit také náklady dražby opakované.

Pokud byla cena uhrazená ve stanoveném termínu, dražebník může vyhotovit nabývací listiny a vlastnictví přechází na vydražitele k okamžiku udělení příklepu.⁴⁷

3.6.3 Protokol o nabytí vlastnictví

Pokud vydražitel doplatil ve stanoveném termínu cenu dosaženou vydražením, přechází na něj vlastnictví, a to k okamžiku udělení příklepu. Dražebník vystaví potvrzení o nabytí vlastnictví zároveň s dokladem o úhradě ceny, ve kterém uvede, kdy a jakým způsobem byla složena dražební jistota a doplatek ceny. Na KÚ zasílá dražebník potvrzení o nabytí vlastnictví společně s protokolem o provedené dražbě a uvede, která práva k předmětu dražby zanikla.⁴⁸

⁴⁶ V případě, že byla cena dosažená vydražením vyšší než 5.000.000,-Kč je lhůta 30 dní - ZVD, § 52.

⁴⁷ ZVD, § 53

⁴⁸ PRUDILOVÁ Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001, ISBN 80-7201-288-6.

3.6.4 Vypořádání výtěžku dražby

Pořadí rozdělení výtěžku dražby

- Náklady dražby (ve smlouvě s navrhovatelem je uvedeno, že náklady dražby se hradí z výtěžku dražby)
- Navrhovatel dražby (má pohledávku zajištěnou zástavním právem a vznikem je nejstarší)
- Další pohledávky zajištěné zástavním právem
- Pohledávky VZP, OSSZ, FÚ (daně, poplatky, pojistné na zdravotní pojištění, sociální zabezpečení a příspěvky na státní politiku zaměstnanosti)⁴⁹
- Další přihlášené pohledávky

V procesu uspokojování pohledávek dražebních věřitelů mohou nastat dvě situace po vypořádání nákladů dražby z výtěžku, a to:

- lze uspokojit **plně** veškeré přihlášené pohledávky – dražebník do 10 dnů předá odpovídající částky dražebním věřitelům. Pokud po uspokojení všech pohledávek a nákladů dražby zbudou finanční prostředky, předá je dražebník bývalému vlastníkovi. V případě, že tak nelze učinit, uloží je na účet k tomu zřízený a číslo účtu zveřejní na centrální adrese.⁵⁰
- lze uspokojit pouze **část** přihlášených pohledávek – dražebník uhradí jednotlivé pohledávky dle pořadí uvedené v § 60, odst. 1 a odst. 2 ZVD.⁵⁰

Přihlášení pohledávek

Do 15 dnů před dražbou mohou dražební věřitelé přihlásit své pohledávky do dražby, které mají vůči dlužníkovi/vlastníkovi. Vyčíslení celkové pohledávky včetně příslušenství zašle dražebníkovi spolu s listinami (originál nebo ověřená kopie), které dokládají vznik

⁴⁹ Musí být splatné v posledních 3 letech před provedením dražby.

⁵⁰ SLEZÁKOVÁ Tereza, BERKA Zdeněk. Veřejné dražby v praxi. Brno: CP Books, 2005. ISBN 80-251-0672-1.

pohledávky. V případě, kdy má dražební věřitel v KN zapsané zástavní právo, nemusí přihlašovat pohledávku. V případě, že by z výtěžku dražby (po úhradě nákladů dražby) došlo k plnému uspokojení pohledávky navrhovatele dražby, jsou uspokojeny pohledávky zajištěné dalšími zástavními právy automaticky (je však potřeba pohledávku aktualizovat, pokud nekoresponduje s částkou, která je zapsaná v KN).⁵¹

3.6.5 Protokol o výtěžku dražby a uspokojení pohledávek

V zákoně není přesně stanovena lhůta vyhotovení protokolu. Dražebník má protokol vyhotovit bez zbytečného odkladu. Uvádí se informace shodné jako v protokolu o provedené dražbě. Navíc se uvádí informace o výtěžku dražby, nákladech, pohledávce navrhovatele, ostatních přihlášených pohledávkách a o pořadí jejich uspokojení, výčet neuspokojených a nedoložených pohledávek. Po zhotovení protokolu dražebník zašle do 5 dnů stejným osobám, kterým byla zaslána dražební vyhláška (vyjma úředních desek).⁵²

3.6.6 Předání předmětu dražby

Posledním krokem dražebníka a završením přechodu vlastnictví je předání nemovitosti. Uskutečnění předání může být problematické. Jednak z důvodu toho, že nemovitost při dražbě nedobrovolně ve většině případů obývají bývalí vlastníci nebo jiné osoby, které se nemusejí chtít vzdát svého bydlení. Mnohdy činí problémy samotní vydražitelé, kteří nechtějí platit dražebníkovi za předání nemovitosti a snaží se mu vyhnout anebo se na předání nedostaví. Dražebník připraví protokol o předání předmětu dražby, který má podepsat spolu s bývalým vlastníkem a vydražitelem. V případě, že se nějaká strana nezúčastní nebo odmítne protokol podepsat, dražebník to uvede do protokolu a předání i přesto proběhlo a vydražitel je povinen uhradit dražebníkovi náklady spojené s předáním.⁵³ Jsou to náklady na vyhotovení protokolu, cestovné a čas makléře nebo osoby, která má předání na starosti.

⁵¹ ZVD, § 45

⁵² SLEZÁKOVÁ Tereza, BERKA Zdeněk. Veřejné dražby v praxi. Brno: CP Books, 2005. ISBN 80-251-0672-1.

⁵³ ZVD, § 55

3.7 Práva a závazky váznoucí v katastru nemovitostí

3.7.1 Katastrální úřad

Hlavní činností je správa KN⁵⁴. Shromažďuje, třídí, eviduje a aktualizuje údaje o nemovitostech ČR. Od 1. 1. 2004 se snížil počet KÚ z původních 77 na 14 dle krajů ČR. Veřejnost má právo nahlížet do katastru, pořizovat si opisy a kontrolovat správnost zapsaných záznamů na listech vlastnictví⁵⁵ (za přítomnosti zaměstnance KÚ). Veřejnost má od roku 2001 možnost dálkového nahlížení do katastru, prostřednictvím informačního systému katastru nemovitostí, který je k dispozici na internetu⁵⁶. Každý tak může nahlížet na výpisy z KN, protože jsou veřejnou listinou. Služba je zpoplatněna⁵⁷ v případě přístupu pro registrované uživatele (náhled na úplný list vlastnictví) nebo je zdarma a bez registrace (pouze záznam o tom, zda existuje nařízení exekuce, omezení vlastnického práva apod. – list vlastnictví není zcela viditelný). Bez poplatku je možné zjistit údaje o parcelách, budovách, jednotkách a o průbězích řízení (vklady práv – skutečnosti, které jsou předmětem smluv mezi účastníky) a záznamech (záznamy práva a jiných údajů katastru – práva, která vznikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu a další způsoby)⁵⁸.

3.7.2 Zástavní práva

Zástavní právo má dvě funkce: zajišťovací a uhrazovací. Spočívají v zajištění pohledávky zástavního věřitele a možnosti jejího uspokojení z prodeje zastavené věci. V případě, že dlužník neplní své závazky, může zástavní věřitel využít svého zástavního práva a prodat zastavenou věc pro uspokojení své pohledávky. Hypotékou se nazývá zástavní právo váznoucí na nemovitosti. Do KN se zapisují vkladem. Na nemovitosti může váznout i více

⁵⁴ Prostřednictvím katastrálních pracovišť.

⁵⁵ List vlastnictví má přiřazena každá nemovitost ČR. Je to listina, na které se evidují informace o nemovitosti, vlastnicích a různých změnách.

⁵⁶ www.cuzk.cz

⁵⁷ Jedna strana listu vlastnictví 50,-Kč

⁵⁸ BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.

zástavních práv různých zástavních věřitelů. Pohledávky se upokojují v pořadí, v jakém zástavní práva vznikla.⁵⁹

Dělení a vznik zástavních práv:

- Smluvní – vzniká na základě uzavření písemné smlouvy
- Exekutorské – zřizuje exekutor
- Z rozhodnutí správního orgánu – zřizuje správce daně (FÚ)
- Zákonné – vzniká automaticky při splnění zákonných podmínek, např. dle občanského nebo obchodního zákoníku
- Soudcovské – vzniká na základě soudního usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí⁵⁹

Zánik zástavního práva:

- Zánikem zajištěné pohledávky
- Zánikem zástavy
- Jednostranným písemným úkonem zástavního věřitele (vzdání se zástavního práva)
- Uplynutím doby, na niž bylo zástavní právo zřízeno
- Složí-li zástavce/zástavní dlužník obvyklou cenu zástavy zástavnímu věřiteli
- Písemnou smlouvou mezi zástavcem/zástavním dlužníkem a zástavním věřitelem⁵⁹

Zástavní právo, které je z hlediska svého vzniku nejstarší a všechna mladší zástavní práva, přechodem vlastnictví zanikají.⁶⁰ V ZVD je problematika zániku zástavních práv popsána poměrně chaoticky a nesrozumitelně. Z logiky věci vychází, že kritérium pro určení zániku zástavního práva je stáří zástavního práva a fakt přihlášení pohledávky (ne stáří přihlášené pohledávky).⁶¹

Zajištění závazku se může provést také zajišťovacím převodem práva. Dlužník převede nemovitost na věřitele a tím se zaručí, že mu dluh včas a řádně splatí. Po splacení věřitel

⁵⁹ ADÁMKOVÁ, Kateřina, Lenka JEŘÁBKOVÁ a Filip MELZER. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: ERA group spol. s r.o., 2003. ISBN 80-86517-50-0.

⁶⁰ ZVD, § 58

⁶¹ SLEZÁKOVÁ Tereza, BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. Brno: CP Books, 2005. ISBN 80-251-0672-1.

převede vlastnické právo zpět na již bývalého dlužníka. Věřitel musí působit důvěryhodně, jelikož pro dlužníka tento krok znamená pozbytí vlastnického práva k dané nemovitosti.⁶²

V praxi se často používá u členských práv a povinností k bytovým jednotkám.

3.7.3 Věcná břemena

Věcná břemena jsou materiálním vztahem, který umožňuje využití cizí věci nebo užitné hodnoty cizí věci. Z pohledu vlastníka se jedná o omezující možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci. Věcná břemena omezují vlastníka věci ve prospěch jiné osoby. Vlastník je povinen něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Vlastník zatížené věci je omezen ve svém vlastnickém právu.⁶³

Funkcí věcného břemene je dosažení plnějšiho uspokojování zájmů sociálních subjektů – přispívají k lepšímu využití užitné hodnoty věci nebo zabezpečují potřeby těchto subjektů prostřednictvím cizí věci.⁶³

Dělení věcných břemen:

- **In rem** – oprávnění má vždy vlastník věci, při změně vlastníka se věcné břemeno (oprávnění) přesouvá na nového vlastníka.
- **In personam** – oprávněným je pouze jedna osoba (subjekt) a při jeho smrti (fyzická osoba) či zániku (právní osoba) věcné břemeno zaniká.
- **Povinnost konat** – vlastník zatížené věci má povinnost konat určitý úkon nebo poskytovat plnění ve prospěch oprávněného. Může se jednat o naturální nebo peněžité dávky.
- **Povinnost zdržet se** – vlastník je omezen v realizaci hodnoty zatížené věci či v nakládání s věcí. Nemůže např. postavit plot do určité výšky. V tomto případě osoba s oprávněním neužívá věc.

⁶² ADÁMKOVÁ, Kateřina, Lenka JEŘÁBKOVÁ a Filip MELZER. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: ERA group spol. s r.o., 2003. ISBN 80-86517-50-0.

⁶³ BRADÁČ, Albert. A KOLEKTIV. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4.

- **Povinnost trpět** – vlastník musí strpět určité chování ze strany oprávněného, který zatíženou věc užívá (resp. užívá její hodnotu). Jedná se např. o právo průjezdu, průchodu, čerpání vody.⁶⁴

Vznik věcných břemen:

- Písemná smlouva
- Závět'
- Schválená dohoda dědiců
- Rozhodnutí příslušného orgánu
- Ze zákona
- Vydržením

Vznik věcných břemen nebude podrobněji rozebrán. Důležitější je pro účely veřejných dražeb zánik věcných břemen.

Zánik věcných břemen:

Zánikem věcného břemene dojde k obnovení původního vlastnického práva, které bylo předtím omezeno. Vznik a zánik spolu nemusí korespondovat (při vzniku závětí, může být zrušeno dohodou účastníků).⁶⁴

Způsoby zániku věcných břemen:

- **Ze zákona**
 - v důsledku trvalých změn věcné břemeno nemůže plnit svou funkci. Může nastat situace, kdy zatížená věc zanikne nebo dojde k jejímu rozdělení, nebo již nemůže sloužit ve prospěch oprávněných a vlastníka nemovitosti.
 - smrtí nebo zánikem oprávněného u břemen, která se vážou na určitou osobu (např. právo doživotního užívání bytu).

⁶⁴ BRADÁČ, Albert. A KOLEKTIV. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4.

- soudní dražbou – nezanikají pouze břemena, u kterých bylo rozhodnuto, že nezaniknou (usnesení soudu o závadách, které dražbou nezanikají) a ta, za něž vydražiteli bude poskytnuta náhrada (v případě, že se oprávněný nevyjádří k vyplacení náhrady jemu); ostatní břemena zanikají dražbou.
- prohlášením konkursu (případně zpeněžením majetkové podstaty) – zanikají břemena vzniklá za nápadně nevýhodných podmínek.⁶⁵

- **Rozhodnutím oprávněného orgánu**

- soudem – podmínkami jsou změna poměrů (trvalá změna věci), hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného (porovnání práv a povinností subjektů) a mezi změnou poměrů a hrubým nepoměrem musí být příčinná souvislost.
- vyvlastňovacím úřadem – může omezit nebo odejmout právo odpovídající břemenu.
- pozemkovým úřadem – v rámci pozemkových úprav může úřad zrušit břemeno.⁶⁵

- **Na základě smlouvy**

- smlouvu uzavřou oprávněný a povinný z věcného břemene, může být součástí např. kupní smlouvy, musí mít písemnou podobu.⁶⁵

- **Splynutím**

- v případě, kdy splyne oprávněný s povinným, jelikož břemena omezují vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného. Jedná se o zánik definitivní.⁶⁵

- **Uplynutím doby**

- věcná břemena bývají většinou zřizována na dobu neurčitou. Žádné zákonné ustanovení však nebrání zřízení břemene na dobu určitou.⁶⁵

⁶⁵ BRADÁČ, Albert. A KOLEKTIV. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4.

- **Splněním rozvazovací podmínky**
 - je výstižnější než břemeno na dobu určitou (vyjadřuje lépe potřebu existence břemene), břemeno zaniká po splnění své podmínky.⁶⁶

Zánik břemene se v katastru nemovitostí vyznačí vkladem „V“ (zánik na základě písemné smlouvy) nebo záznamem „Z“ (ostatní případy).⁶⁶

Z výše uvedeného vyplývá, že **dražbou konanou dražebníkem** věcná břemena **nezanikají** a působí tak proti vydražiteli.

3.7.4 Předkupní práva

Předkupní právo je právem určité osoby na přednostní nabytí vlastnictví k věci. Prodávající musí při prodeji (nebo jiného zcizení věci⁶⁷) nabídnout ke koupi nejprve osobě s předkupním právem. Smlouva o předkupním právu musí být písemná a do KN se zapisuje vkladem.⁶⁸

Oprávněné osoby mohou uplatnit své právo při dražbě jako účastníci dražby tzn., že mohou jako jediní dorovnávat na částku, která byla nabídnuta jiným účastníkem dražby. Smluvní předkupní právo zaniká přechodem vlastnictví na vydražitele, ostatní předkupní práva nezanikají a působí vůči vydražiteli.⁶⁹

3.7.5 Nařízení exekuce a exekuční příkaz

Nařízení exekuce

Oprávněný podá návrh na nařízení exekuce exekutorovi, současně s exekučním titulem⁷⁰. Pověření k provedení exekuce mu udělí soud a usnesením nařídí exekuci. Usnesení se musí

⁶⁶ BRADÁČ, Albert. A KOLEKTIV. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁶⁷ Zcizení věci znamená změnu vlastnického práva, např. darování, směna, dědění.

⁶⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

⁶⁹ ZVD, § 56

⁷⁰ Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, §40

doručit zúčastněným stranám (povinnému a oprávněnému dopisem do vlastních rukou) a po doručení nesmí povinný nakládat se svým majetkem (včetně nemovitostí).⁷¹

Nařízení exekuce nebrání dražebníkovu v provedení dražby.

Exekuční příkaz

Vydá exekutor po doručení usnesení o nařízení exekuce a určí, jakým způsobem bude exekuce provedena. Může to být exekuce ukládající:

- **zaplacení peněžité částky**

- Srážky ze mzdy a dalších příjmů – vláda stanoví základní (nezabavitelnou) částku, která nesmí být povinnému sražena. Částka se skládá ze součtu životního minima a normativních nákladů na bydlení. Nezabavitelná částka činí 2/3 tohoto součtu.⁷²
- Prikázání pohledávky – peněžnímu ústavu, u kterého má povinný vedený účet, soud nařídí nevyplácet peněžní prostředky (až do výše pohledávky). Okamžikem, kdy bylo doručeno usnesení peněžnímu ústavu, nemůže povinný peníze vybrat, platit s nimi nebo jinak s nimi naložit.⁷³
- Prodej movitých a nemovitých věcí – exekutor zajistí sepsané movité věci a uloží je do své úschovy či jiného schovatele (povinný nemůže nakládat s těmito věcmi). Nemovitosti se mohou prodat pouze po doložení vlastnického práva povinného k nemovitosti. Vyhotoví se a vyvěsí veřejná vyhláška o dražbě.⁷⁴
- Prodej podniku – podnik nebo jeho část musí být v majetku povinného.

- **jiná povinnost**

- Vykližení – bez náhrady nebo se zajištěním náhradního bytu či přístřeší
- Odebrání věci – dle soudního rozhodnutí vykonavatel odebere věc povinnému a odevzdá ji oprávněnému

⁷¹ PRUDILOVÁ Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001, ISBN 80-7201-288-6.

⁷² V r. 2012 činí životní minimum 3.410,-Kč a normativní náklad na osobu 5.352,-Kč, 2/3 z celkové částky 8.762,-Kč činí 5.841,33 Kč. Stanoveno Nařízením vlády ČR (www.vlada.cz).

⁷³ OSŘ, § 304

⁷⁴ PRUDILOVÁ Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001, ISBN 80-7201-288-6.

- Rozdělení společné věci – movitá nebo nemovitá věc se prodá a výtěžek se rozdělí mezi spoluvlastníky podle podílů na dané věci
- Provedení prací a výkonů – na náklady povinného nechá oprávněný provést nějakou práci.⁷⁵

V případě, že v KN vázne exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, dražebník nemůže dražbu realizovat.⁷⁶ V zájmu dražebníka i navrhovatele je zjistit výši vymáhané částky a zařídit její úhradu, aby mohla dražba proběhnout. Pokud se jim to nepodaří, dražba se upustí.

3.8 Výhled do budoucna

V současné době se mohou realizovat dražby (pořádané dražebníkem) pouze ve fyzické podobě. Je připraven návrh zákona, který by umožňoval realizovat dražby elektronicky (přes internet).

⁷⁵ OSŘ, § 340 - 351

⁷⁶ ZVD, § 46, odst. 1, pís. f)

4 Praktická část

Praktická část diplomové práce se zabývá případovou studií dostupných dat dražební společnosti, která si nepřála být jmenována. Na základě analýzy dokumentů (např. smluv o provedení dražby) byly vypracovány tabulky a grafy, z kterých vyplynuly výsledky výzkumu. Dražební společnost působí na trhu od roku 1997 a dražbám se intenzivně věnuje od roku 2003. Za tuto dobu bylo úspěšně realizováno zhruba 1800 dražeb. Žádný jiný dražebník nerealizoval více dražeb. Podle celkového finančního objemu dosaženého vydražením majetku se společnost drží na třetím místě ze všech dražebníků.⁷⁷

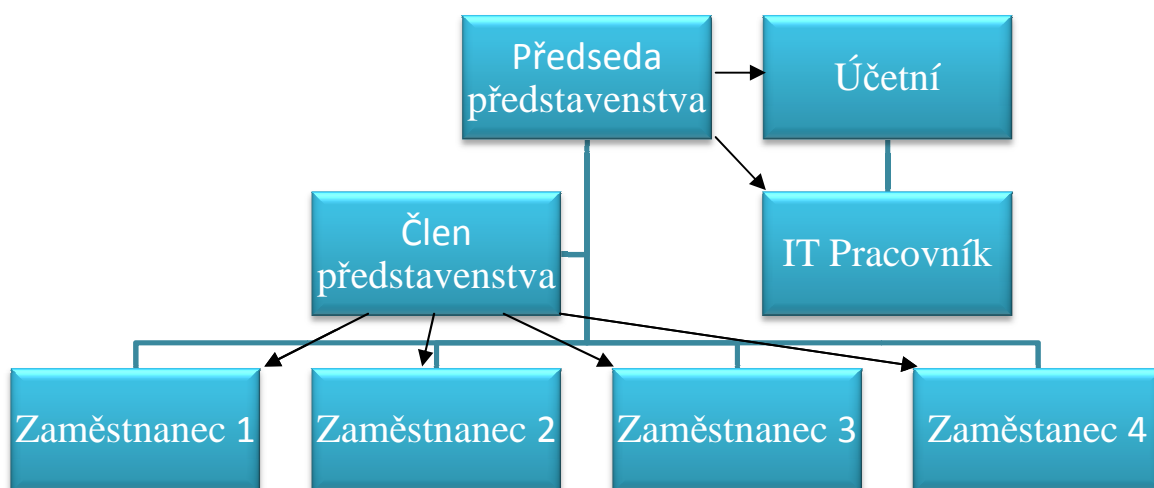
Společnost sídlí v Praze, ale nemovitosti prodává po celé České republice. Spolupracuje s bankovními subjekty jako je např. Česká spořitelna, a.s., Raiffeisenbank, a.s., Hypoteční banka, a.s. a s nebankovními subjekty ACEMA Credit Czech, a.s., Credoma, a.s. a dále s mnoha insolvenčními správci, kteří jsou zapsáni v Asociaci insolvenčních správců, o.s..

Podnik se řadí mezi mikropodniky (podle členění v EU), malé podniky (podle členění v ČR) v rámci členění podniků dle velikosti, které se měří na základě počtu zaměstnanců, který v tomto případě činí 4 na hlavní pracovní poměr a dále má podnik několik externích pracovníků, kteří pracují na základě živnostenského oprávnění. Jejich počet je 8. V podniku dále působí účetní a IT pracovník.

Organizační struktura podniku má vertikální charakter a příkazy jsou vedeny shora dolů se zpětnou vazbou a odpovědností. Manažerskou funkci zastává předseda představenstva, který řídí chod celé firmy. Předseda představenstva je často mimo kancelář na schůzkách s obchodními partnery, a proto zprostředkovaně jeho požadavky vykonává člen představenstva, který řídí práci všech zaměstnanců (i externích pracovníků) a dohlíží na plnění pracovních povinností a organizaci práce zaměstnanců v kanceláři. Člen představenstva má také na starosti organizaci dražeb při samotné licitaci a odpovídá za správné provedení dražby a úspěšnost prodeje nemovitostí.

⁷⁷ Podle statistiky na <http://www.centralniadresa.cz/cadr/cadr07002Prepare.do> platné pro rok 2012

Schéma organizační struktury:



Zdroj: Vlastní zpracování

Analýza úspěšně⁷⁸ provedených dražeb

Z dostupných zdrojů jsem vytvořila přehled dražeb, které daná společnost vydražila od ledna 2009 do září 2012. Měla jsem přístup k datům ze 694 dražeb, z čehož dobrovolných dražeb bylo 145 a nedobrovolných 549. Nedobrovolných dražeb je více, protože společnost se zaměřuje především na tento typ dražeb. V posledních letech ale přibývá dobrovolných dražeb v rámci insolvence a předpokládá se, že růst bude dále pokračovat. V poslední době totiž mnoho dlužníků zkouší vyřešit svoji tíživou životní situaci právě přes insolvenční řízení. Dobrovolné dražby byly do analýzy zařazeny proto, aby zkoumaný vzorek byl co největší a tím lepší byla jeho vypovídací schopnost. Dobrovolné dražby nejsou v pravém smyslu dobrovolným prodejem. Jedná se o dražby, které se konaly v rámci insolvenčního řízení, kdy dlužníkovi bylo povoleno soudem řešení jeho problematické situace prostřednictvím insolvenčního správce. Insolvenční správce může disponovat s majetkem dlužníka a spravuje ho. Nemovitosti se prodávají formou dražby

⁷⁸ Za úspěšně provedenou dražbu se považuje dražba, která byla vydražena, a vydražitel doplatil cenu dosaženou vydražením

dobrovolné, i když vlastník nemovitosti teoreticky nemusí souhlasit s prodejem nemovitosti, ale tou již disponuje právě insolvenční správce. Důležité je, že princip je stejný jako u nedobrovolných dražeb – existuje dlužník, který porušil své povinnosti a jeho nemovitost se prodává formou dražby.

Provedené dražby podle typu nemovitosti

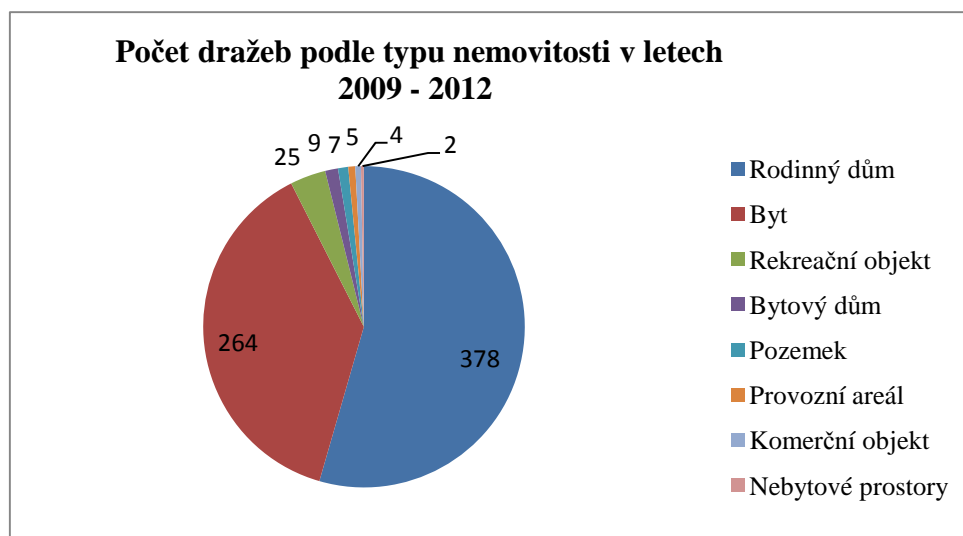
Z celkového počtu dražeb byla provedena analýza prodaných nemovitostí dle jejich typu. Výsledky jsou uvedeny v Tabulce č. 1 a Grafu č. 1.

Tabulka č. 1

Typ nemovitosti	Počet dražeb
Rodinný dům	378
Byt	264
Rekreační objekt	25
Bytový dům	9
Pozemek	7
Provozní areál	5
Komerční objekt	4
Nebytové prostory	2
Celkem	694

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 1



Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky i grafu vyplývá, že se nejvíce prodalo rodinných domů s počtem 378 a bytů s počtem 264. Rodinné domy a byty tvoří největší část prodávaných nemovitostí, jelikož většinou dlužníci zastavují nemovitosti, ve kterých bydlí oni sami nebo například jejich rodiče. Je tedy logické, že i statisticky vyšly tyto dva typy nemovitostí na prvních místech. Na třetím místě skončily rekreační objekty s počtem 25.

Provedené dražby podle krajů České republiky

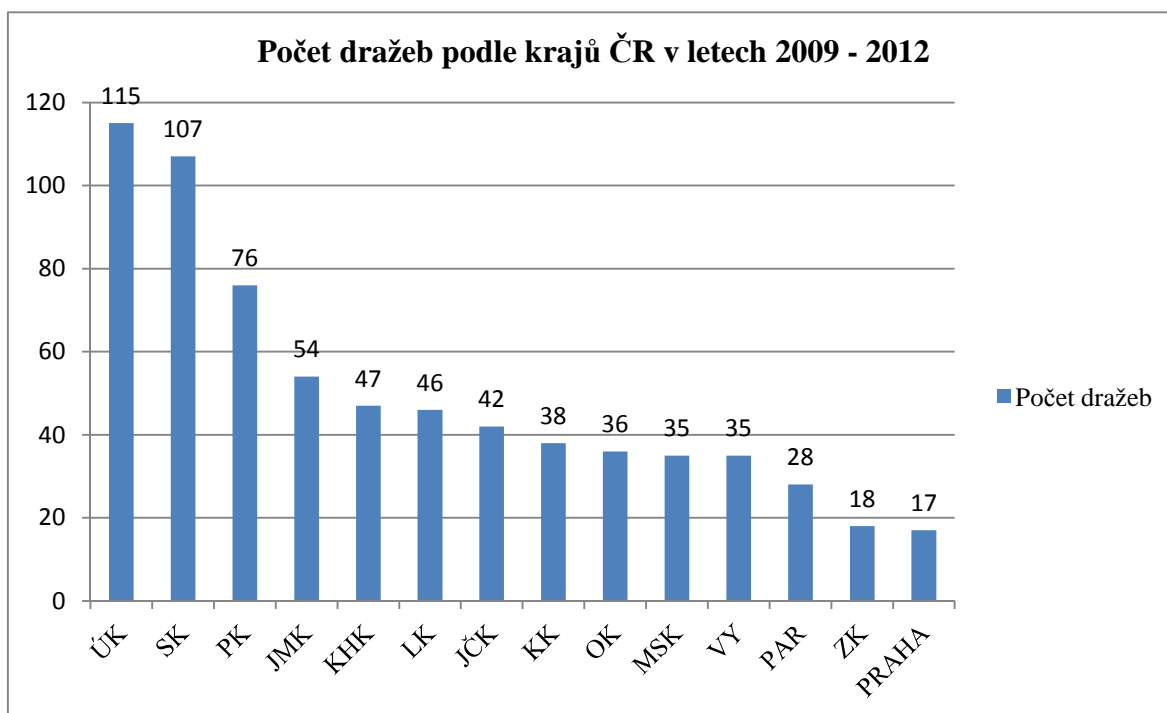
Společnost působí na celém trhu ČR a nemovitosti prodává ve všech krajích. V Tabulce č. 2 a Grafu č. 2 je znázorněn počet dražeb v rámci jednotlivých krajů.

Tabulka č. 2

Kraj	Počet dražeb
Ústecký kraj (ÚK)	115
Středočeský kraj (SK)	107
Plzeňský kraj (PK)	76
Jihomoravský kraj (JMK)	54
Královéhradecký kraj (KHK)	47
Liberecký kraj (LK)	46
Jihočeský kraj (JČK)	42
Karlovarský kraj (KK)	38
Olomoucký kraj (OK)	36
Moravskoslezský kraj (MSK)	35
Kraj Vysočina (VY)	35
Pardubický kraj (PAR)	28
Zlínský kraj (ZK)	18
Hl. m. Praha (PRAHA)	17

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 2



Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky a výsledného grafu vyplývá, že nejvíce nemovitostí za poslední čtyři roky se podařilo této společnosti úspěšně prodat v Ústeckém kraji s počtem 115 dražeb a ve Středočeském kraji s počtem 107 dražeb. Na třetím místě se umístil Plzeňský kraj s počtem dražeb 76.

Na prvních pozicích se umístily kraje, které jsou v okolí hl. m. Prahy. Může to být tím, že většina navrhovatelů, kteří se společností spolupracují, sídlí buď v Praze, nebo v její blízkosti. Dražebník sídlí také v Praze. Lidé, kteří si chtějí půjčit peníze, si vyberou společnost, která je v blízkosti jejich bydliště nebo v místě, kde se pohybují. Dalo by se říci, že nemovitosti dražebník prodává především v Čechách. Na Moravě působí další dražebníci a ti se zase budou zaměřovat na nemovitosti v jejich okolí. Svědčí o tom i fakt, že za běžný kalendářní měsíc organizuje dražebník v průměru 5 dražebních dní, z nichž jen jeden se koná v Brně (pro nemovitosti z Moravy) a ostatní 4 se konají v Praze (pro

nemovitosti z Čech). Ve výjimečných případech (1-2 krát do roka) jsou dva dražební dny v Brně.

Nejvíce nemovitostí se prodalo v Ústeckém kraji. Může to být způsobeno nejen polohou kraje, ale především strukturou obyvatelstva a sociální situací v kraji. Např. v roce 2010 a 2011 bylo vyplaceno sociálních příplatků nejvíce v Moravskoslezském, Středočeském, Ústeckém a Jihomoravském kraji⁷⁹. Je zde tedy větší koncentrace lidí, kteří nemají dostatek finančních prostředků, vezmou si půjčku a nejsou schopni hradit řádně a včas své splátky. V Ústeckém kraji míra zaměstnanosti výrazně zaostává za celorepublikovou úrovní.

Podle posledního Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v březnu 2011, byla porovnána nezaměstnanost v krajích. Ústecký kraj je na prvním místě, jak ukazuje Tabulka č. 3. Kraje v Čechách jsou poměrně vyrovnané, ale po Ústeckém kraji má nejvyšší nezaměstnanost Karlovarský kraj, který se v počtu dražeb neumístil na nejvyšších pozicích. Zřejmě v západních Čechách působí jiný dražebník nebo jiné společnosti, které poskytují úvěry a pohledávky řeší jiným způsobem nebo přes jiného dražebníka. Nejnižší nezaměstnanost má tradičně Praha. V Praze vychází nejméně vydražených nemovitostí. Často dochází k tomu, že pokud se nemovitost ocitne v dražbě, dlužníci jednorázově uhradí celou svou pohledávku a tím se dražba zruší. Jedná se většinou o lukrativnější nemovitosti, u kterých se dlužníkům vyplatí si půjčku přeúvěrovat nebo si sehnat investora, který za ně dluh splatí. Lidé v Praze mají více možností k řešení své situace - působí zde velké množství finančních poradců, právníků a osob, které mají zájem na takovéto spolupráci.

⁷⁹ <http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/p/3202-11>

Tabulka č. 3

Kraj	Celkové ekonomicky aktivní obyvatelstvo	Nezaměstnaní	Podíl nezaměstnaných na ekonomicky aktivním obyvatelstvu v %
ÚK	377 298	51 311	13,60
MSK	575 689	71 388	12,40
KK	139 871	16 771	11,99
OK	303 992	35 979	11,84
LK	208 512	22 568	10,82
JMK	572 019	60 175	10,52
ZK	281 576	28 761	10,21
VY	243 720	22 977	9,43
PAR	246 779	22 189	8,99
JČK	307 130	26 286	8,56
PK	278 674	23 396	8,40
KHK	260 819	21 833	8,37
SK	639 851	52 312	8,18
PRAHA	644 643	43 913	6,81

Zdroj: <http://www.scitani.cz/>

Provedené dražby podle počtu dlužníků

Úvěr si může vzít jednatel nebo více dlužníků dohromady, v některých případech mohou lidé přistoupit k dluhu. V případě zkoumané společnosti je struktura dlužníků dle počtu znázorněna v Tabulce č. 4.

Tabulka č. 4

Počet dlužníků u 1 dražby	Počet dražeb	Dlužníků celkem
1	488	488
2	186	372
3	18	54
4	2	8
Dlužníků celkem		922

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejvíce úvěrových smluv podepsali jednotlivci s počtem 488 dražeb (muži i ženy). Na druhém místě jsou úvěry, které si brali dvojice (ať už manželé, muž a žena, dva muži nebo dvě ženy), s počtem 186 dražeb a 372 dlužníků. Třetí místo obsadili trojice s počtem 18 dražeb a 54 dlužníků a poslední místo mají čtveřice, kde byly pouze 2 dražby a tudíž 8 dlužníků. Pro jednotlivce je jednodušší pořídit si úvěr, pokud splňuje podmínky dané společností (např. na výši příjmu nebo dostatečné záruky v podobě zástavy), protože se nemusí s nikým domlouvat a může zůstat v určité anonymitě. Na druhou stranu ve dvojici se člověk může cítit bezpečněji, jelikož břemeno úvěru se rozdělí. Tři a více dlužníků je spíše výjimečné. V některých případech se může jednat o děti a jejich rodiče, kteří chtějí mít jejich finance pod kontrolou, aby například věděli, že se splátky neplatí tak, jak mají.

Z těchto počtů nám vychází celkový počet dlužníků na 922 osob. Rozdělením dlužníků podle pohlaví vychází 386 žen a 536 mužů. Procentuelní poměr dlužníků je 42% ženy a 58% muži.

Provedené dražby v letech 2009 - 2012 podle roku narození dlužníků – ŽENY

Z celkového počtu dlužníků byly vyfiltrovány ženy a rozděleny podle roku narození. Základním kritériem bylo rozmezí roku narození 5 let se začátkem v roce 1920. Struktura je znázorněna v Tabulce č. 5 a Grafu č. 3.

Tabulka č. 5

Ženy	
Rozmezí roku narození	Počet dlužníků
1920 - 1925	0
1926 - 1930	1
1931 - 1935	2
1936 - 1940	3
1941 - 1945	6
1946 - 1950	21
1951 - 1955	28
1956 - 1960	43
1961 - 1965	51
1966 - 1970	72
1971 - 1975	58
1976 - 1980	40
1981 - 1985	49
1986 - 1990	12
celkem	386

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 3



Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud nerozlišujeme rok, ve kterém dražba proběhla, tak vychází nejvíce dlužníků pohlaví ženského, které se narodily v letech 1966 – 1970. Pokud se dražby konaly od 2009 do 2012, znamená to, že bylo dosaženo věku 39 – 46 let. Je to věk, kdy by již člověk měl mít své zázemí, rodinu, stálou práci apod. Předpokládá se, že je to věk, kdy žena již má alespoň jedno dítě (podle ČSÚ se nejčastěji rodí děti ve věku matky 25 - 34 let) a možná právě proto, si vezme půjčku, díky které by mohla dosáhnout na vlastní bydlení. Podle ČSÚ jsou nejčastěji nezaměstnány ženy ve věku 30 - 39 let. Důsledkem toho může být vyšší výskyt dražeb v pozdějším věku, který vyšel jako nejčastější u dlužníků žen.

Tyto údaje jsou příliš široké pro hlubší zkoumání. Z tohoto důvodu byla vytvořena stejná analýza pro jednotlivé roky, ve kterých dražby proběhly. Dle počtu žen v určitém intervalu narození byly dále zkoumány jen ty intervaly, které měly významně vysoký počet dlužníků a z nich byly vybrány jednotlivé roky narození, které se vyskytovaly nejčastěji (zpravidla 3-4 jednotlivé roky). Výsledky jsou znázorněny v následujících tabulkách.

Data byla čerpána z dražeb, které proběhly od ledna roku 2009 do září 2012. Bylo potřeba přepočítat roky narození na věk dosažený v roce dražby.

Provedené dražby za rok 2009 podle věku dlužníků - ŽENY

V roce 2009 bylo provedeno celkem 103 dražeb a dlužníků ženského pohlaví bylo celkem 64. Struktura věku žen je zaznamenána v Tabulce č. 6.

Tabulka č. 6

Rozmezí roku narození	Počet dlužníků	Rozmezí věku v roce dražby 2009	
		od	do
1920 - 1925	0	84	89
1926 - 1930	1	79	83
1931 - 1935	0	74	78
1936 - 1940	2	69	73
1941 - 1945	3	64	68
1946 - 1950	4	59	63
1951 - 1955	4	54	58
1956 - 1960	7	49	53
1961 - 1965	10	44	48
1966 - 1970	12	39	43
1971 - 1975	9	34	38
1976 - 1980	5	29	33
1981 - 1985	6	24	28
1986 - 1990	1	19	23

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že v roce 2009 bylo nejvíce žen ve věku od 34 do 48 let. Zaměřeno je na 3 segmenty, které vyšly s nejvyšším počtem žen a byly rozděleny podle roku narození. Výsledkem je, že na prvních třech místech s nejvyšším počtem žen se umístily roky narození 1963, 1968 a 1970. Přepočtením na věk vychází 46, 41 a 39 let.

Stejným způsobem bylo postupováno i u následujících let. Vždy ze segmentu nejčastěji se vyskytujícího rozmezí roku narození byly vybrány jednotlivé roky narození, které se opakovaly nejčastěji, a následně byl přepočten věk ženy, kterého dosáhla v daném roce dražby.

Provedené dražby za rok 2010 podle věku dlužníků - ŽENY

V roce 2010 bylo provedeno 215 dražeb a dlužníků ženského pohlaví bylo celkem 125. Vymezení roku narození a rozmezí věku udává Tabulka č. 7.

Tabulka č. 7

Rozmezí roku narození	Počet dlužníků	Rozmezí věku v roce dražby 2010	
		od	do
1920 - 1925	0	85	90
1926 - 1930	0	80	84
1931 - 1935	2	75	79
1936 - 1940	0	70	74
1941 - 1945	1	65	69
1946 - 1950	5	60	64
1951 - 1955	8	55	59
1956 - 1960	16	50	54
1961 - 1965	18	45	49
1966 - 1970	26	40	44
1971 - 1975	17	35	39
1976 - 1980	10	30	34
1981 - 1985	18	25	29
1986 - 1990	4	20	24

Zdroj: Vlastní zpracování

Oproti roku 2009 přibýlo dražeb i dlužníků. Dražebníkově se začalo dařit a získal více klientů v podobě navrhovatelů, kteří byli spokojeni s jeho službami a rozhodli se řešit své splatné pohledávky prostřednictvím tohoto subjektu. Je také zasažena širší oblast častého roku narození a současně věku dlužníků žen. Nejvíce žen je narozeno v rozmezí let 1956 až 1975 a 1981 až 1985. Věkově vychází nejčastěji od 35 do 54 let a také od 25 do 29 let. Z těchto nejčastěji se vyskytujících dat byly vygenerovány nejvíce se opakující roky narození, které vychází na rok 1960, 1967, 1968 a 1969. Podle věku dosaženého v roce dražby 2010 vychází věk na 50, 43, 42 a 41 let.

Provedené dražby za rok 2011 podle věku dlužníků - ŽENY

V roce 2011 bylo provedeno 213 dražeb a dlužníků ženského pohlaví bylo 106. Vymezení roku narození a rozmezí věku udává Tabulka č. 8.

Tabulka č. 8

Rozmezí roku narození	Počet dlužníků	Rozmezí věku v roce dražby 2011	
		od	do
1920 - 1925	0	86	91
1926 - 1930	0	81	85
1931 - 1935	0	76	80
1936 - 1940	1	71	75
1941 - 1945	1	66	70
1946 - 1950	4	61	65
1951 - 1955	11	56	60
1956 - 1960	11	51	55
1961 - 1965	14	46	50
1966 - 1970	18	41	45
1971 - 1975	14	36	40
1976 - 1980	15	31	35
1981 - 1985	14	26	30
1986 - 1990	3	21	25

Zdroj: Vlastní zpracování

V roce 2011 je široký segment roků narození, kde bylo nejvíce dlužníků žen. Vychází roky od 1961 do 1985, což je věk od 26 do 50 let. Po prozkoumání nejčastěji se vyskytujícího roku narození a dosaženého věku vychází následující. Nejčastější byl u dražeb v roce 2011 rok narození 1968, 1970, 1971 a 1978. Přepočteno na věk 43, 41, 40 a 33 let.

Provedené dražby za rok 2012 podle věku dlužníků - ŽENY

Od ledna do září roku 2012 bylo provedeno 150 dražeb. Celkový počet dlužníků ženského pohlaví je 91. I když jsou k dispozici údaje pouze do září 2012, tak počet dlužníků se o mnoho neliší od předešlých let, takže výsledky se mohou považovat za relevantní. Roky narození a dosažený věk je opět uveden v Tabulce č. 9.

Tabulka č. 9

Rozmezí roku narození	Počet dlužníků	Rozmezí věku v roce dražby 2012	
		od	do
1920 - 1925	0	87	92
1926 - 1930	0	82	86
1931 - 1935	0	77	81
1936 - 1940	0	72	76
1941 - 1945	1	67	71
1946 - 1950	8	62	66
1951 - 1955	5	57	61
1956 - 1960	9	52	56
1961 - 1965	9	47	51
1966 - 1970	16	42	46
1971 - 1975	18	37	41
1976 - 1980	10	32	36
1981 - 1985	11	27	31
1986 - 1990	4	22	26

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejvíce žen bylo narozeno mezi roky 1966 až 1975, což odpovídá věku 37 až 46 let. U dražeb za rok 2012 převládají roky narození 1969 a 1972. Přepočteno na věk se jedná o 43 a 40 let.

Souhrn průzkumu dlužníků – ŽENY

Pro lepší přehlednost výše zkoumané problematiky slouží Tabulka č. 10, která sumarizuje výsledky z dražeb, které proběhly v letech 2009 až 2012, a jsou rozdělené podle nejčastějšího roku narození dlužníků ženského pohlaví a přepočtené na věk v rocích.

Tabulka č. 10

Rok dražby	Celkově nejčastější rozmezí roku narození	Přepočtený věk (roky)	Nejčastější roky narození dlužníka	Přepočtený věk (roky)
2009	1961 - 1975	34 - 48	1963, 1968, 1970	46, 41, 39
2010	1956 - 1975, 1981 - 1985	35 - 54, 25 - 29	1960, 1967, 1968, 1969	50, 43, 42, 41
2011	1961 - 1985	26 - 50	1968, 1970, 1971, 1978	43, 41, 40, 33
2012	1966 - 1975	37 - 46	1969, 1972	43, 40

Zdroj: Vlastní zpracování

Z přehledu vyplývá, že typový dlužník ženského pohlaví se narodil od roku 1956 do 1985, takže je ve věku 26 – 54 let. Hranice 26 let je typická pro ukončení studia (resp. ukončení statusu studenta v rámci vyššího či vysokoškolského studia), takže bychom mohli říct, že se ženy zadlužují převážně až po ukončení svého studia (ať se jedná o základní, středoškolské či vysokoškolské), a to může souviset s tím, že v současné době přibývá nezaměstnaných absolventů. Rozmezí sahá až po věk 54 let, takže zabírá v podstatě téměř celý produktivní věk člověka. Produktivní věk je vymezen od 15 do 64 let a zahrnuje období, kdy je člověk schopen pracovat a produkovat nějakou hodnotu, je tzv. práceschopný.

Z tohoto širokého rozmezí byly vybrány roky narození, které se nejčastěji opakovaly u dlužníků. Jedná se o roky 1960, 1963, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972 a 1978. Roky narození byly přepočteny na věk dlužníka. Průměrný věk z těchto nejčastěji vyskytujících se let dosažených při dražbě se pohybuje na úrovni 41,7 let.

Na soubor s věkem dlužníků žen bude zaměřeno ještě jednou souhrnně a bude stanoven průměrný věk minimální a maximální. Tabulka č. 11, která znázorňuje přepočtený minimální a maximální věk dle rozmezí roku narození, propočet podle množství žen v určitém rozmezí roků narození a průměrnou minimální a maximální hodnotu věku ženy.

Tabulka č. 11

Rozmezí roku narození	Minimální věk	Přepočtený věk na daný počet žen	Maximální věk	Přepočtený věk na daný počet žen
1926 - 1930	79	79	86	86
1931 - 1935	74	148	81	162
1936 - 1940	69	207	76	228
1941 - 1945	64	384	71	426
1946 - 1950	59	1239	66	1386
1951 - 1955	54	1512	61	1708
1956 - 1960	49	2107	56	2408
1961 - 1965	44	2244	51	2601
1966 - 1970	39	2808	46	3312
1971 - 1975	34	1972	41	2378
1976 - 1980	29	1160	36	1440
1981 - 1985	24	1176	31	1519
1986 - 1990	19	228	26	312
	Průměrný věk minimum	39,54	Průměrný věk maximum	46,54

Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledek: Nejčastěji objevující se průměrný věk dlužníka ženského pohlaví je 41,7 let. Průměrný věk žen z celkového počtu dražeb za roky 2009 až 2012 se pohybuje v rozmezí od 39,5 do 46,5 let.

Provedené dražby v letech 2009 - 2012 podle roku narození dlužníků – MUŽI

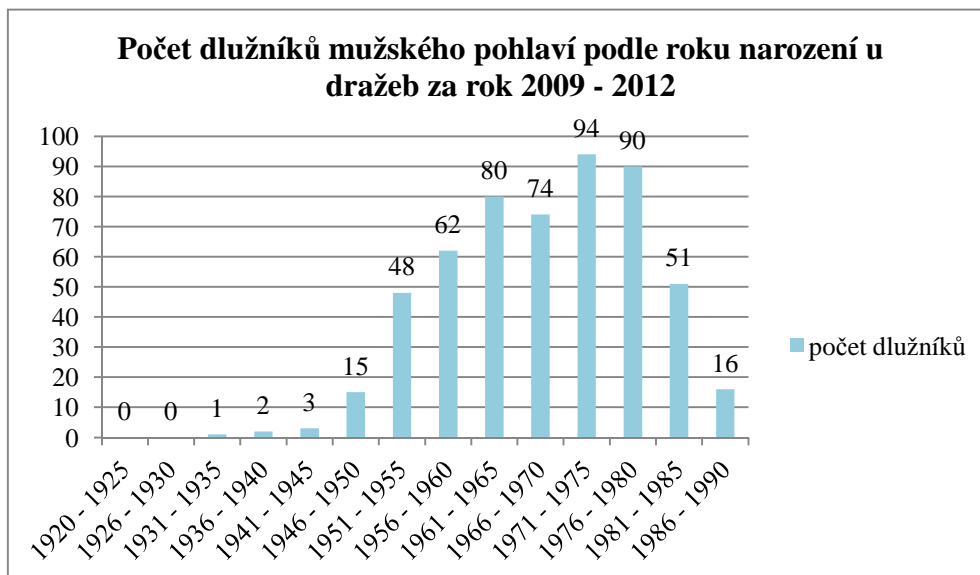
Stejně jako u žen byl u mužů rozdělen rok narození po 5 letech do segmentů počínaje rokem 1920. Struktura je znázorněna v Tabulce č. 12 a Grafu č. 4.

Tabulka č. 12

Muži	
Rozmezí roku narození	Počet dlužníků
1920 - 1925	0
1926 - 1930	0
1931 - 1935	1
1936 - 1940	2
1941 - 1945	3
1946 - 1950	15
1951 - 1955	48
1956 - 1960	62
1961 - 1965	80
1966 - 1970	74
1971 - 1975	94
1976 - 1980	90
1981 - 1985	51
1986 - 1990	16
celkem	536

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 4



Zdroj: Vlastní zpracování

Nejvyšší počet dlužníků mužů je narozeno v letech 1971 – 1975 a 1976 – 1980. Odpovídá to dosažení věku 29 – 41 let v roce provedené dražby 2009 až 2012. Podle ČSÚ jsou nejčastěji nezaměstnaní muži ve věku 20 - 29 let. Stejně jako u žen to koresponduje s tím, že následkem by mohl být vyšší počet dlužníků u dražeb v následujících letech života mužů.

Dále jsou opět rozebrány jednotlivé roky dražeb, celkový počet dlužníků je vždy rozdělen do segmentů dle roku narození. Podle počtu dlužníků v určitém intervalu jsou vybrány ty, které výrazněji převyšují ostatní intervaly a z vybraných rozmezí roku narození jsou vybrány 2-4 roky narození nejčastěji se vyskytující.

Provedené dražby za rok 2009 podle věku dlužníků – MUŽI

V Tabulce č. 13 je znázorněno členění let narození dlužníků u dražeb provedených za rok 2009. Celkový počet dlužníků mužského pohlaví činí 79.

Tabulka č. 13

Rozmezí roku narození	Počet dlužníků	Rozmezí věku v roce dražby 2009	
		od	do
1920 - 1925	0	84	89
1926 - 1930	0	79	83
1931 - 1935	0	74	78
1936 - 1940	1	69	73
1941 - 1945	2	64	68
1946 - 1950	3	59	63
1951 - 1955	6	54	58
1956 - 1960	7	49	53
1961 - 1965	11	44	48
1966 - 1970	13	39	43
1971 - 1975	12	34	38
1976 - 1980	18	29	33
1981 - 1985	5	24	28
1986 - 1990	1	19	23

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejčastěji se dlužníci narodili od roku 1966 do 1980, což odpovídá věku 29 až 43 let. Po prozkoumání třech nejčastěji se vyskytujících rozmezí roku narození vychází jako nejvíce opakující se rok narození 1974 a 1977. Přepočteno na dosažený věk to znamená 35 a 32 let. V porovnání se stejným rokem u dlužníků žen, se u mužů dosahovalo o dost nižšího věku.

Provedené dražby za rok 2010 podle věku dlužníků – MUŽI

V roce 2010 bylo dlužníků mužského pohlaví celkem 148 a členění dle roku narození je v Tabulce č. 14.

Tabulka č. 14

Rozmezí roku narození	Počet dlužníků	Rozmezí věku v roce dražby 2010	
		od	do
1920 - 1925	0	85	90
1926 - 1930	0	80	84
1931 - 1935	0	75	79
1936 - 1940	1	70	74
1941 - 1945	0	65	69
1946 - 1950	4	60	64
1951 - 1955	12	55	59
1956 - 1960	21	50	54
1961 - 1965	23	45	49
1966 - 1970	17	40	44
1971 - 1975	24	35	39
1976 - 1980	27	30	34
1981 - 1985	15	25	29
1986 - 1990	4	20	24

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejčastěji vyskytující se rozmezí roku narození je pro dražby 2010 rok 1956 až 1965 a 1971 až 1980. Přepočteno na rozmezí dosaženého věku je to 30 až 39 let a 45 až 54 let. U

rozmezí s největším počtem dlužníků vychází jako nejčastěji se opakující rok narození 1964, 1971 a 1976. Přepočteno na věk to znamená 46, 39 a 34 let.

Provedené dražby za rok 2011 podle věku dlužníků – MUŽI

V roce 2011 bylo dlužníků mužského pohlaví celkem 180. Členění dle roku narození v Tabulce č. 15.

Tabulka č. 15

Rozmezí roku narození	Počet dlužníků	Rozmezí věku v roce dražby 2011	
		od	do
1920 - 1925	0	86	91
1926 - 1930	0	81	85
1931 - 1935	1	76	80
1936 - 1940	0	71	75
1941 - 1945	0	66	70
1946 - 1950	5	61	65
1951 - 1955	14	56	60
1956 - 1960	21	51	55
1961 - 1965	32	46	50
1966 - 1970	19	41	45
1971 - 1975	31	36	40
1976 - 1980	31	31	35
1981 - 1985	19	26	30
1986 - 1990	7	21	25

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro dražby za rok 2011 bylo nejvíce dlužníků narozeno v rozmezí let 1961 až 1965 a 1971 až 1980. Dosaženým věkem je 31 až 40 let a 46 až 50 let. Z vybraných segmentů roku narození, u kterých se vyskytlo nejvíce dlužníků, byly vybrány nejpočetnější roky narození, a to rok 1965, 1973, 1977 a 1978. Přepočteno na věk je to 46, 38, 34 a 33 let.

Provedené dražby za rok 2012 podle věku dlužníků – MUŽI

V roce 2012 bylo do září dlužníků celkem 129 a rozdělení na roky narození je v Tabulce č. 16.

Tabulka č. 16

Rozmezí roku narození	Počet dlužníků	Rozmezí věku v roce dražby 2012	
		od	do
1920 - 1925	0	87	92
1926 - 1930	0	82	86
1931 - 1935	0	77	81
1936 - 1940	0	72	76
1941 - 1945	1	67	71
1946 - 1950	3	62	66
1951 - 1955	16	57	61
1956 - 1960	13	52	56
1961 - 1965	14	47	51
1966 - 1970	25	42	46
1971 - 1975	27	37	41
1976 - 1980	14	32	36
1981 - 1985	12	27	31
1986 - 1990	4	22	26

Zdroj: Vlastní zpracování

V roce 2012 je užší rozmezí nejčastějšího roku narození, a sice 1966 až 1975. Věk dosažený roku dražby vychází na 37 až 46 let. Nejčastějšími roky narození jsou 1969, 1973 a 1974, což je věk 43, 39 a 38 let.

Souhrn průzkumu dlužníků – MUŽI

Výsledky z předchozího zkoumání jsou uvedeny přehledně v Tabulce č. 17.

Tabulka č. 17

Rok dražby	Celkově nejčastější rozmezí roku narození	Přepočtený věk (roky)	Nejčastější roky narození dlužníka	Přepočtený věk (roky)
2009	1966 - 1980	29 - 43	1974, 1977	35, 32
2010	1956 - 1965, 1971 - 1980	45 - 54, 30 - 39	1964, 1971, 1976	46, 39, 34
2011	1961 - 1965, 1971 - 1980	46 - 50, 31 - 40	1965, 1973, 1977, 1978	46, 38, 34, 33
2012	1966 - 1975	37 - 46	1969, 1973, 1974	43, 39, 38

Zdroj: Vlastní zpracování

Typický dlužník mužského pohlaví je ve věku 29 - 54 let. Z nejčastějších roků narození resp. přepočítaných na věk v daném roce dražby, vychází nejčastější průměrný věk dlužníka mužského pohlaví na 38 let.

Z celkového počtu dlužníků a jejich let narození, který se přepočítal na minimální a maximální dosažený věk v roce dražby, vychází jako průměrný minimální věk dlužníka na 38,5 let a maximální na 45,5 let. Přehled je v Tabulce č. 18.

Tabulka č. 18

Rozmezí roku narození	Minimální věk	Přepočtený věk na daný počet mužů	Maximální věk	Přepočtený věk na daný počet mužů
1926 - 1930	79	0	86	0
1931 - 1935	74	74	81	81
1936 - 1940	69	138	76	152
1941 - 1945	64	192	71	213
1946 - 1950	59	885	66	990
1951 - 1955	54	2592	61	2928
1956 - 1960	49	3038	56	3472
1961 - 1965	44	3520	51	4080
1966 - 1970	39	2886	46	3404
1971 - 1975	34	3196	41	3854
1976 - 1980	29	2610	36	3240
1981 - 1985	24	1224	31	1581
1986 - 1990	19	304	26	416
	Průměrný věk minimum	38,54	Průměrný věk maximum	45,54

Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledek: Typický dlužník mužského pohlaví se pohybuje průměrně od 38,5 do 45,5 let. Nejčastěji se věk dlužníka vyskytuje průměrně ve výši 38 let.

Srovnání věku mužů a žen

Nejčastěji se vyskytuje průměrný věk u žen 41,7 let, což je téměř o 4 roky vyšší než u mužů, který vychází na 38 let. Z celkového počtu dlužníků vychází interval průměrného věku dlužníků u žen na 39,5 – 46,5 let a u mužů je přesně o jeden rok nižší, tedy 38,5 – 45,5 let.

Tabulka č. 19

Nejčastější průměrný věk	
ženy	41,7
muži	38

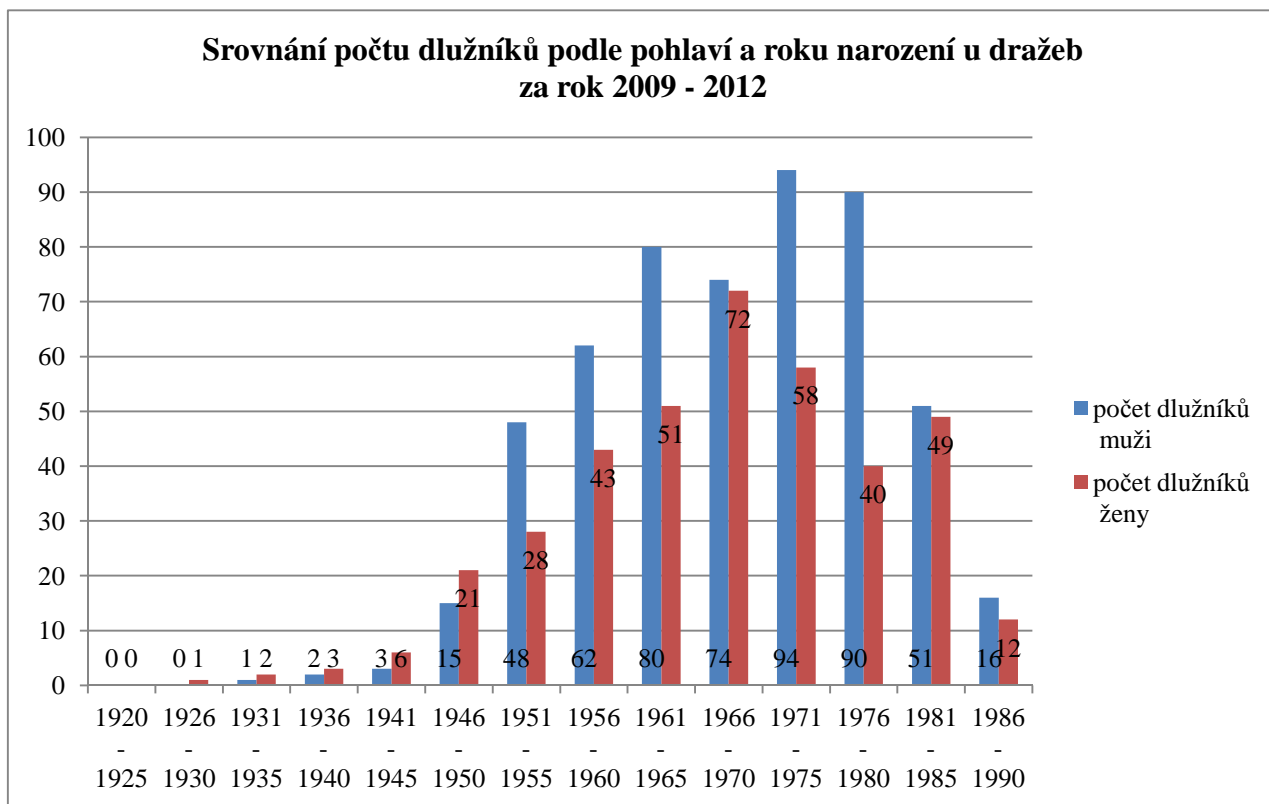
Průměrný interval z celkového počtu	Min	Max
ženy	39,5	46,5
muži	38,5	45,5

Zdroj: Vlastní zpracování

Srovnání počtu mužů a žen

Srovnání celkového počtu mužů a celkového počtu žen u provedených dražeb za roky 2009 - 2012 je uvedeno v Grafu č. 5.

Graf č. 5



Zdroj: Vlastní zpracování

Z Grafu č. 5 vyplývá, že dlužníků mužů bylo téměř ve většině věkových rozmezí výrazně více, než žen tzn., že se zadlužují častěji než ženy. Ženy nejsou ochotné se zadlužovat tolik jako muži a raději než splácet dluhy si na potřebné věci ušetří a poté si je teprve koupí. Pravděpodobně dávají ženy přednost jistotám více než muži, ti naopak jsou ochotni riskovat. Možné může být i to, že u mužů se nepředpokládá, že by přerušili pracovní poměr z důvodu mateřské dovolené, a proto jim nedělá takový problém se upsat pro splácení na několik let.

5 Zhodnocení výsledků a doporučení

Typ nemovitosti

Nejčastější úspěšně prodanou nemovitostí v dražbě v letech 2009 – 2012, kterou uskutečnil daný dražebník, byl rodinný dům s podílem více než polovičním z celkového počtu dražeb. Na druhém místě byl byt s podílem více než třetinovým z celkového počtu dražeb. Zbytek tvořily ostatní nemovitosti. Rodinné domy a byty se nejčastěji prodávají pravděpodobně proto, že dlužníci zastavují vlastní nemovitosti, ve kterých současně také bydlí.

Kraj ČR

Nejvíce úspěšných dražeb se konalo pro nemovitosti, které se nacházely v Ústeckém a Středočeském kraji.

Nejvýše se umístily kraje v Čechách, jelikož dražebník uskutečňuje dražby především pro nemovitosti nacházející se spíše v Čechách než na Moravě. Souvisí to se sídlem společnosti v Praze a se spoluprací navrhovatelů, kteří sídlí také v Praze a okolí. Lidé si pravděpodobně budou půjčovat spíše u společností, které jsou v blízkosti jejich bydliště či zaměstnání a navrhovatelé budou zadávat dražby dražebníkům také podle sídla a místa působení.

Ústecký kraj je na úplně prvním místě v počtu úspěšně prodaných nemovitostí v dražbě za roky 2009 – 2012 ze všech krajů ČR. Ústecký kraj má dlouhodobě nejvyšší nezaměstnanost ze všech krajů. Druhý nejvyšší počet vyplacených sociálních dávek připadá také na tento kraj.⁸⁰ Těžká životní situace, ztráta zaměstnání, nízká nabídka volných pracovních míst, stále se zvyšující výdaje na živobytí, to vše může zapříčinit takto vysoký počet nemovitostí prodávaných v dražbách v této lokalitě. Podle poznatků z ČSÚ mohou být dalšími příčinami např. trvale vysoká kriminalita, snižující se počet obyvatel starších 15 let (zdroj možné pracovní síly) a zvyšující se podíl důchodců a

⁸⁰ Dle ČSÚ pro kraje v Čechách, dostupné na <http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/p/3202-11>

příjemců předčasných důchodů. Z posledního sčítání lidu vyplývá, že k romské národnosti se hlásí nejvíce obyvatel z Ústeckého kraje. Tento fakt může souviset s vysokou nezaměstnaností a kriminalitou v tomto kraji, poukazují na to i časté nepokoje v severních Čechách v poslední době. Někteří příslušníci romské národnosti mohou mít problém se umístit na trhu práce, a to vzhledem k možné rasové diskriminaci ze strany zaměstnavatelů. Dalším faktorem může být stupeň vzdělání. V Ústeckém kraji je nejvyšší počet obyvatel bez vzdělání (neukončená základní škola) v porovnání s ostatními kraji v Čechách. Oproti tomu má tato oblast poměrně vysoké číslo vysokoškolsky vzdělaných občanů, kteří ale v této oblasti mohou narazit na obtíže s uplatněním svého vzdělání v zaměstnání.⁸¹

Druhý nejvyšší počet dražeb byl uskutečněn ve Středočeském kraji. Může to být způsobeno vysokým nárůstem migrace obyvatelstva za lepšími pracovními příležitostmi. Ve Středočeském kraji byl průměrně ročně v letech 2006 - 2011 nejvyšší přírůstek obyvatel ze všech krajů⁸². Lidé se stěhují co nejbliže k Praze díky větším pracovním možnostem a zároveň si na nové bydlení berou úvěry, které ale nestačí splácet. Naopak i lidé z Prahy se stěhují na okraj, aby byli více v přírodě a unikli ruchu velkoměsta, ale aby byli stále v dostupné vzdálenosti pro dojíždění do zaměstnání. Většinou se z bytů v Praze stěhují do domů za Prahou, na které si také potřebují vzít úvěr. Vzhledem k tomu, že tyto lokality jsou čím dál tím více žádané, jejich cena se drží na vysoké úrovni. Středočeský kraj patří počtem obcí, velikostí a počtem obyvatel mezi největší kraje ČR. Podle analýzy vývoje trhu práce se řadí Středočeský kraj mezi nejhorší se vzdělanostní strukturou⁸³. Je zde vysoký podíl občanů bez vzdělání a se základním vzděláním. V porovnání s celkovým počtem obyvatel tohoto kraje je zde nízký podíl vysokoškolsky vzdělaných lidí. Dalším faktorem může být, že některé okresy v tomto kraji nenabízejí dostatek pracovních příležitostí (např. Příbram, Nymburk, Kolín). Nezaměstnanost ale dosahuje nižší úrovně než v ostatních krajích ČR.

⁸¹ www.scitani.cz

⁸² www.czso.cz

⁸³ <http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/stc/statistiky/rocni/pbkraj1211.pdf>

Počet dlužníků u jedné dražby

Více než polovina ze všech dražeb byla úvěrována jednomu dlužníkovi. Více než třetina připadá na dluhy, které si lidé vzali ve dvojici. Zbytek tvoří trojice a čtveřice. Jednotlivci volí tuto variantu pravděpodobně pro její jednoduchost - odpadá domluva s druhým člověkem, strach z toho, že druhý nebude plnit své povinnosti, ostatní lidé se nemusejí dozvědět, že je člověk zadlužen – své soukromí má jen ve svých rukách. Mnohdy jeden z dvojice nemusí splňovat podmínky daného subjektu, např. v tom, že má již nějaké závazky u jiných bankovních či nebankovních společností. Pokud ale věřitel požaduje doložení příjmů a daný člověk sám nedosáhne svým platem na potřebnou částku úvěru, musí se zadlužit ještě s někým, aby se jejich příjmy sečetly. Dalším důvodem zadlužení ve dvojici může být pocit, že v tom člověk není sám podle rčení „Ve dvou se to lépe táhne!“.

Analýza dlužníků ženského pohlaví

Z celkového počtu bylo nejvíce žen u dražeb, které proběhly v letech 2009 – 2012, ve věku 39 – 46.

Výsledný věk žen 39 – 46 let může být v tomto rozmezí proto, že v období tohoto věku mají již pravděpodobně založeny rodiny s dětmi a pokud přijdou o zaměstnání, může být problematické oproti nižším věkovým skupinám sehnat novou pracovní příležitost na trhu práce.

U dražeb konaných v roce 2009 bylo nejvíce žen ve věku 34 – 48 let

U dražeb konaných v roce 2010 bylo nejvíce žen ve věku 25 – 29 let a 35 – 54 let

U dražeb konaných v roce 2011 bylo nejvíce žen ve věku 26 – 50 let

U dražeb konaných v roce 2012 bylo nejvíce žen ve věku 37 – 46 let

Z výše uvedeného vyplývá minimální průměrný věk dlužníka ženského pohlaví na 39,5 let a maximální průměrný věk na 46,5 let. Nejčastější průměrný věk sledovaných žen byl 41,7 let.

Analýza dlužníků mužského pohlaví

Z celkového počtu bylo nejvíce mužů u dražeb, které proběhly v letech 2009 – 2012, ve věku 29 – 41 let.

Výsledný věk mužů 29 – 41 let může být v tomto rozmezí proto, že mnoho mužů v této věkové kategorii zakládá rodiny, které musí materiálně a finančně zabezpečit. Zároveň v tomto věku upevňují svou pozici na trhu práce. Mnoho z nich se rozhodne pro vlastní podnikání, které je často spojeno s počáteční investicí do kapitálu, proto mohou volit cestu získání finančních prostředků prostřednictvím úvěru. Podnikání je spojeno s rizikem krachu, který může být zapříčiněn celosvětovou krizí, jejíž důsledkem bylo ukončení činnosti již mnoha firem, které se neudržely na trhu.

U dražeb konaných v roce 2009 bylo nejvíce mužů ve věku 29 - 43 let

U dražeb konaných v roce 2010 bylo nejvíce mužů ve věku 30 - 39 let a 45 - 54 let

U dražeb konaných v roce 2011 bylo nejvíce mužů ve věku 31 - 40 let a 46 – 50 let

U dražeb konaných v roce 2012 bylo nejvíce mužů ve věku 37 – 46 let

Z výše uvedeného vyplývá minimální průměrný věk dlužníka mužského pohlaví na 38,5 let a maximální průměrný věk na 45,5 let. Nejčastější průměrný věk sledovaných mužů byl 38 let.

Porovnání mužů a žen

Při porovnání věku mužů a žen vychází průměrné rozmezí věku poměrně vyrovnaně. U mužů bylo dosahováno průměrně jen o jeden rok méně než u žen. Nejčastější průměrný věk je u mužů nižší než u žen. Vysvětlují si to tím, že muži se nebojí vzít na sebe riziko úvěru a věří, že jej splatí. Ženy si pravděpodobně raději lépe rozmyslí, zda se dlouhodobě zadlužit a déle zvažují, zda půjčku skutečně potřebují, déle váhají a snaží se situaci vyřešit třeba jiným způsobem (šetřením) nebo počkají, zda se jejich situace nezlepší.

Při srovnání počtu dlužníků obou pohlaví vychází vyšší počet u mužů než žen. 58% připadá na muže a 42% na ženy.

Mužů jako dlužníků je více pravděpodobně proto, že i v dnešní době stále trvá nerovnost mezi pohlavími. Ve společnosti muži disponují v různých sférách sociálního života větším bohatstvím, statusem a vlivem než ženy. Tato nerovnost vychází z historického vývoje společnosti. Na druhou stranu roste počet domácností, kde příjem ženy zastává zásadní význam v rodinném rozpočtu.⁸⁴ Muži jsou ochotni více riskovat než ženy. Vzhledem k tomu, že jejich povolání bývá často lépe ohodnoceno než u žen, bývá pro ně snazší úvěr získat. Ženy mají rády své jistoty a jsou uvážlivější než muži, protože mají primární odpovědnost za domácnost a péči o děti. Možná příčina zadlužení mužů i žen může být dána i tím, že za trvání manželství či partnerství si jeden vezme úvěr či půjčku sám na sebe, ale počítá s příjmem a příspěvkem druhého. V případě, kdy je ale manželství rozvedeno či partnerství ukončeno, může to mít za důsledek neschopnost splácet svůj úvěr.

Ze všech výsledků vyplývá, že typickým dlužníkem je muž ve věku 38 let, kterému se v dražbě prodává jeho rodinný dům v Ústeckém kraji a dluh si vzal jako jednotlivec.

Doporučení

Z výše zkoumané problematiky a z mé bohaté vlastní zkušenosti ze zaměstnání, vyplývá několik doporučení pro dlužníky a věřitele.

Věřitelům bych doporučila důslednější zaměření na své klienty. Měli by zvažovat, zda jsou dlužníci schopni řádně a včas hradit své závazky. Lépe zkoumat aktuální finanční situaci žadatelů o úvěr. Své pohledávky by měli mít řádně zajištěné a nemělo by se stávat, že půjčí určitou finanční část na nemovitost, která zdaleka neodpovídá této hodnotě, anebo by

⁸⁴ GIDDENS, Anthony. *Sociologie*. Praha: Argo, 1997. ISBN 80-7203-124-3

mohla být těžko prodejná. Prodej takovéto nemovitosti by mohl být v budoucnu problematický a především prodělečný.

Lidem, kteří se z různých důvodů dostanou do nesnází spojených s financemi a z tohoto důvodu nemohou splácet své dluhy, bych doporučila v první řadě nevyhýbat se komunikaci s věřitelem. Je možnost, že dlužníkovi budou nabídnuty jiné možnosti řešení jeho situace, než prodejem nemovitosti v dražbě. Jako příklad mohu uvést sepsání nového exekučního zápisu, v rámci kterého mu bude povolena možnost dalšího splácení svého dluhu.

V případě, že již dochází k činnostem spojeným s prodejem nemovitosti dlužníka v dražbě, se vyplatí co největší spolupráce s dražebníkem, který dražbu provádí. Například při prohlídkách nemovitosti umožnit její přístup a zajistit tak případným zájemcům reálný náhled na stav nemovitosti uvnitř. Toto může zvýšit zájem a zároveň výslednou cenu při licitaci. Čím vyšší ceny se při licitaci dosáhne, tím bude z větší části (mnohdy i zcela) pokryta dlužná částka.

Každý by se měl zamyslet nad částkou, kterou si skutečně potřebuje půjčit a uvědomit si, zda je schopen danou částku splácet ze svých prostředků. Mezi důležité prvky pro rozhodování o úvěru patří také reálná šance prodeje zástavy v případě porušení splácení. Záleží na tom, zda cena nemovitosti při jejím budoucím prodeji bude natolik vysoká, aby pokryla danou půjčenou částku, která bude zahrnovat také úroky a pokuty z prodlení.

Lidé by si měli také rozmyslet, zda jsou půjčky opravdu potřebné. Trendem poslední doby se stává, že lidé si půjčují na mnohdy nepotřebné záležitosti (Vánoční dárky, dovolené). Avšak si neuvědomují rizika, které s sebou tyto půjčky nesou, byť jde o menší částky. Následně dochází k prodeji nemovitosti, z důvodu těchto bezvýznamných půjček. Důvody pro všeobecné zadlužování lidí je mnoho. Lidé nejsou schopni nebo ochotni hospodařit se svými dosavadními financemi, jsou nezodpovědní a nezáleží jim na důsledcích svého chování (nebo si je dostatečně neuvědomují), nedokážou ovládnout své touhy a místo rozumného spoření si raději na mnohdy zbytečné věci půjčují peníze, aniž by si dopředu

dostatečně rozmysleli, zda jsou schopni splnit své závazky. Špatné hospodaření nemusí souviset vždy s tím, že si lidé kupují zbytečné věci, ale mnohdy zkrátka nejsou schopni si spočítat, naplánovat a rozprostřít pravidelné výdělky do určitého časového rozhraní, po které jim musí finance vystačit. Správnému hospodaření se člověk musí naučit a musí se naučit snížit své výdaje a ušetřit tam, kde se dá, pokud příjmy nejsou takové, aby pokryly výdaje a např. ještě něco zbylo na spoření. V dnešní době zdražování potravin, energií, nájemného atd. to bývá čím dál tím více obtížnější.

Mělo by se zapracovat na zlepšení finanční gramotnosti (schopnost člověka orientovat se ve svých finančních možnostech, které mají sloužit jako materiální zajištění dané osoby; spravování a rozhodování o financích a znalost finanční situace a možností na trhu). S tím souvisí to, že lidé detailně nečtou smlouvy, kterými se upisují na několik mnohdy i desítek let ke splácení svého dluhu, a tím pádem si nejsou vědomi všech rizik a důsledků, které jsou spojeny s porušením smlouvy.⁸⁵ Doporučila bych posílení finanční gramotnosti např. v rámci základního, středoškolského a vysokoškolského vzdělávání v podobě zařazení přednášek a výkladů v rámci učiva.

⁸⁵ Z výzkumu finanční gramotnosti Ministerstva financí a České národní banky z roku 2010 vyplynulo, že smlouvy nečtou téměř 2/3 lidí. Výzkum na adrese: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/gsearch.html?cx=004441192457648347899%3Afy79ukzntg&cof=FORID%3A11&ie=UTF-8&q=finan%C4%8Dn%C3%AD+gramotnost&x=0&y=0&adv=n>

6 Závěr

Existuje několik způsobů prodeje nemovitosti, mezi které patří dražba a s ní je spojený přechod vlastnictví příklepem. Dražba je veřejné jednání, při kterém se shromáždí předem neurčené množství zájemců o nemovitost, o kterou licitují, a účastník s nejvyšší nabídkou se stává vydražitelem. Dražby se dělí na dobrovolné a nedobrovolné a v České republice je mohou pořádat různé subjekty podle různých právních předpisů. Jsou to exekutoři, soudy, finanční a celní úřady a především dražebníci. Dražebníci se řídí zákonem č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách a ke svému výkonu činnosti musí mít živnostenské oprávnění a koncesi vydanou Ministerstvem pro místní rozvoj. Nedobrovolné dražby se provádí na pokyn navrhovatele dražby, který má na listu vlastnictví zapsané zástavní právo k nemovitosti. Dražebník má odpovědnost za celý proces přípravy dražeb od podpisu smlouvy s navrhovatelem až po zaslání listin na katastr nemovitostí po úspěšném provedení dražby. Zákon stanoví listiny a úkony, které jsou nezbytné pro provedení veřejné nedobrovolné dražby. Jedná se zejména o smlouvu o provedení dražby, odhad ceny předmětu dražby, oznámení o dražbě, dražební vyhlášku, zveřejnění informací na Centrální adrese, prohlídky nemovitosti, samotnou dražbu a licitaci, protokol o provedené dražbě, potvrzení o nabytí vlastnictví. Všechny listiny mají dány náležitosti, které musí obsahovat. Jsou stanoveny lhůty, v kterých se musí informace zveřejnit. Evidence nemovitostí je vedena u katastrálních úřadů, které spravují katastry nemovitostí. Do katastru nemovitostí se zapisují práva a závazky, které vážnou na nemovitosti. Jedná se zejména o zástavní právo, věcné břemeno, předkupní právo, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Dražbou zanikají nařízení exekuce, zástavní a smluvní předkupní práva. Věcné břemeno působí proti vydražiteli a exekuční příkaz k prodeji brání dražebníkovi v provedení dražby, pokud není pohledávka do dne dražby uhrazena.

Základem pro analýzu byla dostupná data o úspěšně provedených dražbách za rok 2009 až 2012, které provedla společnost zabývající se dražbami již několik let. Tento podnik se dlouhodobě umísťuje na předních pozicích mezi dražebníky s ohledem na počet provedených dražeb a celkový finanční objem dosažený vydražením majetku. K dispozici byla data ze 694 dražeb dobrovolných i nedobrovolných. Dobrovolné dražby byly pořádané v rámci insolvenčního řízení a princip je stejný jako u nedobrovolné dražby.

V analýze dražeb podle typu nemovitosti se výrazně nejčastěji vyskytovaly rodinné domy a byty. Tento výsledek může být dán tím, že dlužníci většinou zastavují své vlastní nemovitosti, ve kterých sami bydlí.

Při srovnání počtu dražeb v jednotlivých krajích ČR se na předních pozicích umístily kraje Ústecký a Středočeský. Ústecký kraj má dlouhodobě nejvyšší nezaměstnanost a počet vyplacených sociálních dávek. K romské národnosti se hlásí nejvíce obyvatel z Ústeckého kraje a docházelo zde k častým střetům mezi Romy a ostatními obyvateli severních Čech. Kriminalita je vysoká a snižují se zdroje možné pracovní síly (přibývá důchodců a snižuje se počet obyvatel starších 15 let). Vzdělanostní struktura může být dalším faktorem pro vysoký počet dražených nemovitostí v této oblasti. Středočeský kraj se umístil na druhém místě. Byl zde zaznamenán nejvyšší přírůstek obyvatel stěhováním ze všech krajů ČR. Lidé se stěhují blíže k Praze a pracovním příležitostem a domy nebo byty si berou úvěry. V kraji je jedna z nejhorších vzdělanostních struktur. Je zde vysoký podíl občanů bez vzdělání nebo jen se základním vzděláním a nízký podíl vysokoškolsky vzdělaných. I když je celkově v kraji nižší nezaměstnanost v porovnání s ostatními kraji, některé okresy nenabízejí dostatek pracovních příležitostí (Příbram, Nymburk, Kolín).

V porovnání počtu dlužníků u jedné dražby vyšlo u více než poloviny dražeb, že dluh si vzal jednatel. Pokud jeden člověk dokáže splnit podmínky daného věřitele, je pro něj zřejmě nejjednodušší si vzít úvěr jen na sebe. Nemusí se domlouvat s někým dalším a nemusí mít strach, že by ten druhý porušil své povinnosti. Navíc jeho okolí se nemusí ani dozvědět, že nějaký dluh má. Ve více než třetině dražeb byli dlužníci dva. Pokud jednatel nemá např. dostatečné příjmy, musí se zadlužit s druhým člověkem, díky kterému se příjmy mohou sečíst. Pro část dlužníků může být motivací i to, že břemeno úvěru neponesou úplně sami.

Výzkum dlužníků u mužů a žen přinesl několik výsledků. Z celkového počtu žen u dražeb v letech 2009 až 2012 byl nejvyšší počet žen narozených v letech 1966 až 1970, což odpovídá přepočtenému věku v rozmezí 39 až 46 let. Minimální a maximální průměrný věk ze všech dlužníků ženského pohlaví vychází na 39,5 a 46,5 let. U mužů vycházel vždy nižší věk. Z celkového počtu mužů byl nejvyšší počet narozen v letech 1971 až 1980, a to

odpovídá věku 29 až 41 let. Průměrný minimální a maximální věk vyšel u mužů na 38,5 a 45,5 let. Muži si půjčovali v dřívějším věku než ženy a také častěji než ženy. Vysvětlení může být takové, že muži bývají lépe finančně ohodnoceni za práci než ženy, tudíž s vyšším příjmem lépe dosáhnou na hypotéku či úvěr. Muži se nebojí riskovat, ženy si zřejmě počkají delší dobu, než se rozhodnou se na několik let zadlužit, jelikož mají primární odpovědnost za domácnost a péči o děti. Muži v uvedeném věku mohou zakládat své vlastní podnikání, které je spojeno s finanční investicí do kapitálu, na který potřebují půjčku. Často se jim v podnikání nemusí dařit, a proto nejsou schopni své závazky včas splácet.

Další výzkum v této oblasti by se mohl ubírat směrem zkoumání skutečných příčin neschopnosti splácení závazků dlužníky, například s využitím dotazníkového šetření. Takovýto průzkum by mohli dělat i samotní věřitelé, které by mělo zajímat, z jakých důvodů se lidé dostanou do problémů se splácením. Zajímavé by bylo zjistit, na jaký konkrétní účel lidé úvěr využili. Zda šlo o opravdu důležitou záležitost jako např. bydlení nebo zda šlo o nějakou zbytnou věc.

Doporučuji věřitelům, aby si své žadatele o úvěr lépe prověřovali. Aby zvážili, zda jsou schopni řádně a včas hradit své závazky. Měli by se také zaměřit na adekvátní zajištění své pohledávky.

Dlužníkům doporučuji, aby komunikovali a spolupracovali s věřitelem a následně s dražebníkem a nesnažili se nad daným problémem zavírat oči. Lidé by si měli uvědomit, zda úvěr skutečně potřebují a zda budou schopni jej splatit.

Všeobecně by se mělo zapracovat na finanční gramotnosti a vzdělanosti v České republice, jelikož bohužel většina dlužníků si neuvědomuje následky případného nesplácení svých závazků.

7 Seznam použitých zdrojů

Tištěné dokumenty

ADÁMKOVÁ, Kateřina, Lenka JEŘÁBKOVÁ a Filip MELZER. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: ERA group spol. s r.o., 2003. ISBN 80-86517-50-0.

BRADÁČ, Albert. A KOLEKTIV. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4.

BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.

GIDDENS, Anthony. *Sociologie*. Praha: Argo, 1997. ISBN 80-7203-124-3

PRUDILOVÁ, Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001, ISBN 80-7201-288-6.

SLEZÁKOVÁ, Tereza, BERKA Zdeněk. *Veřejné dražby v praxi*. Brno: CP Books, 2005. ISBN 80-251-0672-1.

VESELÝ, Jan a kol. *Zákon o veřejných dražbách Komentář*. Praha: C.H. Beck, 2001. ISBN 80-7179-348-5.

Zákonné normy

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Dostupný také z:

http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Legislativa_zakon_1997-151_Zakon_o_ocenovani_majetku_UZ_20120125.pdf

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

Dostupný také z: http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/182_3051.html

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Dostupný také z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=48866&nr=26~2F2000&rpp=15#local-content>

Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů. Dostupný také z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=42227&nr=216~2F1994&rpp=15#local-content>

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád). Dostupný také z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40082&nr=358~2F1992&rpp=15#local-content>

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. Dostupný také z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=51202&nr=120~2F2001&rpp=15#local-content>

Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon. Dostupný také z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=39498&nr=455~2F1991&rpp=15#local-content>

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Dostupný také z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=30398&nr=99~2F1963&rpp=15#local-content>

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Dostupný také z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=39560&nr=513~2F1991&rpp=15#local-content>

Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon. Dostupný také z:

http://www.pravnipredpisy.cz/predpisy/ZAKONY/1961/140961/Sb_140961_-----_.php

Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon. Dostupný také z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=43226&nr=219~2F1995&rpp=15#local-content>

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Dostupný také z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=30446&nr=40~2F1964&rpp=15#local-content>

Elektronické dokumenty

Internetové stránky vlády ČR. Dostupné z URL:

<<http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/aktualne/vlada-zvysila-zivotni-a-existencni-minimum-o-devet-procent--90254/>> [cit. 2012-10-27].

Internetové stránky Centrální adresy. Dostupné z URL:

<<http://www.centralniadresa.cz/cadr/cadr07002Prepare.do>> [cit. 2012-11-03].

Internetové stránky Českého statistického úřadu. Dostupné z URL:

<<http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/p/3202-11>> [cit. 2012-11-03].

Internetové stránky Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Dostupné z URL:

<<http://www.scitani.cz/>> [cit. 2012-11-03].

Internetové stránky Ministerstva práce a sociálních věcí. Dostupné z URL:

<<http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/stc/statistiky/rocni/pbkraj1211.pdf>> [cit. 2012-11-10].

Internetové stránky Ministerstva financí. Dostupné z URL:

<<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/gsearch.html?cx=004441192457648347899%3Afya79ukzntg&cof=FORID%3A11&ie=UTF-8&q=finan%C4%8Dn%C3%AD+gramotnost&x=0&y=0&adv=n>> [cit. 2012-11-10].

8 Příloha č. 1

Seznam použitých zkratk:

- ČR Česká republika
- ČSÚ Český statistický úřad
- EU Evropská unie
- FÚ Finanční úřad
- KN Katastr nemovitostí
- KÚ Katastrální úřad
- OSŘ Občanský soudní řád
- OSSZ Okresní správa sociálního zabezpečení
- SJM Společné jmění manželů
- VZP Všeobecná zdravotní pojišťovna
- ZVD Zákon o veřejných dražbách