

# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

PROBLEMATIKA DRAŽEB NEMOVITOSTÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. MILOŠ BAHENSKÝ

BRNO 2011



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## PROBLEMATIKA DRAŽEB NEMOVITOSTÍ

TITLE

ISSUES INVOLVED IN REAL ESTATE AUCTIONS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Miloš Bahenský

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

BRNO 2011



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Miloš Bahenský

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Problematika dražeb nemovitostí**

v anglickém jazyce:

### **Issues Involved in Real Estate Auctions**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomový úkol je zaměřen na postižení silných a slabých stránek současného českého dražebního prostředí po stránce odborné a potažmo i právní; zejména se zřetelem na nucené dražby nemovitostí. Práce má být zaměřena na kritický rozbor dražební činnosti včetně zavedené praxe se zřetelem zejména na otázky konkurenční, ochranu práv účastníků, otázky organizačně-strukturální apod. včetně hospodářského postavení dražebníka. Problematika má být řešena též formou případových studií podle volby studenta. Nedílnou součástí řešení má být rozbor a používání profesionální etiky včetně zaměření na konkrétní případy, které v praxi nastaly anebo mohou nastat (případy modelové).

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vytvoření optimálního modelu výkonu dražební činnosti včetně návrhů na změny dražebních předpisů se zřetelem na současné nebo budoucí české odborné prostředí, a to zejména s ohledem na ochranu postavení věřitele.

**Seznam odborné literatury:**

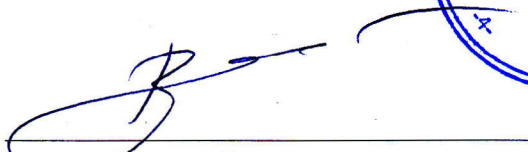
Eliáš, K. et al.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Praha: Linde 2008, sv. 1 a 2.  
Janků, M.: Nemovitosti - koupě, prodej a další právní vztahy. Brno: Computer Press 2009.  
Janků, M. - Lukeš, L.: Byty, stavby, nemovitosti - problémy a jak je řešit. Brno: Computer Press 2009.

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010



  
\_\_\_\_\_  
prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.  
Ředitel vysokoškolského ústavu

## **Abstrakt**

Cílem mé diplomové práce je zhodnocení dražební problematiky se zřetelem na nemovitosti v České republice z hlediska zejména právní úpravy, ale také ekonomických aspektů. Dané téma jsem si vybral záměrně, protože bakalářskou práci jsem měl na téma *Postupy při vymáhání pohledávek z obchodně – právních vztahů a úspěšnost jejich využití v praxi*. Veřejná dražba nedobrovolná, jenž je významnou kapitolou této diplomové práce je totiž jedním ze způsobů vymáhání pohledávek. Právní úprava dražeb je v zásadě rozdělena na dva způsoby, podle kterých se dražby provádí, a to podle zákona o veřejných dražbách a podle občanského soudního řádu. Mým úkolem je vysvětlit jednotlivé aspekty všech způsobů dražeb, popsat, posoudit jejich výhody, ale také poukázat na nedostatky. Praktickým výstupem je analyzovat a posoudit vybranou nedobrovolnou a dobrovolnou dražbu a také se zamyslet na možnost námětů na vylepšení dané dražební problematiky.

## **Abstract**

The aim of this thesis is to evaluate the auction issue with regard to property in the Czech Republic in terms of particular legislation, but also economic aspects. This theme I have chosen deliberately, because I had a bachelor's thesis on the topic *The method of the extorting of the debts in the business legal relations and the success of its using in the practice*. Public auction, which is the main chapter of this thesis is a key means of recovery. Legislation auctions is basically divided into two ways by which the auction is carried out, under a law on public auctions and by the Code of Civil Procedure. My task is to explain various aspects of all of the auctions, describe, evaluate their advantages, but also to point out shortcomings. The practical outcome is to analyze and evaluate selected voluntary and involuntary auction and also to consider the possibility of suggestions to improve the auction issue.

## **Klíčová slova**

Dražba, dražebník věřitel, dlužník, nemovitost,

## **Keywords**

Auction, auctioneer, creditor, debtor, real property.

***Bibliografická citace***

BAHENSKÝ, M. *Problematika dražeb nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 61 s. Vedoucí diplomové práce prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná a že jsem v práci neporušil autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2001 Sb. o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 15. května 2011

.....

podpis diplomanta



# OBSAH

ÚVOD.....	11
1 TERMINOLOGIE A VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ .....	13
2 VÝVOJ INSTITUTU DRAŽBY V ČESKOSLOVENSKÉM A ČESKÉM PRÁVNÍM ŘÁDU .....	15
3 ZPŮSOBY NABÍTÍ VLASTNICTVÍ U NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	17
3.1 Přímý prodej nemovitostí .....	17
3.2 Dražba nemovitostí.....	17
3.3 Aukce.....	18
4 ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ DRAŽEBNÍ PROBLEMATIKY PODLE LEGISLATIVY .....	19
4.1 Aukce.....	19
4.1.1 <i>Nejpodstatnější dva rozdíly mezi instituty dražbou a aukcí:</i> .....	20
4.1.2 <i>Elektronická aukce</i> .....	21
4.2 Veřejná dražba dobrovolná (upravená zákonem č. 26/2000 Sb., § 17 – 35).....	21
4.3 Dražba nemovitostí prováděná soudními exekutory podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti – tzv. exekuční řád.....	22
4.3.1 <i>Exekurované nemovitosti bývají levnější</i> .....	24
4.4 Dražba prováděná v režimu soudního prodeje nemovitostí .....	24
4.4.1 <i>Fáze spojené se soudní dražbou:</i> .....	25
4.5 Dražba prováděná finančním úřadem.....	25
4.6 Veřejná dražba nedobrovolná (upravená zákonem 26/2000 Sb., § 36 – 61).....	26
5 VYBRANÉ EKONOMICKÉ ASPEKTY VEŘEJNÉ DRAŽBY NEDOBROVOLNÉ SE ZŘETELEM NA NEMOVITOSTI .....	28
5.1 Důvody proč realizovat pohledávku formou veřejné dražby nedobrovolné .....	28
5.2 Ekonomická efektivita dražeb nemovitostí .....	30
5.2.1 <i>Výhody navrhovatele veřejné dražby:</i> .....	30
5.2.2 <i>Výhody vydražitele, čili nového vlastníka:</i> .....	31

5.3	Cena nemovitosti stanovená dražbou .....	31
5.4	Význam veřejných dražeb v tržním hospodářství .....	32
5.4.1	<i>Nedobrovolné dražby u domácností</i> .....	33
5.5	Vývoj veřejných dražeb v ČR v letech 2000 - 2010 .....	34
5.6	Výhled vývoje dražeb nemovitostí na rok 2011 .....	37
5.6.1	<i>Dražební společnosti</i> .....	39
6	<b>PŘÍPADOVÁ STUDIE Č. 1 REKORDNÍ NEDOBROVOLNÉ DRAŽBY USKUTUČNĚNÉ V ČESKÉ REPUBLICE</b> .....	40
6.1	Základní informace o dražbě: .....	40
6.2	Výsledek a průběh dražby .....	44
6.3	Shrnutí a analýza dražby: .....	44
7	<b>PŘÍPADOVÁ STUDIE Č. 2 JEDNÉ Z NEJVĚTŠÍCH DOBROVOLNÝCH DRAŽEB USKUTEČNĚNÝCH V ČESKÉ REPUBLICE</b> .....	46
7.1	Základní informace o dražbě: .....	46
7.2	Výsledek a průběh dražby .....	48
7.3	Shrnutí a analýza dražby: .....	49
8	<b>ZHODNOCENÍ SOUČASNÉ DRAŽEBNÍ PROBLEMATIKY A MOŽNÉ NÁMĚTY NA NOVELIZACI ZEJMÉNA ZÁKONA O VEŘEJNÉ DRAŽBĚ</b> .....	51
8.1	Elektronizace veřejných dražeb .....	52
8.2	Zveřejňování všech dražeb pod jednu centrální adresu.....	53
8.3	Rozdělení veřejné dražby dobrovolné a nedobrovolné do dvou samostatných zákonů ....	54
8.4	Spojení všech forem realizace dražeb do jednoho zákona .....	54
8.5	Transparentnost dražitelů dražby.....	55
	<b>ZÁVĚR</b> .....	56
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY</b> .....	58

# ÚVOD

Dříve, než se začnu zabývat samotným tématem mé diplomové práce, bych rád uvedl, proč jsem si dané téma vybral. Moje bakalářská práce byla na téma *Postupy při vymáhání pohledávek z obchodně – právních vztahů a úspěšnost jejich využití v praxi*. Dražba nemovitostí, mám na mysli nedobrovolnou (nucenou), o které hlavně tato diplomová práce pojednává, není v zásadě nic jiného, než jeden z nástrojů, jak právě vymáhat pohledávky.

Změny ve společensko - politickém a ekonomickém systému umožnily po roce 1989 rozvoj podnikatelské činnosti. Podnikatelská činnost je založená na vztahu věřitel – dlužník. Z toho je jasné, že ne ve všech případech je smluvní plnění realizováno, jak bylo předpokládáno. To následně vede k situaci, že věřitelovi vznikne k dlužníkovi pohledávka.

Celá devadesátá léta v České republice nebylo možné využít jako realizace pohledávky institutu v Evropě běžného – veřejné dražby ve smyslu dnešního zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Ve chvíli, pokud chtěl zástavní věřitel uspokojit svoji pohledávku zajištěnou zástavním právem k nemovitosti, musel se dát cestou soudní či cestou exekuce. Tyto cesty byly mnohdy velmi zdlouhavé a také ne zcela účinné.

Zákonodárce proto začlenil do české legislativy a podle mého názoru velmi správně zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, který byl účinný k 1. květnu roku 2000. Veřejné dražby, zejména nemovitého majetku jsou totiž velmi efektivním nástrojem realizace pohledávky, ale také způsobu, jak dobrovolně prodat nemovitost.

Účelem a úkolem teoretické části této diplomové práce je stručně definovat a analyzovat všechny instituty dražby, které současná platná legislativa nabízí zejména se zřetelem na veřejnou dražbu nedobrovolnou.

Praktická část se zabývá případovou studií vybranou veřejnou dražbou nedobrovolnou – továrního komplexu, ukazuje její průběh včetně právně - ekonomických aspektů a dále případovou studií veřejnou dražbou dobrovolnou – obří pily, která následně skončila zmařením dražby. Tyto případové studie jsem si vybral záměrně a to z toho důvodu, abych zde demonstroval některé aspekty dražební problematiky. Dále je v praktické části úkolem zamyslet se a zhodnotit stav právní úpravy veřejné dražby realizované podle zákona č.

26/2000 Sb., ale také dražeb, které se řídí občanským soudním řádem (dražby soudní, dražby realizované soudním exekutorem a dražeb prováděnými finančními úřady) a pokusit se o náměty na zlepšení současného stavu dražební problematiky.

V první kapitole se věnuji vysvětlení základních pojmů, o kterých pojednává tato diplomová práce. Druhá kapitola pojednává o vývoji institutu dražby v našem právním řádu. Ve třetí kapitole popisují, jakým způsobem jde v České republice nabýt vlastnictví u nemovitostí. Další, již čtvrtá kapitola mapuje všechny způsoby dražeb, které současná legislativa nabízí, pátá kapitola se věnuje vybraným aspektům veřejné dražby nedobrovolné, šestá kapitola monitoruje vybranou veřejnou dražbu nedobrovolnou, sedmá kapitola je věnována případové studii veřejné dražby dobrovolné a poslední, osmá kapitola pojednává o možných námětech na zlepšení dražebních předpisů.

# 1 TERMINOLOGIE A VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

**Nemovitost**<sup>1</sup> - pojem nemovitost definuje § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších novelizací) a to:

- věci jsou movité nebo nemovité,
- nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pozemek vymezuje katastrální zákon jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě i rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a označen tzv. parcelním číslem. Výměrou parcely rozumíme vyjádření plošného obsahu do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhleného na celé čtvereční metry. Pozemek může být z jedné i několika parcel. Pozemek je určen parcelním číslem a názvem obce nebo katastrálního území, ve kterém leží.

Stavbu můžeme chápat jako výsledek stavební činnosti, který je možné členit podle druhu, účelu a využití. Jde tedy o budovy, haly či jiné stavební objekty jako zemní sklep, oplocení, venkovní úpravy samozřejmě jen za podmínky jejich spojení se zemí pevným základem.<sup>2</sup>

Stavba je určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem u rekreačních chat, obcí nebo také příslušném katastrálním územím. Pokud nemá popisné ani evidenční číslo, v takovém případě je určena parcelním číslem příslušného pozemku. Předmětem katastru nemovitostí jsou tedy pozemky, nadzemní budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7 přepracované a doplněné vydání, akademické nakladatelství CERM, Brno 2008, 727 stran, ISBN 978-80-7204-578-5. s. 5

<sup>2</sup> Více na <http://www.businessinfo.cz/>

<sup>3</sup> Více na <http://www.pfpro.cz/>

**Dražba**<sup>4</sup> - pod pojmem dražba si můžeme představit veřejné jednání, kde účelem je přechod vlastnického práva nebo jiného práva k předmětu dražby, které se koná na základě návrhu navrhovatele, ve kterém se licitátor obrací na předem neurčený počet osob přítomných na předem stanoveném místě s výzvou k podávání nabídek a osoba, která učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby. Licitátor může také ukončit veřejné jednání z důvodu, že nebyl učiněn ani nejnižší návrh dané dražby. Může být *dobrovolná* či *nedobrovolná (mucená)*. **Typy dražeb** – veřejná dražba (dobrovolná, či nedobrovolná), dražba prováděná v režimu soudních exekutorů, dražba prováděná soudy, dražba prováděná finančními úřady.

---

<sup>4</sup> <http://business.center.cz/business/pojmy/>

## 2 VÝVOJ INSTITUTU DRAŽBY V ČESKOSLOVENSKÉM A ČESKÉM PRÁVNÍM ŘÁDU<sup>5</sup>

Zde bych zmínil období vzniku československého státu, tedy rok 1918 (28. říjen). Tehdy došlo k převzetí stávajících zákonů platných na našem území, tedy zákonů zemských a říšských včetně nařízení. Šlo o dekret dvorské kanceláře č. 565/1786 sb. zák. soud. - licitační řád, který byl doplněn dekretem dvorské kanceláře č. 62/1808 sb. zák. pol. a po sléze znovu vyhlášený dekretem dvorské kanceláře č. 101/1815 Sb. zák. pol. Podstatou bylo, že tento licitační řád upravoval dražbu prováděnou pod vrchnostenským povolením. Vrchnostenskými orgány byly orgány moci soudní a orgány moci politické (obecní a okresní úřady). Tato právní úprava stanovila tzv. obvyklý postup při dražbě - dražba musí být předem ohlášena a stanoveny dražební podmínky, dražené věci musí být popsány, umožnit jejich prohlídku a také to, že o dražbě je třeba sepsat protokol.<sup>6</sup>

V souvislosti s dražbami je nutné zmínit další, později vydané právní předpisy a to císařský patent č. 208/1854 ř. z., který se vztahoval k dražbě pozůstalosti, zákon č. 78/1896 ř. z., o zavedení zákona o řízení exekučním a zajišťovacím a také zákon 79/1896 ř. z., o řízení exekučním a zajišťovacím, tzv. exekuční řád.

Zmíněné právní předpisy byly natolik kvalitní a propracované, že jejich zrušení se datuje až do roku 1950. To v zásadě znamená platnost delší než padesát let, což je z dnešního pohledu platností zákonů opravdu velmi dlouhá doba.

V této době se dostává k moci komunistický režim a vydává zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), ve znění pozdějších předpisů, který zrušil dosavadní legislativu v této oblasti. Tento zákon platil až do roku 1963, kdy byl zákonem č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění dalších pozdějších předpisů zrušen. Co se nemovitostí týče, tak zde občanský soudní řád odkazoval na zákon 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád), je potřeba dodat, že zmíněná právní úprava je od dnešní právní úpravy dražby velmi vzdálena.

---

<sup>5</sup> KONEČNÝ, P. *Veřejné dražby nedobrovolné se zaměřením na způsoby ochrany vlastnického práva, Masarykova univerzita*, 2008. 102 s.

<sup>6</sup> MULLER, Z. *Dražba jako právní institut*, Právní rozhledy, 2004, č. 8, s. 275-283

Pokud jde o dražby mimosoudní, tak situace byla obdobná. Zde zákon 174/1950 Sb., o dražbách mimo exekuci ve svém ustanovení §17 zrušil předpisy, které odporují tomuto zákonu, problémem však bylo, že nenabídl žádnou adekvátní náhradu.

Teprve až přechodem na tržní hospodářství, tedy po roce 1990 bylo možné fakticky provádět dražbu v dnešním slova smyslu. Byl přijat zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby. Tento zákon zavedl pojem veřejná dražba, ale týkal se pouze dražeb tzv. provozních jednotek z vlastnictví taxativně určeného okruhu osob. Tento předpis tedy neupravoval jakékoliv konání dražby. Pro vztah k tomuto právnímu předpisu byl dovozen judikát Nejvyššího soudu ČR z roku 1999, že „*veřejná dražba je zvláště upraveným procesem uzavíráním smlouvy a současně i specifickým procesem uzavření smlouvy*“.<sup>7</sup>

Zákon č. 519/1991 Sb., změnil a doplnil občanský soudní řád a také notářský řád. Do soudního řízení zavedl výkon rozhodnutí spočívající v prodeji movitých a nemovitých věcí právě dražbu jako způsob prodeje věcí povinného a také stanovil bližší podmínky její realizace. Tato právní úprava je platná jak pro dražby prováděné soudem podle občanského soudního řádu, tak i pro dražby, které provádí exekutoři.

Pokud jde o současný stav legislativní úpravy, tak stěžejním je občanský soudní řád, zákon o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb. Dále také zákony, které pouze odkazují na možnost provedení dražby podle předchozích zmíněných zákonů a to zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, tzv. insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a také zákon č. 13/1993 Sb., celní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

---

<sup>7</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1034/97.



### **3 ZPŮSOBY NABÍTÍ VLASTNICTVÍ U NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE**

V České republice je u nemovitostí možné nabýt vlastnictví v zásadě třemi způsoby. To je velmi důležité si uvědomit, aby bylo možné si problematiku dražeb nemovitostí správně zařadit a uvědomit si její důležitost a postavení.

#### **3.1 Přímý prodej nemovitostí**

V naprosté většině je dnes vlastnictví nemovitostí v ČR nabýváno klasickým prodejem, tedy přímým prodejem nemovitostí na základě kupní smlouvy. Jde o to, že prodávající prostřednictvím kupní smlouvy převádí vlastnictví k prodávané nemovitosti na kupujícího, kterého si v praxi vyhledal buďto sám, nebo prostřednictvím realitní kanceláře. Právní rámec pro tuto transakci je dán především občanským zákoníkem a jejími ustanoveními. Kupní cena a podmínky prodeje jsou vždy a jen věci vzájemné, svobodné dohody mezi prodávajícím a kupujícím. To s sebou nese významné právní následky, jako například odstoupení od smlouvy, apod.

#### **3.2 Dražba nemovitostí**

Druhým nejčastějším způsobem nabytí vlastnictví u nemovitostí je dražba nemovitostí. Dražba nemovitostí je v zásadě realizována vůlí vlastníka nemovitosti (veřejná dražba dobrovolná) anebo vůlí druhé strany, tedy věřitele či zástavce (veřejná dražba nedobrovolná, někdy též označovaná nucená, dražba prováděná exekutorem a také dražba soudní či dražba prováděna finančními úřady).

Dobrovolnou dražbu využívají k transparentnímu zpeněžení majetku v praxi zejména likvidátoři, konkurzní správci a také vlastníci komerčních nebo něčím výjimečných nemovitostí. Běžné rodinné domy, byty nebo chaty se v dobrovolných dražbách objevují spíše

jen sporadicky. Jejich vlastníci totiž o této možnosti často vůbec nevědí anebo se obávají, že by to pro ně bylo zbytečně drahé a složité, či že by mohli jiným způsobem být znevýhodněni.

Nedobrovolná dražba bývá velmi často posledním způsobem narovnání dluhu mezi dlužníkem a vlastníkem. K ní jsou velmi často nuceny přistupovat banky, které mají ve svém portfoliu pohledávky, které jsou právě zajištěny zástavními právy k nemovitostem.

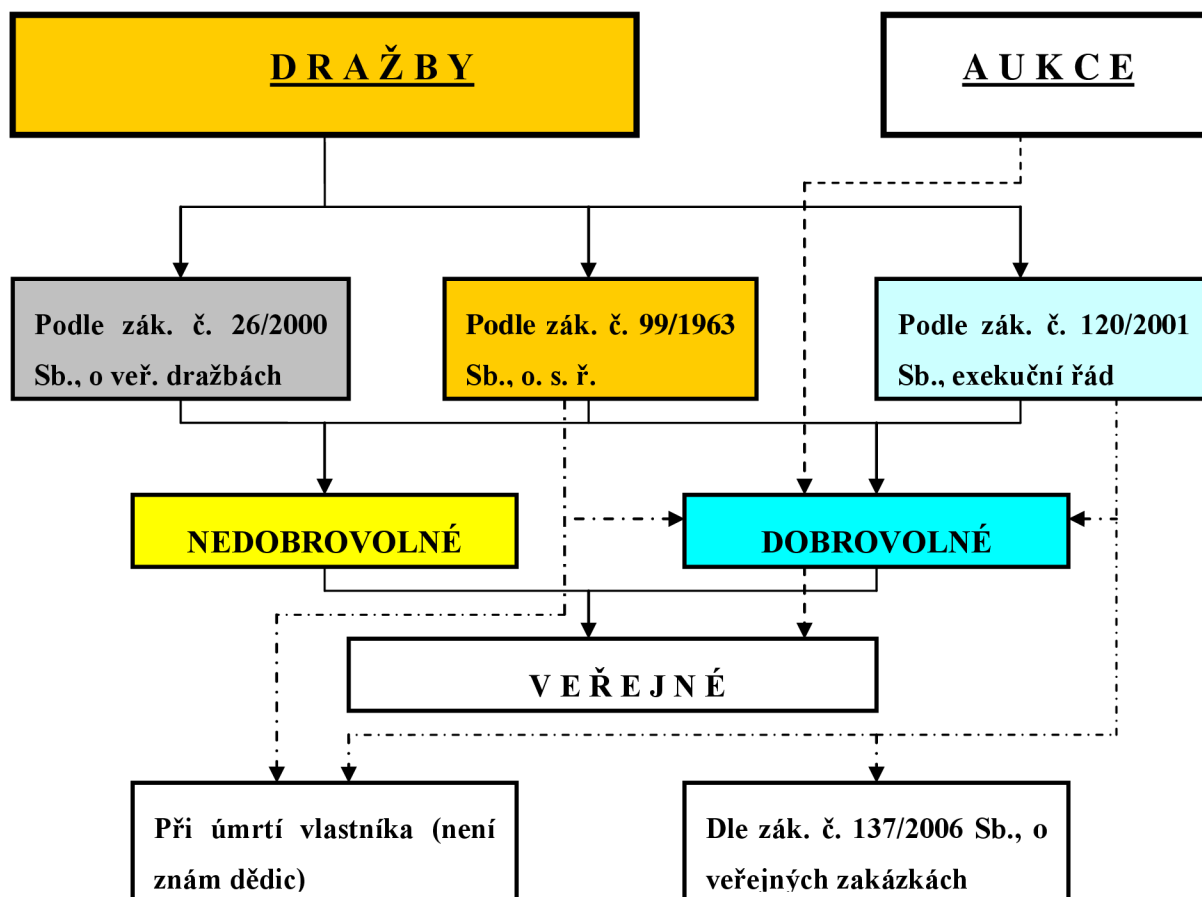
### **3.3 Aukce**

Aukce u nemovitostí se v dnešní době velmi rozrůstá. Aukce slouží k vyhledání kupujícího s nejlepší nabídkou, s nímž pak prodávající uzavře kupní smlouvu. V případě dražby dochází k přechodu vlastnického práva udělením příklepu a žádná smlouva se již neuzavírá. Pořádání aukcí není na rozdíl od dražeb striktně upraveno právními předpisy. Aukci tedy lze provést i po internetu, dražbu nikoliv. To jsou největší a zásadní rozdíly, které ještě upřesním níže podrobnějším popisem jednotlivých institutů.

Aukce je velmi často širokou veřejností zaměňována s dražbou, má některá specifika obdobná, proto moje diplomová práce o aukci níže informuje více. Aukce není v České republice upravena žádným speciálním zákonem.

## 4 ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ DRAŽEBNÍ PROBLEMATIKY PODLE LEGISLATIVY

OBR. Č. 1 – SCHÉMA ROZDĚLENÍ DRAŽEBNÍ PROBLEMATIKY



### 4.1 Aukce<sup>8</sup>

Aukce může navenek vypadat velmi podobně jako dražba, ale je důležité zmínit, že všechny podmínky aukce stanovuje její organizátor a tyto podmínky neupravuje žádný zákon jako je tomu u dražby. Pokud jde o minulost v Československu, tak aukce byla upravena zákonem č. 32/1925 Sb., o kožních aukcích, zákonem, který podepsal tehdejší prezident T. G. Masaryk. Zmíněný zákon upravoval prodej surových kůží, pro které ministerstvo schválilo

<sup>8</sup> Více na <http://www.gaute.cz/>

prodejní řád. Obecně vzato, formou aukce se prodávají nejvíce předměty sběratelské a umělecké povahy, ale je možné využít institutu aukce i u prodeje jiného majetku, například nemovitosti a to zejména tehdy, pokud prodej formou dražby není z nějakého důvodu vhodný, například lhůta k zaplacení ceny stanovená v zákoně 26/2000 Sb. je příliš dlouhá. V poslední době se čím dál více skloňuje aukce i v souvislosti s nemovitostmi.

#### **4.1.1 Nejpodstatnější dva rozdíly mezi instituty dražbou a aukcí:<sup>9</sup>**

- na aukci není fyzická přítomnost nutná, naopak většina aukcí je organizována elektronicky. U veřejné dražby je naopak fyzická přítomnost nutná,
- dalším velmi podstatným rozdílem je změna vlastnictví a práva z prodávajícího na kupujícího.

Je velmi podstatný rozdíl věc koupit nebo vydražit. Jak jsem již uváděl, v případě dražby dochází k přechodu vlastnictví či práva vydražitele příklepem, čili vlastnictví či právo přechází na základě zákona, nikoliv podle kupní smlouvy podle občanského zákoníku. To je podle mého názoru velmi podstatný moment, zde tedy není možné uplatňovat velkou část občanského zákoníku.

Jde třeba o neplatnost právního úkonu, odpovědnost za vady a jiné. To dává právní jistotu pro vydražitele, protože ve chvíli, kdy uběhne 3 měsíční stanovená lhůta, poté již není možné zpochybnit nabytí vlastnictví v dražbě. Naproti tomu institut aukce určuje jednoznačně prodávajícího/kupujícího, povinného/oprávněného, tedy přechod vlastnictví či práva se děje na základě kupní či jiné smlouvy.

Aukce u nemovitosti podle mého názoru není úplně nejvhodnější, například z důvodu prohlídky nemovitosti nutných před každou dražbou nemovitosti, ale aspektů je více, proč aukce pro portfolio nemovitostí není podle mého názoru úplně vhodná.

---

<sup>9</sup> Více informací na <http://www.drazebnici.cz/>

### 4.1.2 Elektronická aukce

Jak jsem již ve své práci výše zmínil, většina aukcí se dnes děje formou internetu, čili elektronicky. Zde se ale samozřejmě nabízí i rizika s tím spojená. Určitá regulace ze strany státu, či přesněji nastavení základních pravidel je mimo vše pochybnost na místě. Formou aukce se podle Evropské unie má soutěžit i o veřejné zakázky, kde se jedná o velké množství peněz, není výjimkou i veřejná zakázka v řádu miliard Kč.

Rád bych zde zmínil, že určitá regulace ze strany státu v ČR byla od roku 2002. Tehdy formou usnesení vlády zahájila činnost tzv. elektronická tržiště na základě metodického pokynu a licencí, jejichž autorem bylo Ministerstvo informatiky, které již v současné době neexistuje. Pokud jde o současnost, tak dnes jsou provozovaná celkem tři tržiště, která mají podobu elektronických aukcí. Jedná se o portály [www.gem.b2bcentrum.cz](http://www.gem.b2bcentrum.cz)<sup>10</sup>, [www.verejnasprava.centrade.cz](http://www.verejnasprava.centrade.cz)<sup>11</sup>, a [www.allylem.cz](http://www.allylem.cz)<sup>12</sup>.

Zmíněná tržiště byla zřízena v zájmu efektivního vynakládání finančních prostředků státními institucemi. Institut aukce je dnes běžně vnímanou obchodní aktivitou u nás, a samozřejmě i v zahraničí.

## 4.2 Veřejná dražba dobrovolná (upravená zákonem č. 26/2000 Sb., § 17 – 35)<sup>13</sup>

Tato dražba je po právní stránce jednodušší než dražba nedobrovolná, neboť je prováděná na návrh vlastníka nemovitosti. On tedy ze své vůle se rozhodl pro prodej nemovitosti formou veřejné dražby dobrovolné a zpeněžení nemovitosti tímto způsobem. Vlastníkem nemovitosti se rozumí i osoba, která je oprávněna s předmětem dražby hospodařit, je vlastníkem

---

<sup>10</sup> Více informací na [www.gem.b2bcentrum.cz](http://www.gem.b2bcentrum.cz)

<sup>11</sup> Více informací na [www.verejnasprava.centrade.cz](http://www.verejnasprava.centrade.cz)

<sup>12</sup> Více na [www.allylem.cz](http://www.allylem.cz)

<sup>13</sup> Více na <http://www.businessinfo.cz/>

zmocněna nebo také na základě zvláštního předpisu předmět dražby oprávněna zcizit, například likvidátor či správce konkursní podstaty.

U dražby dobrovolné je možnost snížit vyvolávací cenu tzv. nejnižším podáním. Cena, která se vydraží, nelze dodatečně snižovat. Dražební jistota se zde započítává na cenu dosaženou vydražením.

Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou. Upustit od dobrovolné dražby jde nejpozději do jejího zahájení. Účastníci dražby jsou povinni na vyzvání dražebníka nebo osoby doložit svoji totožnost nebo oprávnění jednat za účastníka dražby, dát se zapsat do seznamu účastníků dražby, převzít číslo, je-li rozdáváno. Účastníci dražby jsou povinni doložit složení dražební jistoty.

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu. Dražebník poté vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli, který nabyl vlastnictví předmětu dražby, písemné potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby.

Všechny výsledky dobrovolných dražeb včetně všech náležitostí jsou uvedeny a to povinně na webovské adrese [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz).

### **4.3 Dražba nemovitostí prováděná soudními exekutory podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti – tzv. exekuční řád<sup>14</sup>**

Dražba konaná soudním exekutorem je dražba vlastníkem dražebního předmětu nechtěná, je tedy vynucená, velmi obdobně, jako dražba soudní, či dražba prováděná finančními úřady. Její hlavní materií je OSŘ a exekuční řád.<sup>15</sup> Exekutorská komora zřídila

---

<sup>14</sup> Více na <http://www.ekcr.cz/>

<sup>15</sup> Zákon 120/2001 Sb., exekuční řád v § 66,69, 70-71 (podpůrná ustanovení).

Zákon 99/1963 Sb., občanský soudní řád v § 335 - 338a (ustanovení o prodeji nemovitostí a zástavy).

Vyhláška č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti.

zhruba před dvěma roky portál pro zveřejňování dražeb [www.portaldrazeb.cz](http://www.portaldrazeb.cz).<sup>16</sup> (Portál je přehledný, lze využít funkční vyhledávání podle krajů a předmětu dražby (byt, rodinný dům) a výsledky lze třídit podle data dražby a ceny).

Do tohoto portálu dražeb zapisují soudní exekutoři informace o dražbách nemovitých věcí nařízených podle příslušných ustanovení zákona č. 120/2001 Sb., a to podle obsahu jimi vedeného spisu. Exekutorská komora neodpovídá za obsah údajů zapsaných jednotlivými soudními exekutory v konkrétní kartě dražby.

Ve chvíli, kdy se stane rozhodnutí o nařízení exekuce pravomocným, exekutor ustanoví znalce, aby vypracoval znalecký posudek. Při oceňování nemovitosti, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených se použije cena obvyklá dle zákona o oceňování majetku, to tedy znamená cena, za jakou by bylo možné realizovat prodej takové nemovitosti v daném čase a místě. Znalec vypracuje znalecký posudek, doručí ho exekutorovi, ten ho poté zašle oprávněnému i povinnému a to i s usnesením o ceně, které exekutor na základě znaleckého posudku vydal.

Před samotnou dražbou exekutor vydá dražební vyhlášku, která obsahuje místo a čas dražby, označení nemovitosti a jejího příslušenství, výši nejnižšího podání, které v případě prodeje nemovitých věcí činí 2/3 ceny uvedené v usnesení o ceně, popřípadě výši dražební jistoty, kterou musí dražitelé složit před zahájením dražby, jakož i další podmínky, které musí vydražitel splnit. Zde je na místě zmínit, že ona výše nejnižšího podání ve výši 2/3 ceny ze znaleckého posudku je velmi důležitá, v praxi je výhodnější výši nejnižšího podání stanovit pro každý případ speciálně, to ale OSŘ neumožňuje. Dražební vyhláška je poté exekutorem zaslána na všechna zákonem stanovená místa a všem zákonem stanoveným subjektům.

Samotné dražební jednání probíhá podle ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, nikoliv podle zákona o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb. Jakmile je nemovitost vydražena, exekutor udělí příklep. Příklep je udělen tomu, kdo učinil nejvyšší podání a dále také splnil všechny podmínky stanovené zákonem. Exekutor poté vydá usnesení o příklepu. Vydražitel se poté stává vlastníkem vydražené nemovitosti i s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.

---

<sup>16</sup> Více na [www.portaldrazeb.cz](http://www.portaldrazeb.cz).

Je na místě konstatovat, že exekutor má právo v případě provedení exekuce prodejem nemovitosti nemovitost prodat za cenu, která nemusí být tržní a v dané chvíli maximální. To je velmi důležité. V praxi se velmi často dá v těchto dražbách pořídit nemovitost za velmi dobrou cenu, a naopak situace pro dlužníka je opačná, o výhodnosti pro něho nemůže být řeč. Exekutor může dražbu zrušit, pokud dojde mezitím k narovnání dluhu jiným způsobem.

### **4.3.1 Exekované nemovitosti bývají levnější**

Ano, nemovitosti prodávané v rámci exekucí mohou být výrazně levnější než ty prodávané běžným způsobem. Důvodem je především rychlost, s níž se snaží exekutor nemovitost prodat. Významným faktorem je také vždy striktně stejné nejnižší podání, u nemovitostí 2/3 z ceny znaleckého odhadu.

## **4.4 Dražba prováděná v režimu soudního prodeje nemovitostí<sup>17</sup>**

Soudní dražba není dražba prováděná v režimu soudních exekutorů. To je velmi důležité rozlišovat. Dražbu nemovitosti může nařídít i soud. Opět jde o dražbu nucenou, tedy vlastníkem nemovitosti nezamýšlenou. Byl proto zřízen pro účel soudních dražeb portál [www.drazby.org](http://www.drazby.org)<sup>18</sup>, kde se shromažďují jak dražené nemovitosti, tak i věci movité. Tento portál vznikl na základě iniciativy Okresního soudu v Ústí nad Orlicí za podpory Krajského soudu v Hradci Králové. Soudy ale povinnost ze zákona dávat dražby na tento portál nemají, a to je podle mého názoru chyba, jak uvádím níže.

Výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí patří v rámci exekučního řízení k nezastupitelným prostředkům. Je tomu tak zejména v těch případech, kdy se jedná o vymáhání vysokých částek, tak vysokých, že jinými způsoby by to fakticky nebylo možné. Důvody - uspokojení jinou formou exekuce by trvalo nepřiměřeně dlouho, nebo jiný způsob výkonu rozhodnutí zkrátka není možný. První důvod je zásadní. Hodnota nemovitostí oproti

---

<sup>17</sup> TRIPES, A.: *Exekuce v soudní praxi*. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, xv, 660 s.

<sup>18</sup> Více informací na [www.drazby.org](http://www.drazby.org)



hodnotám věcí movitých dává většinou předpoklad, že oprávněný bude uspokojen i při vymáhání finančně vyšších pohledávek. Právě zmíněná vyšší hodnota nemovitostí patří při soudní exekuci k prostředkům nejvíce razantním a pro povinného k nejobávanějším prostředkům realizace.

Výkon rozhodnutí formou prodeje nemovitostí naznal v minulosti zásadních změn. Zde bych uvedl novelu občanského soudního řádu č 519/1991 Sb., s účinností od 1. ledna roku 1992. Tato novela odstranila dosud existující dvoukolejnost spočívající v tom, kdy výkon rozhodnutí sice nařizoval příslušný soud, ale realizace či vlastní provedení bylo svěřeno státnímu notářství. A také současně se právní úprava vrátila k prodeji nemovitostí formou dražby, jak jsem již uváděl ve stručném přehledu vývoje dražební problematiky.

#### **4.4.1 Fáze spojené se soudní dražbou:**

- pravomocné usnesení o nařízení exekuce prodejem nemovitosti,
- určení ceny nemovitosti, která se má dražit – tato fáze končí pravomocným rozhodnutím o určení ceny podle § 336a OSŘ,
- samotná dražba<sup>19</sup>.

#### **4.5 Dražba prováděná finančním úřadem<sup>20</sup>**

Dražbu využívají jako nástroj vymáhání svých pohledávek také finanční úřady. Dražba prováděná finančním úřadem je tedy vynucená, vlastníkem draženého předmětu nezamýšlená a nechtěná.

Finanční úřady provádějí vymáhání daňových nedoplatků a to daňovou exekucí, při které postupují podle ustanovení § 73 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů. Pro výkon daňové exekuce podle ustanovení tohoto zákona se

---

<sup>19</sup> Viz. zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v § 335 - 338a (ustanovení o prodeji nemovitostí a zástavy).

<sup>20</sup> Více informací na [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)

používají také příslušná ustanovení OSŘ. Tedy i zde je OSŘ je hlavní procesní materií pro tento typ dražby.

Finanční úřady provádějí dražby nemovitostí veřejným způsobem, ne však ve smyslu veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., tento zákon například upravuje, že finanční úřady nemohou být dražebníky ve smyslu tohoto zákona.

V dražbách, které provádí finanční úřady, jde však o majetek daňových dlužníků nebo případně o majetek ručitelů, pokud jim zákon povinnost ručení ukládá a pokud jsou k plnění platební povinnosti správcem daně tedy finančním úřadem vyzváni.

Čili příslušný finanční úřad může požádat podle ustanovení § 73 odst. 3 zákona o správě daní a poplatků o provedení exekuce (výkonu rozhodnutí) pouze soud nebo soudního exekutora.

#### **4.6 Veřejná dražba nedobrovolná (upravená zákonem 26/2000 Sb., § 36 – 61)<sup>21</sup>**

Veřejná dražba nedobrovolná je stěžejním institutem ze škály typů dražeb v mé diplomové práci. Jak již název „nedobrovolná (nucená)“ napovídá, jedná se většinou o právní spor mezi věřitelem (zástavcem) a dlužníkem a právě tato dražba má onen spor narovnat či vyřešit. Pokud bychom se podívali do zahraničí, tak takovou právní úpravu v okolních státech nenajdeme. A jak z práce vyplyne, je velmi dobře, že náš zákonodárce tento institut zapracoval do legislativy. V ČR tedy může tedy být vlastnictví zbaveno i jiným způsobem, než soudní cestou. A o to tady právě jde. Situace na soudech dnes není ideální, spor se mnohdy dostane na pořad dne v řádu měsíců, někdy i let, čili pomocí nedobrovolné dražby lze získat čas a i efektivnost oproti dražbě prováděné v režimu soudů či soudních exekutorů.

V zásadě se dá říci, že iniciátorem zákona o veřejných dražbách v české republice byly banky. Situace před rokem 2000 byla charakteristická tím, že české banky měly ve svém portfoliu pohledávky, které byly právě zajištěny zástavními právy k nemovitostem. Čili jejich

---

<sup>21</sup> Více informací na <http://www.alvareal.cz/>

zájmem bylo logicky usilovat o to, aby se postavení dražebního věřitele zlepšilo. A ten aby se mohl snadněji domoci svého práva a to tedy dražbou zmíněné nemovitosti.<sup>22</sup>

Dražba nedobrovolná je prováděná na návrh dražebního věřitele, na rozdíl oproti dražbě dobrovolné. Dražební věřitel může být osoba fyzická nebo i právnická, která má k dlužníkovi pohledávku. Dražebním věřitelem je tedy osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem k předmětu dražby. Dlužníkem rozumíme osobu, jejíž závazek je zajištěn právem k předmětu dražby. Zmíněná pohledávka ale musí být přiznána buď soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem, nebo také vykonatelným notářským zápisem a je zde zástavní, zadržovací nebo jiný podklad pro provedení veřejné nedobrovolné dražby. K předmětu dražby. Předmět dražby může být vše, co může být zástavou občanského zákoníku. Nesmí být ale dotčeno ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu. Dražebník poté vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli, který nabyl vlastnictví předmětu dražby, písemné potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby.

Pokud jsou zde splněny nezbytné předpoklady k provedení nedobrovolné dražby, čili dražební věřitel disponuje tzv. dražebním titulem, může věřitel se domáhat respektive chtít uspokojit svoji pohledávku v dražbě nedobrovolné, běžně nazývané nucené, tedy bez zdlouhavého výkonu rozhodnutí u soudu. U soudu zástavní věřitel musí podat žalobu na dlužníka i na zástavce a ve chvíli, kdy získá pravomocný rozsudek a to na oba (dlužníka i zástavce), musí dále podat návrh na soudní výkon rozhodnutí, což se může velmi prodlužovat vzhledem k délce trvání soudních sporů. To je jeden z velkých atributů tohoto institutu. Všechny výsledky nedobrovolných dražeb jsou povinně zveřejňovány na webovské stránce [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz).

---

<sup>22</sup> VESELÝ, J. a kol. *Zákon o veřejných dražbách*. Komentář. Praha: C. H. BECK, 2001, s. 681

## **5 VYBRANÉ EKONOMICKÉ ASPEKTY VEŘEJNÉ DRAŽBY NEDOBROVOLNÉ SE ZŘEATELEM NA NEMOVITOSTI**

V této, již páté kapitole této diplomové práce, bych rád uvedl z mého pohledu důležité aspekty veřejné dražby nedobrovolné a to z pohledu jejich dopadů na věřitele (navrhovatele dražby), dále také dlužníka. Dále také to, jak se veřejné dražby v české republice vyvíjely, jejich význam obecně v tržním hospodářství či realitním trhu, možný (predikovaný) vývoj pro rok 2011, a také některé největší naše dražební společnosti, které realizují veřejné dražby nemovitostí.

### **5.1 Důvody proč realizovat pohledávku formou veřejné dražby nedobrovolné<sup>23</sup>**

Jestliže se rozhodne věřitel řešit svoji situaci (pohledávku) vůči dlužníkovi zpeněžením zástavy, čili posléze formou dražby, tak má věřitel několik možností, v jaké režii se dražba odehraje, respektive kdo dražbu bude realizovat, a tedy jaký právní předpis ji bude upravovat. Jak jsem již v této práci jednotlivé typy dražeb výše popisoval, je nyní na místě zmínit několik faktů. Zde bych rád uvedl například několik výhod, proč využít veřejnou dražbu nedobrovolnou oproti dražbě soudní či dražbě vedené v režimu soudního exekutora, v případě realizace nezaplacené pohledávky.

Jde tedy v zásadě o dvojí způsob provedení dražby. Veřejná dražba nedobrovolná je řešena zákonem č. 26/2000 Sb., zatímco dražba soudní a v režimu exekutora je řešena zákonem č. 99/1963 Sb., občanským soudním řádem § 323 a následujících. V případě srovnání těchto dražeb má veřejná dražba nedobrovolná podle zákona č. 26/2000 Sb., několik výhod, ty hlavní bych zde uvedl a některé jsem popsal již při popisování jednotlivých druhů dražeb, čili:

- veřejná dražba je ze zákona poměrně přesně organizovaná, je stanoven její postup,

---

<sup>23</sup> Více na <http://www.amex-brno.cz/>

- každá dražba předmětu dražby o hodnotě nad 100 tis. Kč, což v případě nemovitosti je téměř vždy, musí být zveřejněna na centrální adrese ([www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz))<sup>24</sup>, kterou spravuje a provozuje Česká pošta, s. p. V případě dražby soudní či dražby prováděné v režimu soudního exekutora nebo také finančního úřadu, čili těch dražeb, které se řídí OSŘ, tak tuto povinnost zveřejňovat dražbu nemají,
- veřejná dražba nedobrovolná má nižší náklady než dražby soudní či v režimu exekuce. V zákoně o veřejných dražbách jsou omezeny odměny dražebníka a tato odměna nesmí být překročena. Tato skutečnost má samozřejmě pozitivní vliv na uspokojení dražebního věřitele, které je tak vyšší. To v těch případech, pokud pohledávka přesahuje dražební hodnotu předmětu dražby respektive přesahuje dosažený výtěžek dražby pohledávku, pro kterou byla dražba nařízena. Zbytek výtěžku vyplacený zástavci bude také vyšší,
- dalším velmi podstatným momentem a důvodem větší efektivity veřejné dražby obecně výše předmětu dražby dosažená dražením. Všechny ostatní typy dražby, tedy ty, které se řídí OSŘ, stanoví, že výše nejnižšího podání činí dvě třetiny odhadní ceny stanovenou znalcem nebo úředně ověřené ceny. Tímto ustanovení OSŘ se velmi často konečný výnos snižuje. Veřejná dražba nedobrovolná taková ustanovení nemá, je tedy pouze na odhadu dražebníka, v jaké výši nejnižší podání bude. To je velmi zásadní, vhodným stanovením nejnižšího podání může maximalizovat výnos dražby,
- no a v neposlední řadě je výhodou veřejné dražby nedobrovolné rychlost zpeněžení tedy provedení dražby a uspokojení věřitele. V praxi velmi často bývá veřejná dražba nedobrovolná provedená do devadesáti dnů od podepsání smlouvy o provedení dražby.

---

<sup>24</sup> Více na [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz)

## 5.2 Ekonomická efektivita dražeb nemovitostí<sup>25</sup>

Institut veřejné dražby prováděné podle zákona č. 26/2000 Sb., je poměrně efektivní nástroj realizace pohledávky a dražba také opačně poměrně dobrý nástroj prodeje nemovitosti.

Dražbou nemovitosti převádí prodávající na kupujícího „zvláštní smlouvou“ vlastnictví nemovitosti. A to po udělení příklepu kupujícímu. Tato skutečnost je velmi důležitá, byť tomu tak na první pohled být nemusí.

V případě klasického prodeje nemovitosti se vlastnictví převádí z prodávajícího na kupujícího na základě kupní smlouvy podle občanského zákoníku. Ustanovení občanského zákoníku dávají kupujícímu poměrně mnoho nejrůznějších možností. Jde například o možnost uplatnit práva při reklamačním řízení. V tomhle klasickém prodeji nemovitosti lze žádat i slevu z kupní ceny, popřípadě i od kupní smlouvy odstoupit.

Veřejnou dražbou prováděnou na základě zákona č. 26/2000 vlastnické právo na vydražitele přechází. Je to tedy jakýsi zvláštní druh smlouvy. Vydražitel danou nemovitost nabývá přechodem vlastnického práva a to tak jak to „leží a stojí“. To je právě ten obrovský význam nabytí majetku dražbou.

### 5.2.1 Výhody navrhovatele veřejné dražby:

- první výhoda pro navrhovatele plyne z dražební jistoty. V zásadě se dá říct, že svým způsobem indikuje jejich bonitu. A je samozřejmě také jistým donucovacím prostředkem, aby vydražitel vydraženou cenu uhradil ve stanoveném termínu. V případě nezaplacení se dražební jistota použije na úhradu nákladů dražby či na dražbu opakovanou,
- poplatníkem daně z nemovitosti získané dražbou nemovitosti je vydražitel (stanovuje zákon č. 357/1992 Sb.). Základem daně z převodu nemovitostí je ve vydražitelem získané dražbě nemovitostí fakticky cena, respektive cena získaná vydražením, § 10 1d zmíněného zákona. Daňové přiznání je povinen poplatník (vydražitel) podat místně

---

<sup>25</sup> Více na <http://www.amex-brno.cz/>

příslušnému správci. Daňové přiznání se podává do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž se vydalo potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti,

- vydražitel nemůže:
  - stanovit platební podmínky podle své vůle,
  - nárokovat slevu, pokud má nemovitost odstranitelnou vadu,
  - žádat opravu na vydraženou nemovitost,
  - nárokovat doplnění toho, co nemovitosti chybí,
  - nárokovat zrušení smlouvy, jestliže má nemovitost neodstranitelnou vadu,
  - nárokovat zrušení smlouvy, nelze-li vydraženou nemovitost užívat řádným způsobem,
  - nárokovat odpovědnost za právní vady vydražené nemovitosti,
  - uplatňovat záruční dobu, neboť nejde o převod kupní smlouvou,
  - aplikovat ustanovení o smlouvách, které jsou uzavřeny v omylu.

### **5.2.2 Výhody vydražitele, čili nového vlastníka:**

- při nabytí vlastnictví při dražbě nemovitosti má zápis do katastru nemovitostí deklaratorní účinky. Čili vydražitel po nabytí vlastnictví je oprávněn s vydraženou věcí nakládat (věc zcizit či zatížit),
- pokud je cena dosažená vydražením menší, než je stanovení ceny předmětu dražby, platí daň z převodu nemovitosti na základě ceny dosažené vydražením,
- při dražbě nemovitosti také odpadá deponování kupní ceny za nemovitost a to v její plné výši do úschovy notáře, právníka, atd. a to ještě před podepsáním kupní smlouvy, do doby zápisu do katastru nemovitostí.

### **5.3 Cena nemovitosti stanovená dražbou**

Cena nemovitosti je ať už při prodeji či koupi zásadní záležitostí. Nemovitost se neprodává či nekupuje zas tak často. Prodávající se proto může obávat, že při prodeji prodá nemovitost pod cenou, nebo může cenu zvolit příliš vysokou a v takovém případě nemovitost neprodá vůbec. Na to, chce-li ji dále prodat, musí reagovat snížením ceny a v konečném důsledku ji prodá znovu pod cenou. Jaká je tedy objektivní cena prodeje nemovitosti?

Odpovědí může být cena, která vzejde z dražby nemovitosti. Ta je totiž realizovaná ve formě soutěže. Soutěž spočívá v tom, kdo nabídne vyšší (nejvyšší) cenu, stane se jejím vlastníkem. Tato cena vzešlá z dražby je tedy v zásadě cenou nejvyšší možnou v daný okamžik. Nový vlastník (vydražitel) dosáhne horní hranice ceny, o které se dá říct, že je z důvodu soutěže cenou objektivní a prodejce tedy za vyšší cenu v daný moment nemovitost prodat nemohl.

## 5.4 Význam veřejných dražeb v tržním hospodářství

Veřejná dražba sehrává velmi důležitou roli, jak poměrně rychle a průhledně uspokojit pohledávky a nároky věřitelů.

V české ekonomice existují nesplněné pohledávky (závazky) v řádech stovek miliard Kč. Nefinanční podniky ke konci srpna 2010 evidovaly pohledávky (závazky) ve výši 174 miliard Kč, jde o zhruba 11 % jejich vlastního jmění, to vychází ze statistik Českého statistického úřadu. Podle dostupných statistik byla celková velikost trhu s pohledávkami a to v celkové výši někde mezi 800 – 900 miliardami Kč. Lze tedy říci, že ve zmíněných miliardách Kč jsou umrtveny velmi významné prostředky a ekonomiky částečně brzdí. To v zásadě znamená, že něco kolem poloviny hrubého domácího produktu je v České republice vázáno pohledávkami. Tento problém má ale většina zemí Evropské unie, na tuto skutečnost poukazuje i Světová banka. A tady je právě role veřejné dražby (dobrovolné i nedobrovolné) zásadní a klíčová, protože to je velmi výrazný nástroj, jak tuto neutěšenou situaci pohledávek (závazků) řešit.<sup>26</sup>

Česká konsolidační agentura soustřeďuje více než 300 miliard Kč rizikových pohledávek. Kdyby se je rozhodla řešit formou veřejné dražby jen u 10 % těchto pohledávek, šlo by o hodnotu více než třicet miliard Kč.

Institut dražby a zejména té veřejné dražby podle ZOVD má obrovský význam pro celé hospodářství české republiky a obdobně je to v celé Evropě či světě. Role veřejné dražby má velký vliv i na hypoteční trh, který nejvíce zasáhla celosvětová krize, ale v současné době

---

<sup>26</sup> Více informací na <http://www.e-aukce.com/>



dochází k růstu hypoték. Čili je logické, že pokud roste počet hypoték, poroste bohužel i počet nesplacených hypotečních úvěrů. Je nepochybné, že právě institut veřejné dražby bude sehrávat zásadní roli, jak realizovat pohledávky.

Veřejné dražby mají nemalý význam i při řešení problematiky konkursního řízení. Jde o zpeněžování majetku méně průhlednými způsoby. Tento způsob realizace pohledávek je považován i obchodními soudci jako efektivní a průhledný.

System veřejných dražeb v zásadě odbourává mnohdy nestandardní chování správce konkursní podstaty při prodeji majetku, i roli právě samotných soudců při určování správce konkursní podstaty.

#### **5.4.1 Nedobrovolné dražby u domácností**

V České republice přibývá nedobrovolných dražeb. Za poslední čtvrtletí se počet oproti předchozímu čtvrtletí zvýšil. Vyplývá to ze statistik na webovské adrese [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz).<sup>27</sup> Dražebníci se shodují, že hlavním důvodem je stále se horšící finanční situace našich domácností.

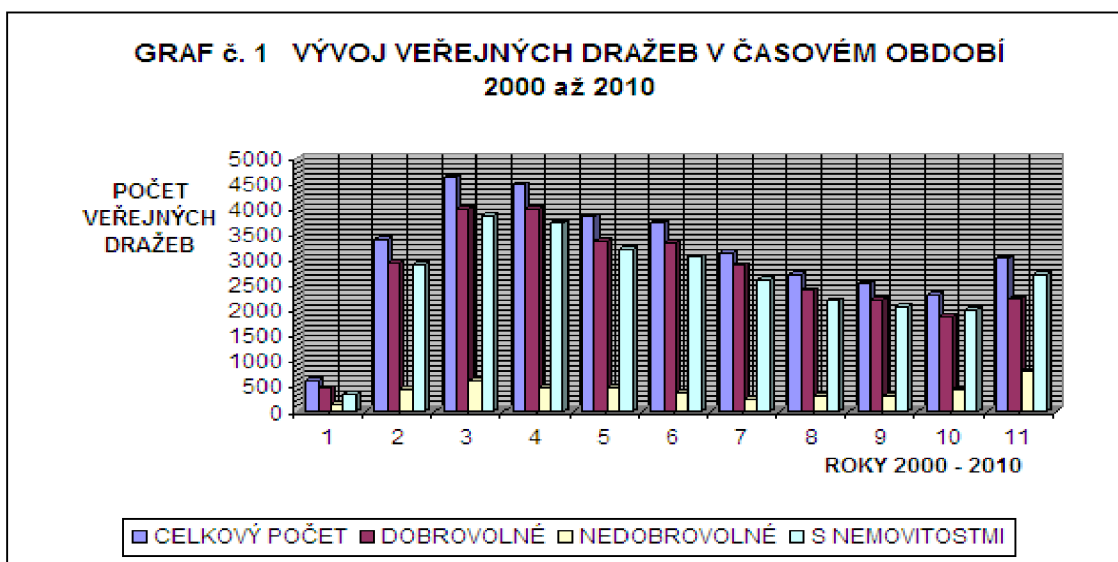
---

<sup>27</sup> Více informací na [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz).

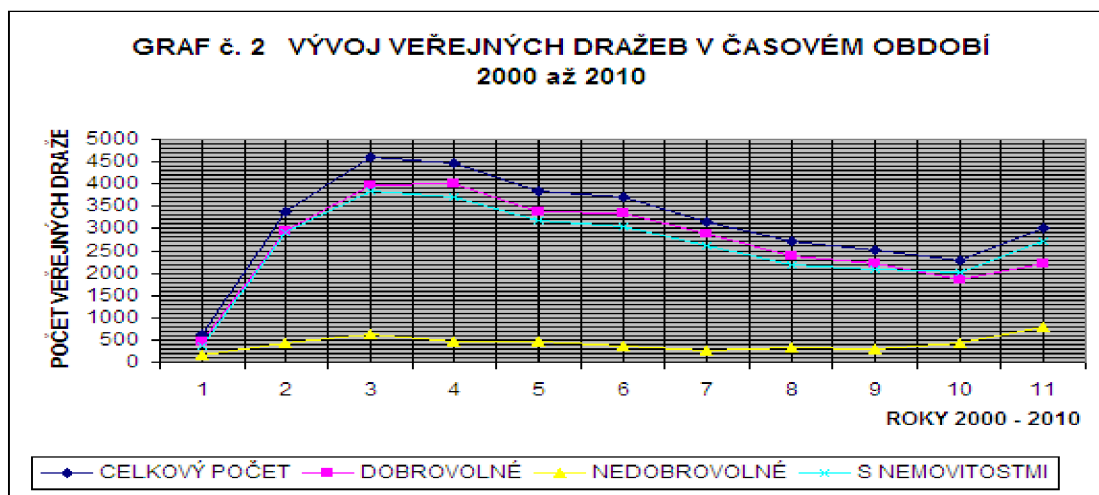
## 5.5 Vývoj veřejných dražeb v ČR v letech 2000 - 2010<sup>28</sup>

TAB. Č. 1 – VÝVOJ DRAŽEB V ČESKÉ REPUBLICĚ

Rok	Celkový počet	Dobrovolné	Nedobrovolné
2000	620	464	156
2001	3386	2940	446
2002	4600	3986	614
2003	4468	3998	470
2004	3840	3363	477
2005	3708	3328	380
2006	3135	2879	256
2007	2704	2384	320
2008	2511	2207	304
2009	2297	1867	430
2010	3011	2223	788

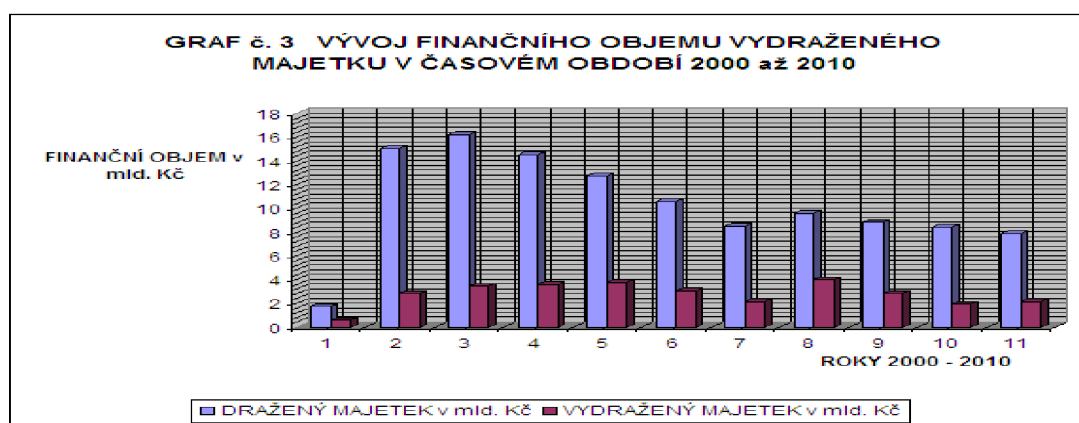


<sup>28</sup> Více informací na <http://www.financninoviny.cz/>



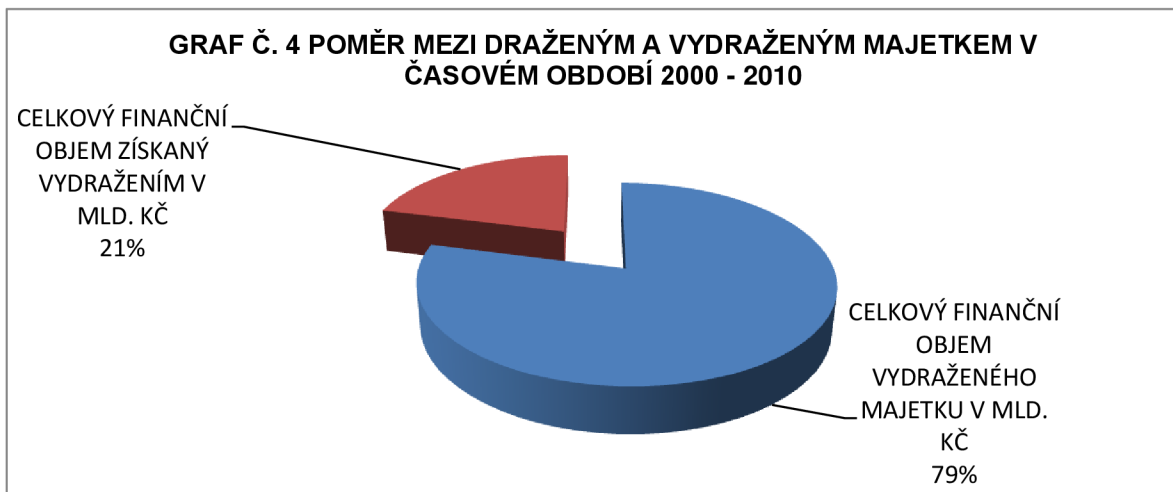
**TAB. Č. 2 – FINANČNÍ OBJEMY DRAŽENÉHO A VYDRAŽENÉHO MAJETKU**

Rok	Celkový finanční objem draženého majetku (v mld. Kč)	Celkový finanční objem získaný vydražením (v mld. Kč)
2000	1,74	0,56
2001	15,04	2,8
2002	16,24	3,44
2003	14,55	3,6
2004	12,71	3,76
2005	10,54	3,05
2006	8,48	2,12
2007	9,6	3,98
2008	8,81	2,82
2009	8,39	1,91
2010	7,86	2,13



**TAB. Č. 3 – CELKOVÉ FINANČNÍ OBJEMY DRAŽENÉHO A VYDRAŽENÉHO MAJETKU**

Celkový finanční objem draženého majetku (v mld. Kč)	Celkový finanční objem získaný vydražením (v mld. Kč)
113,96	30,17



Zde bych rád zmapoval a demonstroval situaci v oblasti veřejných dražeb za poslední uplynulou dekádu. Z grafu je patrné, že celkový počet dražeb (dobrovolných i nedobrovolných) od roku 2001 tedy první celý rok od doby účinnosti zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách klesl z 3386 na 3011 v roce 2010. Z této statistiky nelze ale dělat velké závěry, protože směřovat veřejnou dražbu dobrovolnou a nedobrovolnou je z povahy jejich odlišnosti problematické. Zcela nepochybně to ale svědčí o tom, že se zákon č. 26/2000 o veřejných dražbách za dobu své existence se etabloval a tento poměrně vysoký údaj svědčí o jeho důležitosti.

Z grafu je také patrné, že od roku 2002, kdy celkový počet veřejných dražeb dosahoval maxima, celkem 4600, docházelo každý rok k poklesu. Tato situace vykristalizovala v roce 2009, kdy se celkový počet veřejných dražeb dostal dokonce pod 3000 (na přesně 2297). Rok 2010 po dlouhé době byl nárůstový (3011).

Situace v roce 2009 byla ovlivněna rostoucím počtem insolvencí. „V pozitivním smyslu ovlivnil výsledky vliv insolvencí. „V pozitivním smyslu ovlivnil výsledky roku 2008 především nárůst insolvencí a v tom negativním především stále ještě nízká, byť především ve druhé polovině rostoucí investiční aktivita způsobená především přetrvávající restriktivní

*úvěrovou politikou bank*<sup>29</sup> uvedl obchodní ředitel dražební společnosti Naxos Aleš Nevšimal.

Jiný názor přidává předseda představenstva dražební firmy Prokonzulta Jaroslav Hradil „*Insolvence nepřinesly kýžený efekt a nesplnily ony naděje, jež v ně byly vkládány*“<sup>30</sup>. Předseda dále dodává, že problém vidí v nevyhovující legislativě, kdy po technické stránce nejsou zcela v souladu zákony o veřejných dražbách a insolvenční zákon.

Pokud jde o výnosy z veřejných dražeb, tak ty jsou samozřejmě odvislé od celkového počtu dražeb. Ve zmíněném roce 2009 činily pouze rekordních 1,9 miliardy Kč, což byl pokles oproti roku 2007 téměř o jednu polovinu. Rok 2010 zaznamenal mírný nárůst na 2, 13 miliardy.

Rád bych zmínil také dražby nemovitostí. Ty se ve veřejných dražbách vyskytují nejčastěji. Nejvíce dražených nemovitostí bylo v roce 2002 a to 3849, poté dochází každý rok k poklesu.

## **5.6 Výhled vývoje dražeb nemovitostí na rok 2011<sup>31</sup>**

Počet nedobrovolných dražeb poroste v české republice letos asi pravděpodobně v podobném trendu jako v roce minulém.

V lednu roku 2011 se realizovalo 230 veřejných dražeb, což je oproti roku 2010 poměrně značný nárůst, tehdy se realizovalo veřejných dražeb celkem 157. Od začátku roku přibylo hlavně také dražeb nedobrovolných. Nedobrovolné veřejné dražby zaznamenaly za loňský rok 2010 rekordní, zhruba šestinásobný nárůst oproti roku předchozímu roku 2009 a pevní měsíce signalizují další nárůst. Celková částka dosažená vydražením byla až téměř 945 025 000 Kč.

Velký podíl na trendu nárůstu dražeb mají zejména hypoteční a spotřebitelské úvěry, které nejsou klienti schopni splácet. Dnes je situace taková, že velmi často dlužníci v takové

---

<sup>29</sup> Více na <http://finweb.ihned.cz/>

<sup>30</sup> Více na <http://finweb.ihned.cz/>

<sup>31</sup> Více na <http://reality.ihned.cz/>

situaci sami navrhuji dražby pod tlakem věřitelů, to už se ale jedná samozřejmě o dražby dobrovolné, tedy jejich navrhovatelé jsou sami dlužníci.

V letošním roce může počet dražeb růst i o několik procent, leden tomu zatím nasvědčuje. Obchodní ředitel dražební firmy Naxos k této situaci dodává: „*Předpokládám, že meziroční nárůst by měl letos u nedobrovolných dražeb překročit dvacet procent a dosáhnout tak hranice jednoho tisíce. Nejvíce poroste opět počet těch dražeb, které jsou důsledkem nesplácení hypoték a spotřebitelských úvěrů. Pro objem zpeněženého majetku pak budou znovu určující především velké komerční majetky,*“. Čili nesplácení hypotečních a spotřebitelských úvěrů je to, co způsobuje tento trend nárůstu.

Podle statistik České národní banky činila celková suma k dubnu 2010 suma nesplacených hypoték 15,7 miliardy Kč, z nichž celkem 2, 8 % připadá právě na hypotéky, které klienti nesplácejí 90 a více dnů, což činilo nárůst o 1, 15 % oproti roku předchozímu.

Zkušenosti bank jsou následující. Právě lhůta 90 dní bývá velmi často zlomová. Pokud se totiž bance nepodaří dlužníka přimět k zaplacení právě do této doby 90 dnů, potom velmi klesají možnosti uhradit pohledávku standardní cestou a přichází na řadu jiná krajní řešení. To právě je cesta pro dobrovolný nebo nedobrovolný prodej nemovitosti formou dražby.

V praxi to většinou funguje tak, že pokud dlužník s bankou nekomunikuje a nerealizuje veřejnou dražbu sám, tedy dobrovolně, přichází na řadu nucený, nedobrovolný prodej nemovitosti formou veřejné dražby nedobrovolné. Tuto dražbu ale velmi často banky nerealizují sami. Nemovitosti z nesplacených hypoték prodávají v balíčcích s určitým diskontem specializovaným dražebním společností, které zajišťují samotnou dražbu nemovitostí.

Jak ukazuje trend vývoje roku 2010 a i první měsíce roku 2011, čili skutečnost, že dražeb přibývá, tak to má velký vliv i na cenu nemovitostí. Ve chvíli, kdy je potřeba zástavu (nemovitost) co nejrychleji zpeněžit, je přirozené, že nemovitosti jsou prodávány hluboko pod tržní cenou. Když se na trhu objeví větší počet tohoto typu nemovitostí, dochází k poklesu cenové hladiny. V důsledku nárůstu počtu dražeb a trendu, kterým se ubírá, nastane zřejmě tato skutečnost i v České republice.

### 5.6.1 Dražební společnosti<sup>32</sup>

Dražebních společností funguje na našem trhu více než tisícovka. Aktivních z nich je přibližně čtyři sta. Část organizuje ČAD (Česká asociace dražebníků) a část funguje nezávisle. Společným projektem je server [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz), kde jsou umístěny všechny dražby a ostatní nabídky s dražbou spojené.

**Tab. č. 3 - Nejaktivnější dražebních společností**

1. Dražební a.s.	<a href="http://www.1drazebni.cz/">www.1drazebni.cz/</a>
DRAŽBY CZ	<a href="http://www.drazby.cz">www.drazby.cz</a>
EURODRAŽBY.CZ	<a href="http://www.eurodrazby.cz">www.eurodrazby.cz</a>
Ostravská aukční síň	<a href="http://www.oas.cz">www.oas.cz</a>
PROKONZULTA	<a href="http://www.prokonzulta.cz">www.prokonzulta.cz</a>
Dražby.net	<a href="http://www.drazby.net">www.drazby.net</a>
Naxos s.r.o.	<a href="http://www.naxos.cz">www.naxos.cz</a>
Augustinová & Partner	<a href="http://www.augustinova.cz">www.augustinova.cz</a>
Česká aukční a dražební	<a href="http://www.drazba.info">www.drazba.info</a>
MORAVOLEN HOLDING	<a href="http://www.moravolen.cz/drazby/">www.moravolen.cz/drazby/</a>

---

<sup>32</sup> Více na [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz)

## 6 PŘÍPADOVÁ STUDIE Č. 1 REKORDNÍ NEDOBROVOLNÉ DRAŽBY USKUTUČNĚNÉ V ČESKÉ REPUBLICCE

Na podzim roku 2010 se uskutečnila jedna z největších veřejných dražeb nedobrovolných, shodují se odborníci. Předmětem dražby jsou pozemky a výrobní hala, kterou má v nájmu společnost Continental Automotive Czech Republic, která zaměstnává zhruba 1500 lidí. V jejich továrnách se vyrábějí díly pro automobilový průmysl. Pokud jde o roční provoz z pronájmů továren, tak ten činí zhruba 49 milionů Kč. Informace o této rekordní dražbě nemovitostí zveřejnil katastr nemovitostí.

### 6.1 Základní informace o dražbě<sup>33</sup>:

#### Předmět dražby

- budovy a pozemky o celkové výměře téměř 90 tisíc metrů čtverečních (soubory věci nemovitých – věci nemovité),
- stavby stojí na necelých 31, 120 tisících metrů čtverečních.



<sup>33</sup> Zdroj informací: [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz)





**MODERNÍ PRŮMYSLOVÝ AREÁL** - Brandýs nad Labem, Průmyslová č. p. 1851, okr. Praha - východ

**Majitel pozemků (dlužník)**

- pražská společnost Cambados, která měla problémy se splácením závazku.

**Věřitel**

- německá banka Eurohypo, podle informací Hospodářských novin, která se rozhodla poslat pozemky do dražby.

**Místo, datum a čas konání dražby**

- Naxos, a. s., Holečkova 31, (aukční síň Sacre Coeur), 150 00 Praha 5,
- 13. 10. 2010

**Místo zveřejnění dražební vyhlášky**

- [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz),
- [www.naxos.cz](http://www.naxos.cz),
- v místě předmětu dražby na veřejné desce Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav,
- v místě konání dražby na veřejné desce: Magistrát města Prahy

Městská část pro Prahu 5.

**Datum a čas konání prohlídky předmětu dražby**

- 1. prohlídka – dne 26. 8. 2010, v 10. 00 hod.,

- 2. prohlídka – dne 14. 9. 2010, v 10. 00 hod.

### **Odhadnutá cena předmětu dražby**

Odhad ceny předmětu dražby na základě dostupných informací v místě a čase obvyklém vypracoval znalecký ústav Montekala, s. r. o., Hállova 34, Praha 9 odpovědná osoba Ing. Jaroslav Karásek – soudní znalec, jednatel pod číslem 1784/2010 ke dni 12. 7. 2010 a činí 480 milionů Kč.

### **Nejnižší podání**

- činí něco málo pod 300 milionů Kč ( 284,35 milionu Kč).

*"Nejnižší podání činí něco pod 300 milionů korun. Po dlouhé době je to největší nedobrovolná dražba takového objemu,"* uvedl Miroslav Hájek, generální ředitel dražební společnosti Naxos, společnosti, která dražbu bude organizovat.

*"Banky konečně začínají chápat, že nedobrovolná dražba je efektivní a rychlý způsob, jak získat své peníze zpět,"* uvedl Jaroslav Hradil z konkurenční společnosti Prokonzulta.

### **Minimální příhoz**

- minimální příhoz je ve výši 1 milion Kč.

### **Dražební jistota**

- dražební jistota ve výši 10 milionů Kč, její složení je od zveřejnění dražební vyhlášky až po zahájení dražby. Každý účastník dražby je povinen složit dražební jistotu a to prokazatelným způsobem, který vylučuje jakékoliv pochybnosti a v dostatečném předstihu před dražbou tak, aby mohl dražebník zaplacení dražební jistoty od účastníků dražby jednoznačně ověřit,
- dražební jistota se vrátí všem účastníkům dražby, kteří se nestanou vydražitelem a to stejným způsobem, jako byla složena.

### **Přihlášení pohledávek dražebních věřitelů**

- dražební věřitelé mohou u dražebníka do 15 dnů před zahájením dražby přihlásit své pohledávky včetně příslušenství ke dni konání dražby a doložit jejich vznik a zajištění právem k předmětu dražby listinami v originále nebo úředně ověřeném opise; podpis dražebních věřitelů na přihlášení pohledávky musí být úředně ověřen.

## Dopad na provoz společnosti

Provozu firmy dodávající díly a příslušenství pro automobilový průmysl (např. palubní přístroje a systém měření paliva do mladoboleslavských škodovek) by se dražba, tedy změna majitele výrobního areálu neměla dotknout. *"Neočekáváme, že změna majitele bude mít dopad na aktivity naší společnosti,"* uvedl Knut Staade z brandýské společnosti. Důvodem tohoto tvrzení je skutečnost, že společnost Continental je v nájmu a nájemní smlouvy přejdou pod nového majitele.

Jak se shodli zástupci společnosti realizující dražbu tohoto areálu a také oslovení realitní poradci, tato dražba vyvolá mezi investory obrovský zájem. Velkým vlivem na konečnou cenu z dražby budou mít také nájemní podmínky. *"Za předpokladu, že tam bude kvalitní nájemní smlouva, to je určitě zajímavá cena. Spousta investorů na takové dražby čeká,"* uvedl Dušan Šťastník z investičního oddělení poradenské společnosti v oblasti realit King Sturge. Dále dodal, aby byl areál firmy Continental pro investory zajímavý, musela by v něm firma zůstat nájemníkem nejméně po dobu tří, lépe pěti let.

## Společnost zajišťující dražbu

- společnost Naxos, a. s.,<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Skupina NAXOS působí na trhu realit již od roku 1994 a řadí se k největším investičním a realitním společnostem v ČR. Prostřednictvím přímých prodejů, výběrových řízení, dražeb, veřejných obchodních soutěží a ostatních metod prodeje NAXOS dosud zpeněžil majetek v hodnotě více než 15 miliard korun, přičemž např. aukce se podílejí více jak 5 miliardami korun. Skupina NAXOS je v součtu finančního objemu vydraženého majetku jedním z největších dražebníků v České republice. V důsledku dynamického růstu společnosti, profesionality poskytovaných služeb, množství zpeněžovaného majetku a také snahy být nablízku všem klientům, vznikla potřeba vytvořit síť poboček ve významných regionech celé ČR. V České republice najdete NAXOS nejen v Praze, Brně, Ostravě a Hradci Králové. V závěru roku 2005 došlo k odprodeji vlastnického podílu dvou zakladatelů společnosti a novým vlastníkem skupiny NAXOS se stal BELMONT PROPERTY FUND. S jeho příchodem došlo ke změně nejen loga a celé image společnosti, ale také ke kompletní restrukturalizaci vnitřní podoby společnosti. S novým akcionářským zázemím se uskutečnilo otevření první zahraniční pobočky v ukrajinském Kyjevě. Tato destinace je a především bude novou perspektivou pro řadu českých investorů. Viz. [www.naxos.cz](http://www.naxos.cz)

## 6.2 Výsledek a průběh dražby

- o tento tovární areál projevilo zájem kolem třiceti potenciálních investorů,
- čtyři – takový byl počet investorů (dražitelů), kteří se osobně dražby účastnili,
- vítězem (vydražitelem) se stala společnost Komura, člen finanční skupiny CPI,
- vydražená částka předmětu dražby (továrního areálu) – **340 milionů Kč.**

## 6.3 Shrnutí a analýza dražby:

Mnou stanoveným cílem v této kapitole bylo popsat a analyzovat rekordní, (co do objemu finanční částky) nedobrovolnou dražbu, která se uskutečnila v české republice od 1. května roku 2000, kdy začal platit zákon o veřejných dražbách 26/2000 Sb., Tato dražba mě velmi zaujala pro svou velikost draženého předmětu – továrního komplexu a také proto, že je poměrně aktuální, proběhla před několika měsíci před psaním této diplomové práce.

Velmi zajímavé je sledovat u dražeb mnou určené dva ukazatele, které v zásadě jsou schopny dát odpověď na otázku, zdali je možné považovat dražbu za úspěšnou, či nikoliv. Jedná se o vztah znaleckého odhadu k vydražené částce a vztah nejnižšího podání k vydražené částce. A samozřejmě také to, zdali je vydražená částka skutečně zaplacená.

Znalecký odhad ceny tohoto komplexu byl stanoven na 480 milionů Kč. Vydražená částka je 340 milionů Kč, což činí rozdíl 140 milionů Kč. V procentuálním vyjádření jde o 70, 8 procenta z částky určené znaleckým odhadem. To se na první pohled jeví jako velmi vysoký rozdíl a může se zdát, že vydražená částka není vysoká. Zde se dá říci, že toto procentuální vyjádření je obvyklé pro tento typ velmi specifického dražebního předmětu (nemovitosti), vždy vychází z několika faktorů (lokalita, technický stav aj.) V praxi se ale považuje za úspěch něco mezi 70 a 80 procenty.

Průměrně se cena pohybuje okolo 70 procent až 80 procent ceny tržní. Vyšší je u nemovitostí (především bytů) ve větších městech. Jsou ale nemovitosti, které se nám nedaří prodat ani za 50 procent ceny stanovené znalcem. Jedná se zejména o nemovitosti na vesnicích, určené ke kompletní rekonstrukci. „*U těchto nemovitostí bývá prodej uskutečněn až v opakované dražbě*“<sup>35</sup> uvedl Radim Hasman, předseda představenstva firmy Eurodražby.cz.

---

<sup>35</sup> Více na <http://finweb.ihned.cz/>

Co se týče výše nejnižšího podání vzhledem k vydražené částce, tedy 284, 35 milionů Kč vzhledem k vydražené částce 340 milionů Kč (83, 6 %). To myslím, že je velmi dobrý výsledek. Aby byla dražba považovaná za úspěšnou, bývá tento poměr kolem 80 %. Čili výsledek této dražby je podle mého názoru možné považovat za úspěšný, což dokresluje i následující citace. *"Dražba splnila naše a předpokládám, že i klientova očekávání, rozdíl mezi nejnižším podáním a cenou dosaženou vydražením je 20 procent, a to lze jistě označit za úspěch,"*<sup>36</sup> uvedl obchodní ředitel z Naxosu Libor Nevšimal.

Je tedy na místě konstatovat, že věřitel postupoval podle mého názoru správným směrem, když jako způsob řešení své pohledávky zvolil veřejnou nedobrovolnou dražbu. A výsledek, způsob jejího provedení podle obou dvou mnou zvolených ukazatelů naznačuje, že dražba byla realizovaná velmi dobře, čili i dražební společnost realizující tuto dražbu, společnost Naxos dostala svému jménu jedné z největších a nejúspěšnějších dražebních společností v České republice.

Výše zmíněné dokládá i fakt, že se v celém areálu prakticky veřejnou dražbou nedobrovolnou nezměnila situace pro zaměstnance, čili společnost Continental nyní funguje v zásadě jako před dražbou. Pouze došlo ke změně vlastníka objektu. To je velmi důležité zejména pro regionální zaměstnanost. Společnost je totiž největším zaměstnavatelem ve městě i jeho okolí. V případě použití jiného donucovacího prostředku (konkurs, soudní dražba) by situace mohla být naprosto odlišná. Jednak by se pohledávka realizovala určitě mnohem delší dobu a zcela jistě by měla dopad na chod společnosti Continental Automotive Czech Republic a tedy na zaměstnanost celého regionu.

---

<sup>36</sup> Více na <http://magazin.ceskenoviny.cz/zpravy/>

## 7 PŘÍPADOVÁ STUDIE Č. 2 JEDNÉ Z NEJVĚTŠÍCH DOBROVOLNÝCH DRAŽEB USKUTEČNĚNÝCH V ČESKÉ REPUBLICĚ

V lednu roku 2010 se v České republice uskutečnila jedna z největších veřejných dražeb dobrovolných. Předmětem této dražby je Pila Javořice, a. s. Na pile pracovalo zhruba 300 zaměstnanců a pila ročně zpracovávala 700 000 m<sup>3</sup> dřeva. Nejvyššího obratu, přes 1,7 mld. Kč, dosáhla pila v roce 2007 a vytvářela zisk více než 25 mil. Kč měsíčně, to v nejlepších časech, tedy před problémy, které vedly až k následné dražbě.

### 7.1 Základní informace o dražbě<sup>37</sup>:

#### Předmět dražby

- dřevařský areál Pily Javořice, soubor věcí movitých a nemovitých - VĚCI MOVITÉ A NEMOVITÉ,
- celková plocha pozemků je 34, 411 m<sup>2</sup>,



---

<sup>37</sup> Zdroj informací: [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz)

MODERNÍ AREÁL Pily Javořice, a. s., Pténský dvorek č. p. 100, okres Prostějov, 798 43 Ptení.

#### **Navrhovatel**

- Javořice, a. s., IČ: 634 92 202, se sídlem Ptení, Ptenský dvorek č. p. 100, okres Prostějov, PSČ 798 43,
- CE Wood, a. s., IČ 607 45 479, se sídlem Zlín, Zlínské Paseky 3662, PSČ 760 01.

#### **Dražebník**

- Dražební společnost Morava, s. r. o.,<sup>38</sup> IČ 26 27 59 53, se sídlem Zlín, Dlouhá 4433, PSČ 760 01.

#### **Místo, datum a čas konání dražby**

- Dražba se konala 18. 1. 2010 v kongresovém centru hotelu Voroněž, na adrese Křížkovského 47, Brno, PSČ 603 73.

#### **Místo zveřejnění dražební vyhlášky**

- [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz),
- [www.draspomorava.cz](http://www.draspomorava.cz),

---

<sup>38</sup> Profil: SPOLEČNOSTI DRAŽEBNÍ SPOLEČNOST MORAVA s.r.o. úspěšně provedla dražbu provozuschopné části podniku Fruta Lednice, a.s., dražbu souboru nemovitostí z konkursní podstaty LET Kunovice, a.s., rekreačního areálu Letka v Radějově apod. Úspěšnost společnosti při zpeněžení předmětů dražeb je založena na systematickém vyhledávání vážných zájemců o vlastnictví k předmětu dražby. K prezentaci dražeb se využívá všech tradičních způsobů inzerce v celorepublikovém, regionálním i specializovaném tisku, součástí inzertní kampaně jsou i významné realitní dražební servery na Internetu. Expozé předmětů dražeb zasílá skupinám účelově vytipovaných subjektů, osobně kontaktuje případné zájemce o získání předmětů dražby do vlastnictví. DRAŽEBNÍ SPOLEČNOST MORAVA s.r.o. zajišťuje spolupraci s odborníky z oblasti obchodního a občanského práva důsledné dodržování všech zákonných i smluvených podmínek průběhu dražeb, včetně všech podkladů potřebných pro rychlý a bezvadný průběh dražeb. DRAŽEBNÍ SPOLEČNOST MORAVA s.r.o. klade důraz na individuální přístup k jednotlivým klientům s ohledem na jejich speciální požadavky či na zvláštnosti předmětu dražby, je připravena operativně a rychle provést dražbu v co nejmenších, samozřejmě zákonem stanovených termínech. Více na [www.draspomorava.cz/](http://www.draspomorava.cz/)

### **Odhadnutá cena předmětu dražby**

Odhad ceny předmětu dražby na základě dostupných informací v místě a čase obvyklém vypracoval znalecký ústav Areas Brno, s. r. o. Celkový znalecký odhad předmětu dražby byl stanoven na 492 624 065 Kč, přičemž hodnota movitých věcí činí 289 759 065 Kč a hodnota nemovitostí činí 202 865 000 Kč.

### **Nejnižší podání**

- činilo 500 milionů Kč.

### **Minimální příhoz**

- minimální příhoz je ve výši 20 milionů Kč.

### **Dražební jistota**

- dražební jistota ve výši 50 milionů Kč, její složení je od zveřejnění dražební vyhlášky až po zahájení dražby. Každý účastník dražby je povinen složit dražební jistotu a to prokazatelným způsobem, který vylučuje jakékoliv pochybnosti a v dostatečném předstihu před dražbou tak, aby mohl dražebník zaplacení dražební jistoty od účastníků dražby jednoznačně ověřit,
- dražební jistota se vrátí všem účastníkům dražby, kteří se nestanou vydražitelem a to stejným způsobem, jako byla složena.

### **Přihlášení pohledávek dražebních věřitelů**

- dražební věřitelé mohou u dražebníka do 15 dnů před zahájením dražby přihlásit své pohledávky včetně příslušenství ke dni konání dražby a doložit jejich vznik a zajištění právem k předmětu dražby listinami v originále nebo úředně ověřeném opise; podpis dražebních věřitelů na přihlášení pohledávky musí být úředně ověřen.

## **7.2 Výsledek a průběh dražby**

- jeden, takový byl počet dražitelů, který se zúčastnil dražby,



- vítězem (vydražitelem) se stala neznámá společnost, zastoupená advokátem p. Mgr. Petrem Dítětem,
- vydražená částka předmětu dražby 558 819 500.00 Kč,
- jenomže, vítěz (vydražitel), právní zástupce neznámé společnosti, p. Mgr. Petr Dítě vydraženou částku předmětu dražby nezaplatil ve stanovené lhůtě 30 – dnů a tudíž došlo ke **zmaření dražby**.

### 7.3 Shrnutí a analýza dražby:

Tuto dražbu jsem si vybral záměrně z důvodu jejího výsledku – zmaření dražby. Celá situace ohledně Pily Javořice, a. s., je velmi právně složitá, dodnes nevyřešená, jsou podána i trestní oznámení (mimo jiné i ohledně pletich při dražbě). Ale já bych se věnoval pouze otázkám, které souvisí s dražbou. Prodej této společnosti, měl-li být realizován, musel být realizován formou veřejné dražby. To z důvodu velkého množství zástav, které zatěžovaly předmět dražby. Prodej formou výběrového řízení zde nebyl možný.

Prvním podle mého názoru závažným problémem této dražby je, že se jí zúčastnil pouze jeden dražitel. Z podstaty dražby, je to veřejná soutěž o to, kdo dá víc, je nutné, aby byl počet dražitelů vyšší než jeden. Čili zde vidím jednoznačně možnou chybu dražební společnosti, která dražbu realizovala. Zřejmě měla dát větší množství energie do reklamy, která by mohla přilákat potenciální investory.

Dalším problémem je z mého pohledu velmi vysoké nastavení nejvyššího podání, které je dokonce nad hranicí znaleckého odhadu. To je totiž klíčové, výše nejvyššího podání je pro celkový výnos a výsledek dražby zásadní. V první případové studii této diplomové práce byla podle mého názoru velmi vhodně nastavená výše nejnižšího podání vzhledem ke znaleckému odhadu. Jistě, každá dražba je svým způsobem originální, ale zde je podle mého názoru výše nejnižšího podání velmi vysoká.

No a problémem podle mého názoru nejzávažnějším je fakt, že dnes je možné se účastnit dražby v zásadě vlastně skrytě. Investor, jako v tomto případě není znám, pošle svého právního zástupce, aby se zúčastnil dražby, popřípadě v ní uspěl, on poté neuhradí vydraženou částku a není nikterak pošramocena jeho pověst (investora). A celou dražbu tím zmaří. Je evidentní, že právní zástupce firmy v tomto případě zcela evidentně nemůže

disponovat částkou 500 milionů Kč, přesto je vydražitelem. Tato situace jednoznačně přímo vybízí k pletichaření u dražby. Je to velmi podobné, jako je tomu u akcí na doručitele. Dnes u nás jsou společnosti, u kterých není znám jejich vlastník a takovéto pochybné společnosti se účastní veřejných zakázek a tendrů. To samozřejmě podporuje korupční jednání. Velmi podobné je to podle mého názoru v účasti na dražbě anonymní pozici, to může nahrávat pletichám u dražeb.

Zmařením této dražby se společnost Pila Javořice dostala do velkých následných problémů, které nakonec vyvrcholily insolvencí a reorganizačním plánem. Jak jsem již výše uvedl, celá dražba je zahalena mnoha otázkami. Je na místě zmínit, že tato dražba byla již druhá v pořadí respektive první dražba byla odvolána z důvodu pochybnosti a možných pletich. I nad touto dražbou se vznáší některé otazníky.

## **8 ZHODNOCENÍ SOUČASNÉ DRAŽEBNÍ PROBLEMATIKY A MOŽNÉ NÁMĚTY NA NOVELIZACI ZEJMÉNA ZÁKONA O VEŘEJNÉ DRAŽBĚ**

Je zcela evidentní, že zákon č. 26/2000 Sb., se v naší legislativě etabloval a o jeho důležitosti a přínosu pochybovat nelze. Zákon nabyl účinnosti 1. května roku 2000, platí tedy skoro 11 let. Proč ho zákonodárce navrhl a schválil? Cíl byl jednoznačný a to urychlit uspokojení věřitele, jehož pohledávka je zajištěna zástavou k nemovitosti, čili dát věřiteli další institut či instrument, jak co nejlépe řešit svoji pohledávku. V době před účinností tohoto zákona byl tento proces prodeje zastavené nemovitosti velmi složitý a časově náročný. Pro zpeněžení zástavy bylo potřeba vykonatelného soudního rozhodnutí. Rychlost našich soudů není nikterak velká, jak jsem již zmínil, čili tento proces se neúměrně natahoval, což mělo důvod i na samotnou kvalitu uspokojení pohledávky. Tato doba byla charakteristická tím, že české banky měly ve svém portfoliu pohledávky, které byly právě zajištěny zástavními právy k nemovitostem. Čili jejich zájmem bylo logicky usilovat o to, aby se postavení dražebního věřitele zlepšilo. A ten aby se mohl snadněji domoci svého práva a to tedy dražbou zmíněné nemovitosti.

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách byl již mnohokrát novelizován, celkem desetkrát. Poslední platná novelizace, která v současnosti platí, je z 28. 12. 2009.

Za téměř jedenáctiletou platnost tohoto zákona o veřejných dražbách se získala celá řada poznatků a zkušeností v tom, jak zákon funguje, v čem jsou jeho silné a naopak zase slabé stránky. Počet novelizací (10 za 11 let) je poměrně hodně, ale to se dalo předpokládat, problematika zejména veřejné dražby nedobrovolné je s ohledem na nucený přechod vlastnictví jistě velmi složitá.

Pokud jde speciálně o veřejnou dražbu nedobrovolnou, tak jsme byly několikrát za dosavadní existenci tohoto zákona svědky kritiky. Jednalo se zejména o kritiku dlužníků, kterým se tato právní úprava bude zdát vždy velmi tvrdá, nespravedlivá a naopak věřitelům se bude vždy jevit jako nedostatečně razantní, nedostatečně hájící a chránící jejich zájmy.

K nejvýraznějším problémovým partiím tohoto zákona v minulosti patřilo v oblasti veřejné dražby nedobrovolné zejména:

- uveřejňování dražebních vyhlášek,

- otázky skládání dražebních jistot,
- nedostatečná spolupráce majitele předmětu nedobrovolné dražby s dražebníkem,
- doručování písemností – dlužník odmítal písemné upozornění o zamyšleném provedení veřejné dražby nedobrovolné, které mu adresoval věřitel prostřednictvím dražebníka, což výrazně blokovalo a zdržovalo provedení veřejné dražby nedobrovolné,
- pletichaření – jde o celou řadu metod (např. domluva, že se za odstupné nebudu účastnit dražby až po různé spekulace spekulantů),
- zpochybňování či napadání dražeb, tzv. šikanózní žaloby,

Problémů u veřejných dražeb bychom jistě našli více, ale pokusil jsem se o ty podle mého názoru nejvýznamnější. Tyto problémy se ale do značné míry podařilo novelizacemi zákona o veřejných dražbách eliminovat, zejména novela z roku 2006 zaznamenala velké zlepšení vybraných problémových ustanovení.

Zákon o veřejných dražbách ale i přes všechny problémy s ním spojené podle mého názoru v zásadě plní roli, kterou mu zákonodárce při jeho schvalování dával. Přesto bych si dovolil některé náměty, které by mohly přispět ke zlepšení dražební situace.

## **8.1 Elektronizace veřejných dražeb**

Veřejné dražby by se mohly provádět pomocí takzvaných elektronických sítí. Takto dražit je v zemích Evropské unie běžné. Jistě velmi zajímavá myšlenka, o které se mluví v české republice již několik let.

System by mohl být velmi podobný, jako je tomu u nás dnes u aukcí, které jsem se v této práci také snažil nastínit, protože byť se neřídí žádným speciálním zákonem, tak jsou s dražbami podle zákona č. 26/2000 Sb., v několika aspektech velmi podobné a mnoho lidí pojmy dražba a aukce přímo zaměňuje. Je velmi zajímavé, že počet veřejných dražeb je dlouhodobě v klesajícím trendu, zatímco u aukcí je situace přesně opačná. Čili to je můj argument pro možnost zamyšlení se nad elektronizací dražeb.

V české republice existuje zákon o elektronickém podpisu, což by pro elektronické dražby bylo výhodou, či přímo nezbytností. Velmi důležité by ale bylo určit nezbytný dozor, který by dozoroval nad prováděním elektronických dražeb. Nabízející by bylo Ministerstvo informatiky, ale to bylo před několika lety zrušeno. Veřejné dražby mají nyní kontrolovat úředníci speciálního odboru Ministerstva pro místní rozvoj. Dražební společnosti ale tvrdí, že nechávají problém na nich samotných. To je podle mého názoru chyba. Nezbytné by bylo ošetřit právní, technické či jiné problémy, které by s sebou elektronické dražby nesly. Ale je na místě se domnívat, že pokud to funguje zejména na západ od našich hranic, proč by to nemohlo fungovat i v české republice. Domnívám se, že by bylo velmi vhodné, kdybychom převzali tuto právní úpravu elektronické dražby ze zemí, kde s ní mají dobrou, letitou zkušenost.

## **8.2 Zveřejňování všech dražeb pod jednu centrální adresu**

Zde je potřeba na úvod říct, že se nejedná pouze o zmíněný zákon o veřejných dražbách, ale i o dražby v jiném režimu – podle OSŘ, (soudní, v režimu soudního exekutora, či prováděné finančními úřady).

Ty „větší“ (nad 100 tis. Kč) dražby prováděné podle zákona č. 26/2000 Sb., již dnes musí být zveřejněny na centrální adrese, čili fakticky všechny dražby nemovitostí, problém je ale v těch dražbách ostatních – tedy řídicích se hlavně OSŘ. Tam je situace výrazně odlišná, viz. popis jednotlivých dražeb v mé práci.

Zde se domnívám, že by bylo velmi vhodné stanovit povinnost každou dražbu, odehrávající se podle všech režimů, zveřejňovat pod jednou adresou, myslím tím pod adresou [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz)<sup>39</sup>, a to povinně, tedy jak u dražeb soudních, v režimu soudních exekutorů či prováděnými finančními úřady.

Situace by byla jistě velmi přehledná, transparentní. Každý, kdo by měl zájem se dražby účastnit, by měl jednodušší situaci, jak se o té které dražbě dozvědět. Soudy a soudní exekutoři dnes tuto povinnost nemají, o jejich dražbách je někdy obtížné se vůbec dozvědět. Nemají totiž povinnost údaje o dražbách zveřejňovat.

---

<sup>39</sup> Více informací na [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz)

### **8.3 Rozdělení veřejné dražby dobrovolné a nedobrovolné do dvou samostatných zákonů**

Veřejná dražba dobrovolná a veřejná dražba nedobrovolná jsou natolik rozdílné instituty, že by stálo za zvážení a zamyšlení se, jestli by nebylo vhodné samostatnou právní úpravu pro obě zmíněné varianty veřejných dražeb.

Veřejná dražba dobrovolná je totiž realizovaná na návrh vlastníka, on sám, o své vůli chce realizovat svůj dobrovolný prodej formou veřejné soutěže – veřejné dobrovolné dražby.

Veřejná dražba nedobrovolná je realizovaná na návrh věřitele, který, a to velmi často, proti vůli dlužníka, se rozhodne, pokud k tomu má všechny náležitosti, řešit svoji pohledávku formou veřejné soutěže – veřejné nedobrovolné dražby. Zde tedy může nastat, a velmi často nastává právní spor, věřitel nedobrovolnou (nucenou) dražbu chce, dlužník nikoliv.

Tato základní fakta a charakteristiky jednotlivých forem dražeb jsou natolik rozdílná, že by podle mého názoru bylo na místě uvažovat o samostatnou právní úpravu.

Jejich ustanovení by byla přesně specifikována pro daný typ veřejné dražby. Je na místě domnívat se, že by jednotlivá ustanovení mohla být přesnější, více vystihující danou situaci a zajisté by to bylo i přehlednější pro širokou neobornou veřejnost.

### **8.4 Spojení všech forem realizace dražeb do jednoho zákona**

I takovéto myšlenky se v praxi vyskytly. Byla o nich vedena debata před několika lety na poli České asociace dražebníků (ČAD), ve spolupráci s Českou komorou realitních kancelářů ([www.ckrk.cz](http://www.ckrk.cz)).<sup>40</sup> Tedy přesněji řečeno, toto byl jeden z mnoha projednávaných a diskutovaných bodů. Jestliže první tři návrhy, jak vylepšit současnou situaci v oblasti dražeb podle mého názoru by vedly ke zlepšení situace, tak zde vyjadřuji spíše negativní stanovisko.

V této oblasti se ale domnívám, že je dobře, že máme v naší legislativě více možností dražeb. Každý věřitel se může svobodně rozhodnout, jestliže mu vznikne pohledávka z obchodně - právních vztahů, čili jeho obchodní partner se stane dlužníkem, bude řešit

---

<sup>40</sup> Více informací na <http://www.ckrk.cz/>

formou veřejné dražby nedobrovolné, či dražby v rámci OSŘ nebo zvolí úplně jiný institut na vymáhání pohledávek.<sup>41</sup>

## **8.5 Transparentnost dražitelů dražby**

Tento bod mě přijde velmi důležitý a o tom, že je možné se účastnit dražby (dobrovolné, či nedobrovolné) v podstatě anonymně, jsem se dozvěděl až v případové studii dražby Pily Javořice.

Transparentnosti dražby a zamezení pletichaření by zajisté prospělo, kdyby každý investor, který jde soutěžit do dražby, byl jasně a průkazně identifikovatelný. Čili, aby nebylo možné zmocnit například právního zástupce, u kterého je evidentní, že

Pletichaření u dražeb obecně je problém a tento návrh by jej mohl minimálně eliminovat. Zamezit tajným dohodám dražitelů je velmi náročné, skoro nemožné tím spíš, že je není možné identifikovat.

---

<sup>41</sup> BAHENSKÝ, M. Postupy při vymáhání pohledávek z obchodně – právních vztahů a úspěšnost jejich využití v praxi. Brno: Vysoká Škola Karla Engliše v Brně, 2009. 55 s. Vedoucí diplomové práce doc. JUDr. Mikuláš Sabo, CSc..

## ZÁVĚR

V úvodu této diplomové práce s názvem *Problematika dražeb nemovitostí* jsem si kladl za cíl stručně zhodnotit a analyzovat na příkladech případových studií právní úpravu problematiky dražeb nemovitostí v České republice. Dražby nemovitostí se realizují v zásadě podle dvou právních předpisů, zákona o veřejných dražbách a občanského soudního řádu, to jsou hlavní procesní materie. Podle občanského soudního řádu se řídí dražby soudní, dražby prováděné soudními exekutory a dražby prováděné finančními úřady. Popsal jsem i aukci, která se neřídí v české republice žádným speciálním právním předpisem, ale má mnoho společných znaků s veřejnou dražbou a proto je na místě o ni také podat důležitá fakta. Hlavní důraz ale byl kladený na právní úpravu veřejné dražby nedobrovolné podle zákona č. 26/2000 Sb., včetně ekonomických aspektů.

Do praktické části jsem zařadil případové studie dvou veřejných dražeb, které mají společné jen to, že patří mezi ty největší, které se u nás od začátku účinnosti zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách uskutečnily. Tyto zmíněné dražby jsem analyzoval a poskytl jsem k nim svá stanoviska o jejich úspěšnosti či neúspěšnosti a to jak z pohledu věřitele, tak i z pohledu dražebníka či pronajímatele i z pohledu dopadu dražby na chod draženého komplexu. Nedílnou součástí praktické části bylo zhodnocení současné právní úpravy zejména se zřetelem na zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách a také se zamyslet nad náměty, jak právní úpravu vylepšit.

Dražba nemovitostí je totiž velmi efektivní nástroj, jak nejenom věřitel může realizovat svoji pohledávku, ale také, jak může případný zájemce nemovitost koupit, má obrovský dopad na hybnost celého realitního trhu, vymahatelnosti práva v naší zemi a tudíž zaslouží velkého zřetele.

V zásadě se dá říct, že zákon o veřejných dražbách funguje tak, jak zákonodárce předpokládal a zamýšlel. Prošel několika novelizacemi, které zpřesnily některá problematická ustanovení, což bylo zcela jistě ku prospěchu věci. Zejména ta novela, kterou podepsal prezident republiky 1. června roku 2006. Tato fakta dokresluje i mnou zvolená ukázka nedobrovolné dražby nemovitostí, která ukazuje, že tento institut může být velmi vhodný nástroj realizace věřiteli pohledávky. Jsou však, ale i některá problematická místa, která se snaží dokreslit a nastínit zvolená případová studie veřejné dražby dobrovolné.



Zákon č. 26/2000 o veřejných dražbách v zásadě plní to, co od něho zákonodárce při schvalování očekával, ale rozhodně se najdou i problematická místa a oblasti, nad některými jsem se v této diplomové práci pokusil zamyslet a dát některé návrhy, které by mohla být přínosem dražební problematiky. Není tedy vyloučeno, že zákonodárce v budoucnu opět přistoupí k novelizaci zákona o veřejných dražbách nebo vybraných ustanovení občanského soudního řádu, které se zabývají problematikou dražeb a možná by mu k novelizaci mohly přispět i náměty v diplomové práci popsané.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### **Monografie:**

BAHENSKÝ, M. *Postupy při vymáhání pohledávek z obchodně – právních vztahů a úspěšnost jejich využití v praxi*. Brno: Vysoká Škola Karla Engliše v Brně, 2009. 55 s.  
Vedoucí diplomové práce doc. JUDr. Mikuláš Sabo, CSc.

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7 přepracované a doplněné vydání, akademické nakladatelství CERM, Brno 2008, 727 stran, ISBN 978-80-7204-578-5

KONEČNÝ, P. *Veřejné dražby nedobrovolné se zaměřením na způsoby ochrany vlastnického práva*, Masarykova univerzita, 2008. 102 s.

MULLER, Z. *Dražba jako právní institut*, Právní rozhledy, 2004, č. 8.

TRIPES, A.: *Exekuce v soudní praxi*. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, xv, 660 s.

VESELÝ, J a kol. *Zákon o veřejných dražbách*. Komentář. Praha: C. H. BECK, 2001.

### **Webové stránky:**

URL: <<http://www.businessinfo.cz>> [cit. 2010-06-16]

URL: <<http://www.pfpro.cz>>

URL: <<http://www.business.center.cz>>

URL: <<http://www.gaute.cz>>

URL: <<http://www.drazebnici.cz>>

URL: <<http://www.gem.b2bcentrum.cz>>

URL: <<http://www.verejnasprava.centrade.cz>>

URL: <<http://www.alylem.cz>>

URL: <<http://www.businessinfo.cz> [cit. 2009-08-04]

URL: <<http://www.ekcr.cz>>

URL: <<http://www.portaldrazeb.cz>>

URL: <<http://www.drazby.org>>

URL: <<http://www.mfcr.cz>>

URL: <<http://www.alvareal.cz>>

URL: <<http://www.amex-brno.cz>> [cit. 2010-02-23]

[URL: <http://www.centralniadresa.cz>](http://www.centralniadresa.cz)

URL: <<http://www.amex-brno.cz>> [cit. 2010-08-26]

URL: <<http://www.e-aukce.com>>

URL: <<http://www.financninoviny.cz>>

URL: <<http://www.finweb.ihned.cz>> [cit. 2011-01-09]

URL: <<http://reality.ihned.cz>> [cit. 2011-01-12]

URL: <<http://www.naxos.cz>>

URL: <<http://www.finweb.ihned.cz>> [cit. 2011-01-04]

URL: <<http://magazin.ceskenoviny.cz>> [cit. 2010-10-13] 34

[URL: <http://www.draspomorava.cz>](http://www.draspomorava.cz)

URL: <<http://www.ckrk.cz>> [cit. 2010-09-30]

### **Zákony:**

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění zákona č. 541/1990 Sb.

Zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 78/1896 ř. z., o zavedení zákona o řízení exekucím a zajišťovacím.

Zákon č. 174/1950 Sb., o dražbách mimo exekuci, ve znění zákona č. 513/1991 Sb.

Zákon 79/1896 ř. z., o řízení exekucím a zajišťovacím, tzv. exekuční řád.

Zákon č. 519/1991 Sb., mění a doplňuje občanský soudní řád a notářský řád.

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 13/1993 Sb., celní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 32/1925 Sb., o kožních aukcích.

Zákon 120/2001 Sb., exekuční řád.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.

Zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti.

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

Vyhláška č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti.

Dekret dvorské kanceláře č. 565/1786 sb. zák. soud. - licitační řád.

Dekret dvorské kanceláře č. 62/1808 sb. zák. pol.

Dekret dvorské kanceláře č. 101/1815 Sb. zák. pol.

Císařský patent č. 208/1854 ř. z.,

### **Judikatura:**

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1034/97.

### **Seznam tabulek:**

TAB. Č. 1 – VÝVOJ DRAŽEB V ČESKÉ REPUBLICE.....	34
TAB. Č. 2 – FINANČNÍ OBJEMY DRAŽENÉHO A VYDRAŽENÉHO MAJETKU.....	35
TAB. Č. 3 – CELKOVÉ FINANČNÍ OBJEMY DRAŽENÉHO A VYDRAŽENÉHO MAJETKU.....	36

### **Seznam grafů:**

GRAF Č. 1 VÝVOJ VEŘEJNÝCH DRAŽEB V ČASOVÉM OBDOBÍ 2000 – 2010.....	34
GRAF Č. 2 VÝVOJ VEŘEJNÝCH DRAŽEB V ČASOVÉM OBDOBÍ 2000 – 2010.....	35
GRAF Č. 3 VÝVOJ FINANČNÍHO OBJEMU VYDRAŽENÉHO MAJETKU V ČASOVÉM OBDOBÍ 2000 – 2010.....	35
GRAF Č. 4 POMĚR MEZI DRAŽENÝM A VYDRAŽENÝM MAJETKEM V ČASOVÉM OBDOBÍ 2000 – 2010.....	36

### **Seznam obrázků:**

OBR. Č. 1 – SCHÉMA ROZDĚLENÍ DRAŽEBNÍ PROBLEMATIKY.....	19
---	----

### **Seznam zkratk:**

- ZOVD... Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.  
OSŘ... Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.