

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta provozně ekonomická

Katedra práva



Diplomová práce na téma:

Veřejná dražba jako alternativní přechod vlastnictví

Autorka práce: Božena Trčková

Vedoucí práce: JUDr. Jana Borská

© Praha 2010

Čestné prohlášení o samostatném vypracování bakalářské práce:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „**Veřejná dražba jako alternativní přechod vlastnictví**“ vypracovala samostatně za použití pramenů uvedených v příloženém seznamu literatury a po konzultacích s JUDr. Janou Borskou.

V Praze dne 1. dubna 2010

.....
Božena Trčková

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala paní JUDr. Janě Borské za její odborné vedení a věcné připomínky, které mi při vypracování této práce poskytovala.

Dále bych chtěla poděkovat své rodině, především svému manželovi za podporu a trpělivost. A v neposlední řadě svému zaměstnavateli za jeho konkrétní postřehy ohledně konání dražeb.

Veřejná dražba jako alternativní přechod vlastnictví

Public auctions as an alternative way of ownership transition

Souhrn

Tématem této diplomové práce je popis dražby a její právní následky. Dražba je zde chápána jako alternativní způsob prodeje. V práci se jedná konkrétně o prodej nemovitosti, jelikož prodej nemovitého majetku je, co se týče obecných formalit náročnější než prodej majetku movitého.

Práce je rozdělena do 9 kapitol. Třetí až pátá kapitola je zaměřena na související právní předpisy. Jedná se především o ty předpisy, které upravují dobrovolné a nedobrovolné dražby. Vymezuje základní pojmy tak, aby byly srozumitelné pro širokou veřejnost.

Šestá kapitola popisuje postup dražby v reálných podmínkách. Průběh dražby je popsán krok po kroku. Stejným způsobem je popsán i postup při prodeji nemovitosti prostřednictvím kupní smlouvy. Oba procesy jsou pak porovnány.

Cílem práce je ukázat rozdíly mezi klasickým prodejem, který nastává po podepsání kupní smlouvy a přechodem vlastnických práv, který vznikne na základě konání dražby. Má zhodnotit rozdílné situace a uvést příklady, kdy je výhodnější prostřednictvím dražby nabízet movitý nebo nemovitý majetek.

Klíčová slova

Dražba, smlouva o provedení dražby, dražební vyhláška, účastník dražby, licitátor, příklep, kupní smlouva, realitní kancelář.

Summary

The topic of my thesis is an auction and its legal consequences. Auction here is understood as an alternative way of selling. Focus is put on selling of real estates as those require more attention than movables.

My work is split into 9 chapters. Third one through to fifth one are preoccupied with related legal terms and their relevance as to auctions go. Out of those the main goal was set to acquaint reader with conditions binding both optional and forced auctions. It defines basic notions so that it may be comprehensible to wide public.

The sixth chapter is dedicated to a description of the auction in real life situation. I took on the auction and gave explanations to its course on step by step basis. The same approach was used further in text for the sale through mutual treaty as to make comparisons possible and highlight differences.

This thesis aims at presenting differences between the sale of real estate by the means of signing legal contract and the transfer of ownership based on accomplished auction. It goes to show concrete circumstances and examples of favourable use of the auction.

Key words:

Auction, Realization of Auction Contract, Advertisement of Auction, Subscriber to Auction, Auctioneer, Fall of Hammer, Buying Contract, Estate Agency

1. ÚVOD	5
2. CÍL PRÁCE A METODIKA	7
3. PRÁVNÍ ÚPRAVA VEŘEJNÝCH DRAŽEB	9
3.1. Dražba	9
3.2. Vymezení pojmů	10
3.3. Společná pravidla pro dražby	15
4. DOBROVOLNÉ DRAŽBY	21
5. NEDOBROVOLNÉ DRAŽBY	28
6. PODMÍNKY A POSTUP PROVÁDĚNÍ VEŘEJNÝCH DRAŽEB	33
6.1. Průběh veřejné dražby dobrovolné, odlišnosti od kupní smlouvy	33
6.1.1. Úkony předcházející dražbě	33
6.1.2. Povinnosti dražebníka před dražbou	36
6.1.3. Průběh dražby	40
6.1.4. Přechod vlastnického práva a vypořádání výtěžku dražby	44
6.2. Kupní smlouva, osobní prodej	45
6.2.1. Výběr způsobu prodeje	45
6.2.2. Kupní smlouva	45
6.2.3. Správní řízení katastrálního úřadu	46
6.3. Základní rozdíly DRAŽBA vs. PRODEJ	48
6.3.1. Postavení osob v průběhu procesu	49
6.3.2. Vývoj prodejní ceny	51
6.3.3. Právní následky	53
6.3.4. Právní jistoty	55
6.3.5. Finanční náklady	58
7. ZÁVĚR	63
8. SEZNAM LITERATURY	65
9. PŘÍLOHY	65

1. ÚVOD

Za dražbu lze považovat proces, při kterém přechází vlastnictví určitého předmětu movitého nebo nemovitého z jedné právnické nebo fyzické osoby na druhou osobu právnickou nebo fyzickou. Na straně prodávajícího¹ může být jeden nebo více subjektů, na straně kupujícího bývá zpočátku více subjektů, ze kterých vzejde jeden vítěz.

Hlavní důvod, proč se navrhovatel rozhodne prodat¹ předmět prostřednictvím dražby, je získat co nejvyšší cenu, která je v daný okamžik možná. Některé případy, kdy dochází ke dražbám, jsou následující:

Dražby movitých a nemovitých věcí, které jsou součástí zástavního práva. Jde o situaci, kdy dlužník není schopen plnit své závazky vůči svým věřitelům. K dražbě pak dochází na návrh majitele nebo věřitele (v tomto případě musí proběhnout soud). Věci jsou nabízeny za zákonem stanovenou částku, která se může během konání značně navýšit. Ze získaných finančních prostředků jsou spláceny dluhy. Při těchto dražbách je možné pořídit majetek za poměrně nižší cenu, než je na trhu v daný okamžik běžná, to je pro účastníky dražby motivující.

Dalším případem je dražba velmi cenných předmětů, u kterých je složité jednoznačně určit cenu. Může se jednat o umělecké předměty (obrazy, knihy, šperky), starožitnosti, ale i auta apod. Cena, za kterou bývají dané věci vydraženy, je velmi subjektivní, a spíše než tržní cenu odráží osobní vztah vydražitele k danému objektu.

V neposlední řadě bych zmínila dražby předmětů pro dobročinné účely. Ceny předmětů jsou poměrně nižší než „konečná kupní cena“. Získaná finanční částka jde na předem určenou akci, která má pomoci třetím osobám.

¹ Pojem prodej je zde zjednodušeně použit. Nejedná se o prodej, nýbrž o PŘECHOD VLASTNICKÝCH PRÁV. Ten se týká objektu, který se označuje jako předmět dražby. Prodávající je navrhovatel dražby, potenciální kupující jsou účastníci dražby. Blíže jsou pojmy specifikovány v kapitole 3.2.

V dnešní době se díky internetu začínají prodávat (v pravém slova smyslu) formou dražby (aukce) i předměty denní spotřeby, a to za účelem získat za nabízený předmět nejvyšší možný zisk. Prodejce si tak neurčuje cenu sám, ale očekává, že cenu si stanoví sám trh (kupující). Lze tedy předpokládat, že lidé v budoucnu budou svůj majetek prostřednictvím dražby stále častěji.

2. CÍL PRÁCE A METODIKA

Cílem práce je přiblížit postup dražby pro širokou veřejnost takovým způsobem, aby bylo pro každého snadnější se v této problematice orientovat. Práce má představovat ucelený a přehledný „návod“, jak se při konání dražeb postupuje.

Dále má práce ukázat rozdíly mezi klasickým prodejem, který nastává po podepsání kupní smlouvy a přechodem vlastnických práv, který vznikne na základě konání dražby. Má zhodnotit rozdílné situace a uvést příklady, kdy je výhodnější tímto způsobem nabízet movitý nebo nemovitý majetek. Práce má upozornit na případná úskalí a momenty, které by mohly nastat. Právní předpisy mají být ukázány v praxi a převedeny do srozumitelné formy jazyka. Průběh dražby má být popsán krok po kroku.

Práce je rozdělena do devíti kapitol. Třetí až pátá kapitola (teoretická část) se zabývá právní úpravou veřejných dražeb. Jsou zde popsány právní předpoklady pro konání dražeb pro běžného spotřebitele. Záměrem je jednoduchá orientace v právních naukách.

Šestá kapitola (praktická část) vychází z praxe. Má ukázat postup dražby v reálných podmínkách. Pro účely této práce se jedná o dražbu dobrovolnou.

Z pohledu obecného dělení metod rozeznáváme metodu pozorování, metodu popisu, metodu komparační, metodu analogie, indukce a dedukce, analýzy a syntézy, metodu modelování, abstrakce a metody matematickou a statistickou.

Vzhledem k jednoznačně daným právním předpisům je výběr metod omezený. Při práci byly použity především metody pozorování, popis, metoda komparativní, analýza a metoda indukce.

Metoda pozorování spočívá v dlouhodobějším uceleném a cíleném sledování dějů, předmětů, osob nebo jiných jevů a veličin. Pozorováním se obvykle

získávají základní informace o sledovaném objektu, ale rovněž i zákonitosti týkající se sledovaného. Pozorování umožňuje pochopit podstatu problému.

Popis umožňuje podrobně popsat jednotlivé procesy, ke kterým při daných operacích dochází.

Metoda komparace neboli porovnávání, vychází z předpokladu, že máme minimálně dva odlišné objekty, procesy apod. U nich na základě jejich podrobnějšího pozorování, zkoumání a hodnocení můžeme nalézt určité odlišnosti, na základě kterých docházíme k určitým závěrům. Díky těmto záměrům následně určíme, která z možných alternativ je v určitý čas a za určitých podmínek výhodnější.

Při analýze dochází k rozboru celku na jednotlivé dílčí části, které se dají zkoumat do detailů. Při podrobnějším prostudování jednotlivých částí si můžeme vytvořit lepší obraz o celku jako takovém.

Na základě indukce můžeme při opakovaném výskytu jednoho určitého prvku při konkrétní situaci dospět k obecně platnému závěru, který lze následně očekávat při dalších stejných situacích. Metoda indukce byla použita při vyhodnocení chování účastníků dražby. Na jejím základě se došlo k závěru, že vliv atmosféry dražby účinkuje na jejich účastníky téměř shodně.

3. PRÁVNÍ ÚPRAVA VEŘEJNÝCH DRAŽEB

3.1. Dražba

Zákon o dražbách vznikl velmi dlouhou dobu. První podoby zákona existovaly již v roce 1992, teprve až v roce 2000 s účinností od 1. května byl tento zákon přijat Parlamentem. Dražby **jsou tedy upravovány zákonem o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb. ze dne 22. února 2000** (dále také ZVD). Konkrétně upravuje veřejné dražby a vznik, trvání a zánik některých právních vztahů s tím souvisejících.

„Dražbou je veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor obrací na předem neurčený okruh osob přítomných na předem určeném místě s výzvou k podávání nabídek a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání.“²

„Dražbou se v širším slova smyslu nazývá každý prodej určité věci, při němž se nabízí tato věc neurčitému počtu množství osob a prodá se oné z nich, jež nabídne nejvíce a zaváže se zároveň splnit všechny podmínky, jež byly pro tuto dražbu stanoveny.“³

Z výše uvedených „definic“ je zřejmé, oč v dražbách běží. Pro dnešní výklad je nejasné, proč jsou dražbou nazývány i jednání, kdy není učiněno ani nejnižší

² §2 písm. a) ZVD

³ WEYER, František, HOETZEL, Jiří. Slovník veřejného práva československého. Polygryfia, Brno, 1929, 477 str.

podání. Dá se předpokládat, že i těmito jednáním musí předcházet určitý sled událostí, které zákon o dražbách upravuje, a proto jsou takto označeny.

Je vhodné také podotknout, že pojem „veřejné“ není používán pro skutečnost, že se jí může účastnit široká veřejnost, ale proto, že se prováděly za účasti „veřejných úřadů“ dnes „orgánů veřejné moci“. To se týkalo dražeb nucených. Dodnes u nedobrovolných dražeb musí být přítomen notář, který o průběhu dražby provede notářský zápis.

3.2. Vymezení pojmů

Navrhovatel dražby – navrhovatelem se rozumí osoba, která za podmínek stanovených zákonem navrhuje provedení dražby. Navrhovatel může být vlastník předmětu dražby, správce konkurzní podstaty, osoba oprávněná hospodařit s předmětem dražby a zmocněná zcizit předmět dražby buď zákonem, nebo vlastníkem předmětu dražby.

Účastník dražby – účastníkem dražby je míněna osoba, která se dostavila za účelem činit podání a splňuje podmínky stanovené zákonem. Osobou mohou být jak fyzické, tak právnické osoby a stát (vyjma sdružení, která vznikly podle § 829 a následujících občanského zákoníku).

U fyzické osoby je předpokladem způsobilost k právním úkonům. Není-li tomu tak, je možné zastoupení určité osoby na základě výjimky zákonným zástupcem nebo opatrovníkem.

Právnické osoby mohou jednat prostřednictvím svých statutárních orgánů, v zastoupení zmocněncem na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem nebo v zastoupení prokuristou. Způsobilost k právním úkonům nabývají okamžikem zapsání do obchodního rejstříku. Práva a povinnosti nabývají ode dne účinnosti zápisu do obchodního rejstříku.

Existuje sedm obecně negativních podmínek účasti na dražbě. Podle nich se dražby **nesmí účastnit** mimo jiné:

- a) osoba, na jejíž majetek byl vypsán konkurz,
 - b) osoba, která nemůže nabýt právo k předmětu dražby (původní vlastník, akcionáři a.s. apod.),
 - c) osoba, u níž by v důsledku nabytí dražené věci došlo k narušení hospodářské soutěže,
 - d) osoby, které nesložily dražební jistotu,
 - e) osoby, které již dříve zmařily dražbu téhož předmětu u téhož dražitele.
- Dále se dražby nemohou účastnit
- f) osoby, u kterých by docházelo ke střetům zájmů. Jedná se o dražebníka samotného, licitátora, osoby jim blízké
 - g) a zaměstnanci dražební společnosti a orgány dané dražební společnosti.

Dražební jistota – dražební jistotou rozumíme zajištění budoucích závazků účastníků dražby ve stanovené výši a formě. Žádá-li dražebník po účastníkovy dražby složení dražební jistoty, musí tak ten učinit ve lhůtě stanovené dražební vyhláškou. Dražební jistota nesmí přesáhnout 30% z vyvolávací ceny a částku 1 500 000,- Kč z částky přesahující 5 000 000,- Kč.

V případě upuštění od dražby nebo v případě, že účastník dražby předmět nevydraží, musí mu být dražební jistota okamžitě vrácena (bez zbytečného odkladu).

V případě, že vydražitel nezaplatí zbývající obnos a dojde tak ke zmaření dražby, používá se dražební jistota k uhrazení nákladů zmařené ale i opakované dražby. Teprve po odečtení těchto výdajů je zbytek jistoty vrácen. Dražební jistota nesmí být předem určena jako smluvní pokuta pro případ zmaření dražby.

Dražebník – dražebníkem může být pouze osoba, která díky příslušnému živnostenskému oprávnění smí organizovat dražby, dobrovolné dražby movitých

věcí lze provádět na živnost a nevztahují se na ně „zvláštní podmínky k provozování živnosti dražebníka“, u nedobrovolných dražeb a dražeb nemovitostí, podniku a organizačních složek, převoditelných majetkových práv a souborů věcí, souborů práv nebo souborů věcí a práv musí být vydána koncese „Provádění veřejných dražeb“, v tomto případě si živnostenský úřad (ŽÚ) vyžádá závazné stanovisko ministerstva pro místní rozvoj (MMR), dražebník musí být zapsán v obchodním rejstříku (OR), ode dne zápisu je povinen vést evidenci v podvojném účetnictví, dražebník je též povinen si do 30 dnů od vydání koncese zřídit smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností dražebníka;

v případě státního majetku nebo majetku územních samosprávných celků (ÚSC) může být dražitelem sám ÚSC nebo příslušný orgán státní správy (OSS).

Licitátor – licitátorem je fyzická osoba, která jménem a na účet dražebníka činí úkony spojené s dražbou. Tato osoba musí být plně způsobilá k právním úkonům. V případě, že je dražebníkem fyzická osoba, může funkci licitátora zastávat sám dražebník. Konkrétní úkony jsou následující:

- vyvolání,
 - vyzývání účastníků k učinění podání,
 - snížení nejnižšího podání o částku předem sjednanou ve smlouvě,
 - snížení výše minimálního příhozu,
 - udělení příklepu
- a losování ohledně příklepu.

Vzhledem ke skutečnosti, že licitátor koná jménem a na účet dražebníka, nenese vůči třetím osobám odpovědnost. Tu plně nese dražebník. Licitátor může být buď v zaměstnaneckém poměru k dražebníkovi (hlavní, vedlejší pracovní poměr, dohoda o provedení práce či o pracovní činnosti) nebo v poměru smluvním založeném podle povahy buď na základě občanského zákoníku

(OZ, příkazní smlouva) nebo na základě obchodního zákoníku (OBZ, mandátní smlouva).

V některých případech je vhodné mít za licitátora odborníka, aby se předešlo možným škodám. Jedná se například o dražby uměleckých předmětů, filatelistických sbírek a podobně.

Vyvolání – vyvoláním je prohlášení licitátora o předmětu dražby a výzva účastníků dražby k podání nabídek⁴. Předmět dražby musí být licitátorem naprosto přesně určen, aby nedošlo k záměně s jiným předmětem. Tato povinnost je dána § 11 ZVD jako povinnost přesného označení osob a věcí (viz kap. 3.3.; str. 15). Spolu s vyvoláním věci musí být uvedena i práva, která na věci váznou.

Zahájení – zahájením dražby se rozumí vyvolání, není-li dále stanoveno jinak. Z toho vyplívá důležitost licitátorova vyvolání. Dražba končí příklepem nebo rozhodnutím licitátora o ukončení dražby, pokud nikdo z přítomných neučinil nejvyšší podání.

Podání – podáním je, když účastník dražby během jejího konání učiní nabídku ve výši alespoň stanoveného nejvyššího podání. Dále se částka navyšuje o předem stanovený minimální příhoz, konečná suma převyšuje předchozí podání. Nabídka musí být učiněna ústně, v některých případech je doprovázena zvednutím předem přiřazeného čísla. Pak je nabídka závazná.

Příklep – příklep provádí licitátor. Jde o klepnutí kladívkem, jehož účinkem je přechod vlastnického či jiného práva k předmětu dražby. K tomuto okamžiku zpětně přechází vlastnictví, ale až poté, co jsou vypořádány veškeré závazky.

⁴ §2 písm. g) ZVD

Tedy je-li doplacena částka, která činí rozdíl mezi vydraženou částkou a dražební jistotou.

Od doby příklepu běží lhůta na podání žaloby na neplatnost dražby a příklepem dražba končí.

Vydražitel – vydražitelem se stává ten, kterému byl udělen příklep. Nestává se přímo vlastníkem, musí nejdříve doplatit zbytek ceny předmětu dražby.

Dojde-li k situaci, že vydražitel nezaplatí ve stanovené lhůtě cenu, nastává zmaření dražby (viz. níže).

Výtěžek dražby – výtěžkem dražby je chápána cena, za kterou byl předmět dražby vydražen, cena je brána i s jejím příslušenstvím (např. s úroky). Do výtěžku dražby se zahrnuje i vstupné osob přítomných na dražbě.

Lhůty na zaplacení ceny jsou u dobrovolných dražeb 3 měsíce u nedobrovolných 30 dnů. Lhůta začíná běžet od doby příklepu.

Náklady dražby – souhrnné finance, které jsou vynaloženy dražebníkem v souvislosti konání dražby, jako například odměna dražebníka, materiální a organizační zabezpečení dražby, náklady na zveřejnění informací o konající se dražbě, ale i například náklady na pojistné dražebníka, musí-li se připojistit o více než 10 %, jsou považovány za náklady dražby.

Zmaření dražby – dokud vydražitel nezaplatí vydraženou cenu ve stanovené lhůtě, dochází ke zmaření dražby. Důvody, kvůli kterým nedošlo k úhradě, jsou bezpředmětné a nebere se na ně zřetel.

V tomto případě nedochází k převodu vlastnictví. V případě zmaření dražby musí být informováni všichni, kterým je zasílána dražební vyhláška.

Účastník dražby, díky kterému ke zmaření dražby došlo se nemůže účastnit opakované dražby, která draží týž předmět (právo).

Centrální adresa – pro účely zveřejňování informací ohledně konaných dražeb je zřízena internetová adresa www.centralni-adresa.cz. Zde jsou volně přístupné informace určené zákonem (např. dražební vyhláška, oznámení o upuštění od dražby, apod.) ale i informace týkající se dražeb obecně (viz. kap. 6.1.1., str. 34).

3.3. Společná pravidla pro dražby

Označení osob a věcí

Osoby a věci musí být označovány způsobem vylučujícím jejich záměnu.⁵

U dobrovolných dražeb dochází ke komplikacím vzniklých nepřesným určením věci popř. osob zřídka kdy.

Problém nastává u nedobrovolných dražeb, kdy původní vlastník často usiluje o upuštění od dražby. Pak je důležité mít na zřeteli, zda dlužník a majitel dražené věci jsou tatáž osoba a zda (např. u shody jmen) nedojde k záměně. (Otec a syn mohou mít stejná jména – pak je lepší identifikace rodným číslem, ev. jiným možným způsobem, např. SPZ, která je udělována na konkrétní osobu apod.).

Vyloučení některých věcí a práv z dražeb

Podle zákona o veřejných dražbách nelze dražit věci a práva, s nimiž na základě vykonatelného rozhodnutí soudu nebo orgánu státní správy nelze nakládat. Zároveň nelze dražit cenné papíry.⁶

⁵ VESELÝ, Jan, RAKOVSKÝ, Adam, MIKŠOVSKÝ, Petr, ŠIMKOVÁ, Radka. Zákon o veřejných dražbách: Komentář, 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 2001, 757 str., ISBN 80-7179-348-5; str. 49, §11

⁶ PRUDILOVÁ, Miloslava. Veřejné dražby a exekuce, 1. vyd., Praha: Linde a.s., 2001, 449 str., ISBN 80-7201-288-6

Jednou z možností, jak může soud omezit práva vlastníka disponovat s majetkem, je předběžné opatření. To může být vydáno na základě podání návrhu třetí osobou, která má vůči vlastníkovi nějaké pohledávky. Je na každém dražebníkovi, aby si před konanou dražbou ověřil, zda určitá věc může být v daný okamžik dražená, či nikoli. Příkladem je, kdy dražebník ověřuje skutečnost, že na dané věci nevázne zástavní právo nebo zda věc skutečně patří do společného jmění manželů apod..

Prodej cenných papírů podléhá zvláštnímu režimu trhů cenných papírů a může se s nimi obchodovat pouze na Burze cenných papírů Praha nebo prostřednictvím RM-Systemu.

Z dobrovolných dražeb jsou ze zákona dále vyloučeny:

- a) práva duševního vlastnictví,
- b) věci, na kterých vázne nějaké předkupní právo (např. předkupní právo spoluvlastníků, nájemců nebo státu podle zvláštního předpisu apod.),
- c) byty a nebytové prostory, pokud ty dražbou byla omezena práva nájemců,
- d) věci, vůči nimž bylo uplatněno zadržovací právo.

Věci zmíněné pod písmenem b) až d) mohou být draženy v nedobrovolných dražbách, kdy výtěžek peněz pokrývá pohledávky původního majitele.

Zasílání a doručování písemností a zasílání peněžitých částek

Písemnosti a peněžité částky musí být předávány prokazatelnou formou. Nejvhodnějším typem zasílání písemností je doručování formou listovní zásilky do vlastních rukou s doručenkou. V tomto případě je lehce prokazatelné, že všechny zúčastněné strany převzaly, nebo jim byla doručena zásilka ve stanoveném termínu. Díky podpisu nevznikají pochyby ani o osobě, která zásilku přebírala.

Peníze je možné předat následujícími způsoby:

- a) hotově proti podpisu,

- b) poštou; zaslání formou peněžní zásilky doručené do vlastních rukou,
 - c) převodem z účtu,
 - d) jiným bezhotovostním způsobem (např. šekem nebo platební kartou).
- Vydražitel musí předat peněžní částku ve lhůtě a může použít jakýkoli prokazatelný způsob.

Všeobecné podmínky pro postup při dražbách

Zákon⁷ ukládá následující podmínky, které musí být při konání dražeb dodrženy⁸:

- a) Místo, datum a čas zahájení dražby musí být určen tak, aby nebyla omezena možnost účasti na dražbě; dražebník tedy nesmí volit příliš brzkou nebo pozdní hodinu, prostory, které nepojmou dostatek účastníků, ev. místo, které není již svou povahou přístupné veřejnosti (např. vnitřní prostory továrny apod.).
- b) Způsob úhrady ceny, podmínky předání předmětu dražby vydražiteli minimální příhoz musí být stanoveny s ohledem na zvláštnosti a hodnotu dražby; nesmí být stanoveny za účelem omezení zájmu účasti na dražbě.
- c) Dražebník je povinen doplnit zasílané písemnosti o údaje či doklady stanovené zvláštními předpisy na základě výzvy katastrálního úřadu nebo správce centrální adresy; tato povinnost zaručuje součinnost katastrálního úřadu s dražebníkem, stejně tak jako součinnost dražebníka se správcem centrální adresy. Vše směřuje k ochraně vydražitele.
- d) Uveřejnění způsobem v místě u dražeb nemovitostí je vždy též uveřejnění na úřední desce příslušného obecního úřadu městské části, v jehož obvodu se předmět dražby nachází.

⁷ § 12 ZVD

⁸ VESELÝ, Jan, RAKOVSKÝ, Adam, MIKŠOVSKÝ, Petr, ŠIMKOVÁ, Radka. Zákon o veřejných dražbách: Komentář, 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 2001, 757 str., ISBN 80-7179-348-5

Obecně platí, že dražební vyhláška má být vyvěšena na úřední desce příslušného obecního úřadu, v některých případech (např. chatových osad apod.) může být vylepena na vývěskových tabulích např. u místního krámu nebo restaurace apod.

e) Účastníci dražby a ostatní přítomní na dražbě jsou v průběhu jejího konání povinni nerušit průběh dražby chováním odporujícím dobrým mravům.

f) Dražbě může být přítomna každá osoba, která zaplatila vstupné. Vstupné na jeden dražební den činí max. 100 Kč na osobu. Vybrané vstupné je součástí výtěžku dražby.

Podmínky pod písmeny a) – d) mají předejít případným podvodným praktikám, které by diskriminovaly případné účastníky dražby. Mají předejít situacím, při kterých by byl vybrán model šitý na míru jednoho uchazeče.

Odhad ceny předmětu dražby

Dle zákona⁹ je dražebník povinen zajistit odhad ceny předmětu dražby. Tento odhad nesmí být starší 6 měsíců a má odpovídat ceně, která je „v místě a čase obvyklá“. Tedy ceně, za kterou by byl prodán stejný nebo obdobný předmět v den ocenění. U věcí movitých se tedy nevychází přímo z ceny stanovené podle zvláštního předpisu, ale přihlíží se na smluvní ceny v místě obvyklé. Naopak u věci nemovité nebo při dražbě podniku musí být cena určena soudním znalcem. Znalec vyhotoví písemný posudek, kde jsou zohledněny i závady dražené nemovitosti (např. předkupní právo, zástavní právo, věcná břemena apod.). Příklepem věcná břemena a předkupní práva nezanikají, pouze významně ovlivňují cenu předmětu dražby.

⁹ § 13 ZVD

Znalecký posudek má předejít machinacím a ochránit tak nejen dlužníky, ale i věřitele.

Osoba, která má předmět dražby v držení je povinna v době určené výzvou umožnit provedení odhadu a prohlídku dražené věci. Pokud tak neučiní, má dražebník možnost stanovit cenu podle známých údajů, které mu jsou k dispozici.

Dražební jistota

Zákon¹⁰ upravuje dražební jistotu takto¹¹:

a) Dražebník je oprávněn po účastníkovi dražby žádat složení dražební jistoty.

Ta slouží k zajištění budoucích závazků účastníků dražby. V případě, že dojde ke zmaření dražby, jsou z těchto finančních prostředků hrazeny náklady jak zmařené dražby, tak náklady spojené s opakovanou dražbou.

Po odečtení těchto nákladů se zbývající částka vrací účastníkovi dražby.

b) Účastník dražby je povinen složit dražebníkovi ve lhůtě uvedené v dražební vyhlášce dražební jistotu v penězích nebo ve formě bankovní záruky; dražebník je povinen umožnit oba uvedené způsoby.

c) Pro složení dražební jistoty musí být účastníkovi dražby poskytnuta přiměřená lhůta, která nesmí být kratší než polovina lhůty stanovené pro uveřejnění dražební vyhlášky. Pokud není v dražební vyhlášce stanoveno jinak, končí lhůta zahájením dražby. Dražebník má možnost stanovit posledním možným okamžikem ke složení jistoty 16. hodinu posledního pracovního dne, který předchází dnu konání dražby.

d) Dražební jistota nesmí přesáhnout 30 % z nejnižšího podání; nesmí však přesáhnout částku 1 500 000 Kč zvýšenou o 10 % z částky přesahující 5 000 000

¹⁰ § 14 ZVD

¹¹ VESELÝ, Jan, RAKOVSKÝ, Adam, MIKŠOVSKÝ, Petr, ŠIMKOVÁ, Radka. Zákon o veřejných dražbách: Komentář, 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 2001, 757 str., ISBN 80-7179-348-5

Kč. (Př.: Je-li nejnižší podání 10 000 000 Kč, může dražební jistota činit max. 2 000 000 Kč)

Dražební jistota (včetně příslušenství, tj. případné úroky) se po ukončení dražby vrací bez zbytečného odkladu těm účastníkům dražby, kteří dražený předmět nevydražili. Stejně tak po upuštění od dražby.

Prohlídka předmětu dražby

Před zahájením dražby musí být umožněna účastníkům dražby prohlídka předmětu dražby (viz. kap. 6.1.2., str. 39).

4. DOBROVOLNÉ DRAŽBY

Dražba dobrovolná je dražba prováděna na návrh vlastníka nebo osoby oprávněné s majetkem hospodařit – např. likvidátorem, nebo správcem konkurzní podstaty.¹²

Předmět dražby

Předmětem dražby dobrovolné **mohou být:**

- a) věci movité a nemovité,
- b) podnik nebo organizační složka podniku,
- c) převoditelná majetková práva s výjimkou práv z duševního vlastnictví (tj. autorské právo, právo výkonných umělců, patenty, průmyslové vzory, ochranné známky apod.),
- d) je možné dražit i soubory práv a věcí.

Naopak předmětem dražby dobrovolné **nemohou být:**

- a) věci, na nichž vázne jakékoli předkupní právo (např. předkupní právo státu podle zvláštních předpisů, předkupní právo spolumajitelů apod.),
- b) nemovitosti, jejichž vlastnictví je omezeno předkupním právem zapsaným v katastru nemovitostí a věci movité, jejichž vlastnictví je omezeno předkupním právem zapsaným v listinách osvědčující vlastnictví (zde se jedná pouze o lodě a civilní dopravní letadla),
- c) věci, vůči nimž bylo uplatněno zadržovací právo.

¹² PRUDILOVÁ, Miloslava. Veřejné dražby a exekuce, 1. vyd., Praha: Linde a.s., 2001, 449 str., ISBN 80-7201-288-6

Smlouva o provedení dražby (Příloha č.1.)

Dražba je prováděna na základě písemné smlouvy mezi dražitelem a navrhovatelem. To neplatí v případech, že se jedná o majetek státu, dražebníkem je sám navrhovatel nebo je-li dražebníkem orgán státní správy nebo jde-li o majetek územního samosprávného celku.

Aby byla smlouva platná, **musí obsahovat tyto náležitosti:**

- a) označení, že se jedná o dražbu dobrovolnou,
- b) označení navrhovatele,
- c) označení dražebníka,
- d) označení předmětu dražby,
- e) nejnižší podání,
- f) sjednaná výše odměny dražebníka, ta se po podpisu smlouvy nesmí navyšovat, výše odměny se sjednává dohodou, pokud je navrhovatelem správce konkurzní podstaty, nesmí její výše překročit 10 % z ceny dosažené vydražením, nejvýše však 1 000 000 Kč zvýšených o 1 % z ceny dosažené vydražením přesahující 10 000 000 Kč.
- g) zda smí licitátor snížit nejnižší podání a o kolik procent,
- h) úředně ověřené podpisy musí být u dražeb nemovitosti, podniku nebo organizační složky podniku.

Dražební vyhláška (Příloha č.2.)

Dražební vyhláška, je dokument, který je dražebník povinen zveřejnit. Dražební vyhláška se zveřejňuje 15 dní před konanou dražbou vzhledem k povaze draženého předmětu způsobem v místě obvyklým. Tato lhůta se zdvojnásobuje na 30 dní před konanou dražbou, pokud jde o nemovitost, podnik, nebo organizační složku podniku, nebo pokud nejnižší podání přesáhne 100 000 Kč. Pak musí být dražební vyhláška zveřejněna i na centrální adrese.

V dražební vyhlášce **musí být** uvedeny **tyto údaje**¹³:

a) že jde o dražbu dobrovolnou, pokud se jedná o opakovanou, pak i tuto skutečnost;

b) označení dražebníka,

c) místo, datum a čas zahájení dražby,

d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, a jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu,

e) nejnižší podání a stanovený minimální příhoz, který může účastník dražby učinit,

f) požaduje-li složení dražební jistoty, způsob a lhůtu pro její složení, číslo účtu a adresu místa, kde má být dražební jistota složena, co je dokladem o složení dražební jistoty, výši dražební jistoty a způsob jejího vrácení; popřípadě lze-li složit dražební jistotu platební kartou nebo šekem,

g) je-li přípustný i jiný způsob úhrady ceny dosažené vydražením než úhrada v hotovosti; způsob úhrady ceny dosažené vydražením nesmí být pro vydražitele spojen s nadbytečnými obtížemi,

h) datum a čas konání prohlídky předmětu dražby, u věcí movitých též místo konání prohlídky a organizační opatření k zabezpečení prohlídky,

i) u společné dražby pořadí, ve kterém budou jednotlivé předměty dražby draženy,

j) podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli,

k) případné upozornění, že údaje o předmětu dražby v dražební vyhlášce nebo jejich část, zejména o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby váznoucích, jsou uvedeny pouze podle uvedených informací,

¹³ § 20 písm a) – j) ZVD

případně že navrhovatel zaručuje vlastnosti předmětu dražby nebo odpovídá za jeho vady pouze v rozsahu stanoveném dražební vyhláškou,

l) lhůtu pro uhrazení ceny dosažené vydražením přesahující 500 000 Kč,

m) výši odměny vybírané od vydražitele nebo způsob jejího určení, její splatnost či ujednání o tom, že dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně.

Ve stanovené lhůtě musí být vyhláška zaslána i zákonem uvedeným účastníkům dražby (viz. kap. 3.2., str. 10).

Veškeré údaje a podmínky dražby, které jsou v dražební vyhlášce uvedeny, nejdou za žádných okolností měnit či doplňovat.

Upuštění od dražby

Dražebník má právo (ev. povinnost) v některých případech od dražby upustit. To může učinit nejpozději do jejího zahájení. Tato situace nastává např. na základě písemné žádosti vlastníka. Další situace kdy je od dražby upuštěno, jsou následující:

a) dražebník má ověřené informace o tom, že navrhovatel není oprávněn nakládat s draženou věcí, nebo navrhnout dražbu,

b) dražební vyhláška je neplatná, nebo navrhovatel odstoupí od smlouvy, nebo není-li možné dražbu podle stanovených podmínek ve smlouvě provést,

c) nedojde-li k prohlídce předmětu, nebo není naplněna dražební vyhláška,

d) pokud není navrhovatel správce konkurzní podstaty, nesmí být předmět dražby zahrnut do konkurzní podstaty nebo do vyrovnání v době od podepsání smlouvy mezi navrhovatelem a dražebníkem a konáním dražby,

e) je-li soudem nařízená exekuce na předmět prodeje,

f) došlo-li ke střetu dražby dobrovolné a nedobrovolné,

g) pokud je rozhodnutím soudu nebo OSS zakázáno s předmětem dražby nakládat, toto rozhodnutí musí být již vykonatelné

h) a v neposlední řadě se od dražby upouští, zaklikne-li oprávnění dražebníka vykonávat dražby.

O upuštění od dražby musí být písemně informováni titíž účastníci dražby, kteří podle zákona musí obdržet i dražební vyhlášku (viz kap. 3.2., str. 10). Pokud je dražební vyhláška i na centrální adrese, oznámí nastalou situaci dražebník i tam.

Průběh dražby

Průběh dražby má předem stanovená pravidla, jimiž se musí dražebník ale i účastníci dražby řídit. Podrobně je popsán v kap. 6.1.3. str. 40).

Společná dražba

Ve společné dražbě lze vydražit věci movité, jestliže u žádné z nich nepřesáhne nejnižší podání 1 000 000 Kč. Dražebník určuje pořadí dražených věcí. Licitátor provede vyvolání u každé věci zvlášť společně s pořadovým číslem.

Protokol o provedené dražbě (Příloha č.3.)

Protokol o provedené dražbě vyhotoví dražebník bez zbytečného odkladu hned po ukončení dražby. Tedy ještě v době, kdy je na místě přítomen vydražitel. Vydražitel spolu s dražitelem a licitátorem dokument podepíše. U společné dražby je vyhotoven jeden protokol, který podepíší všichni vydražitelé jednotlivých předmětů. Vydražitel je povinen do 5 dnů ode dne konání dražby zaslat protokol týmž osobám, kterým musí být zaslána dražební vyhláška¹⁴.

¹⁴ § 20 odst. 5 ZVD

Pokud je dražební vyhláška uveřejněna na centrální adrese, dražebník udá údaje podle odstavce 2 písm. a), b), e); dražebník uveřejní i výši ceny dosažené vydražením nebo skutečnost, že nebylo učiněno ani nejnižší podání.

V protokolu musí být tyto údaje¹⁵:

a) datum, místo a čas provedení dražby; uvede také, že jde o dražbu dobrovolnou; jde-li o opakovanou dražbu, uvede i tuto skutečnost,

b) označení předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, stavu, v němž se předmět dražby nachází, a odhad jeho ceny,

c) označení navrhovatele dražby, a lze-li, i označení bývalého vlastníka,

d) nejnižší podání,

e) označení dražebníka a licitátora, popřípadě licitátorů,

f) označení vydražitele,

g) cenu dosaženou vydražením,

h) součástí protokolu je podepsaný stejnopis dražební vyhlášky a jeho případné dodatky.

Úhrada ceny dosažené vydražením

Cenu, za kterou je předmět vydražen, nelze následně upravovat, čili ani navyšovat ani snižovat. Lhůty, ve kterých musí vydražitel doplatit rozdíl mezi dražební jistotou a cenou sažené vydražením, jsou následující:

a) cena vydraženého předmětu nepřesahuje **200 000 Kč**, vydražitel platí přímo po skončení dražby,

b) cena vydraženého předmětu je vyšší než **200 000 Kč** a zároveň nižší **500 000 Kč**, vydražitel má na zaplacení 10 dnů po skončení dražby,

¹⁵ § 27 písm. a) – h) ZVD

c) cena vydraženého předmětu je vyšší než **500 000 Kč**, lhůta pro zaplacení ceny nesmí být kratší než 10 dnů, může být jakkoli dlouhá a je předem stanovena v dražební vyhlášce, pokud je navrhovatelem správce konkurzní podstaty, smí lhůta dosahovat od 30 do 90 dnů.

Pokud je dražební jistota ve formě bankovní záruky, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením v plné výši ve lhůtách výše uvedených, poté mu je vrácen záruční list.

Platba směnkou je nepřípustná. Stejně tak nesmí být žádná částka uhrazena tzv. započtením, tzn., vydražitel nesmí odečíst případnou pohledávku, kterou by mohl mít u navrhovatele, dražebníka apod.

5. NEDOBROVOLNÉ DRAŽBY

Dražba nedobrovolná¹⁶ je dražba prováděná na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložena vykonatelným notářským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem.

Základní rozdíly od dražby dobrovolné

Od dobrovolných dražeb se dražby nedobrovolné liší zejména v tom, kdo dává návrh na provedení dražby. Tentokrát to není majitel dražené věci, ale jeho věřitelé, kteří mají u majitele splatnou pohledávku, která není uhrazena a je zajištěna zástavním právem. Zástavními věřiteli, pokud se jejich pohledávky uspokojují v dražbě, jsou i správci daně (finanční úřady), správy sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny.

Prodej zástavy prostřednictvím nedobrovolné dražby lze provést jedině tehdy, existuje-li **exekuční titul** (vykonatelný titul).

Další věřitelé, kteří mají soudem přisouzené pohledávky vůči dlužníkovi, ale nemají je zajištěny zástavním právem, nemohou dát návrh na nedobrovolnou dražbu.

Dražby se nesmí účastnit tyto osoby:

- a) dlužník a jeho manželka, nikdo nesmí dražit za ně,
- b) osoby, které nesmějí nabývat vlastnictví k věcem, které jsou draženy a nikdo nesmí dražit za ně,
- c) statutární orgány a kontrolní orgány dotčené organizace, je-li dlužníkem právnická osoba a také nikdo nesmí dražit za ně.

¹⁶ VESELÝ, Jan, RAKOVSKÝ, Adam, MIKŠOVSKÝ, Petr, ŠIMKOVÁ, Radka. Zákon o veřejných dražbách: Komentář, 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 2001, 757 str., ISBN 80-7179-348-5

V případě dražby nedobrovolné se nejedná o prodej vlastního majetku (a tedy z pohledu vlastníka o jakousi alternativu kupní smlouvy), ale naopak se jedná o nedobrovolné zcizení nemovitosti, na vůli vlastníka nemovitosti nezávislé, naopak ve většině případů o zcizení proti jeho vůli. Z pohledu vlastníka tedy jde o alternativu k exekučnímu prodeji věci.

Z této zásadní odlišnosti se odvíjí i další odlišnosti od dobrovolných dražeb. V úpravě dražeb nedobrovolných je totiž s ohledem na to, že jde o dispozici s cizím majetkem většinou proti vůli vlastníka, nutné nejen stanovit podmínky, za kterých lze tuto dražbu uskutečnit, ale zejména stanovit principy dražby tak, aby přes naplnění účelu nedobrovolných dražeb (uspokojení pohledávky věřitele) byla alespoň v základní rovině **zajištěna též ochrana práv vlastníka nemovitosti** (neboť vlastník sám ani nemusí být dlužníkem – např. v případě zastavení nemovitosti za pohledávku třetí osoby).

K získání oprávnění k provádění veřejných dražeb nedobrovolných tak **musí dražebník splňovat přísnější podmínky**, než je tomu u dražebníků provádějících pouze veřejné dražby dobrovolné. Dražbu nedobrovolnou tak může provést pouze dražebník, jehož **základní kapitál činí minimálně 5,000.000,- Kč** a je zcela splacen, jehož účetní závěrka je ověřena auditorem, a který má sjednáno pojištění odpovědnosti dražebníka ve výši **pojistného plnění minimálně 35,000.000,- Kč**. Na osobu dražebníka jsou u veřejných dražeb kladeny mnohem vyšší požadavky, zajišťující v případě porušení zákona možnost poškozených domoci se případné náhrady škody. Naproti tomu je dražebník oprávněn nahlížet do spisů a dokladů orgánů státní správy, spisů soudu nebo rozhodce, a vyžadovat součinnost třetích osob nezbytnou k provedení dražby nedobrovolné.

Jak bylo řečeno výše, navrhnout provedení nedobrovolné dražby může věřitel, jenž má **vykonatelnou pohledávku zajištěnou zástavním právem**.

Vykonatelná je pohledávka, která je jednak pravomocně přiznána soudním rozhodnutím, rozhodnutím v rozhodčím řízení anebo notářským nebo exekutorským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti (tyto listiny jsou zvány též exekuční titul), a jednak nebyla ve lhůtě stanovené exekučním titulem uhrazena.

Pokud tedy nebyla vykonatelná pohledávka ve stanovené lhůtě uhrazena, má věřitel právo navrhnout provedení veřejné dražby nedobrovolné zpeněžením zástavy a uspokojení pohledávky z této zástavy.

Protože navrhovatel dražby není vlastníkem předmětu dražby, z jehož prodeje se uspokojují mimo jiné i náklady dražby, je zákonem stanoveno **omezení výše odměny dražebníka** za provedení nedobrovolné dražby na 10% z ceny dosažené vydražením, maximálně však 1,000.000,- Kč zvýšených o 1% z ceny dosažené vydražením přesahující 10,000.000,- Kč. Tím je zabráněno tomu, aby navrhovatel sjednával nepřiměřenou odměnu dražebníka za situace, kdy je tato odměna hrazena z prodeje majetku dlužníka.

Smlouva o provedení dražby nedobrovolné

Co se týká smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, je s ohledem na jiný princip dražby stanoven odlišně i její obsah. Smlouva tak musí oproti dobrovolné dražbě navíc obsahovat označení vlastníka předmětu dražby, zástavce, dlužníka, důvod, pro který je dražba navrhována, a dále lhůtu, ve které bude odesláno oznámení o provedení nedobrovolné dražbě.

Podpisy dražebníka a navrhovatele na smlouvě musí být úředně ověřeny, přičemž zákon vylučuje možnost, aby tito uznali svůj podpis za vlastní. Dražebník a navrhovatel tak musí smlouvy přímo podepsat před ověřující osobou.

Přílohou smlouvy o provedení dražby pak musí být originál nebo ověřená kopie exekučního titulu, listin dokládajících zajištění pohledávky zástavním právem k předmětu dražby, a písemné upozornění dlužníka a zástavce o zamýšleném výkonu navrhovatelova práva včetně dokladu o jeho doručení.

Údaje uváděné ve smlouvě – výši odměny a důvod, pro který je dražba navrhována – nelze dodatečně měnit.

Pokud smlouva neobsahuje zákonem stanovené náležitosti, je ze zákona neplatná.

Po podpisu smlouvy o provedení dražby je dražebník povinen ve sjednané lhůtě odeslat vlastníkovi, zástavci, dlužníkovi a zástavním věřitelům **oznámení o dražbě**, ve kterém musí uvést označení předmětu dražby, dražebníka, navrhovatele a důvod, pro který je dražba navrhována. Právní úkony vlastníka nebo zástavce učiněné po doručení oznámení, jimiž zatěžují nebo disponují s předmětem dražby, jsou neplatné.

Pokud je předmětem dražby nemovitost, zašle pak dražebník jedno oznámení o dražbě s úředně ověřeným podpisem i katastru nemovitostí k provedení poznámky o podaném návrhu na provedení nedobrovolné dražby.

Dražební vyhláška vyhlášující dražbu nedobrovolnou musí oproti dražbě dobrovolné obsahovat navíc následující údaje:

- a) že jde o dražbu nedobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
- b) označení vlastníka předmětu dražby, dlužníka, popřípadě zástavce, je-li osobou odlišnou od vlastníka předmětu dražby,
- c) výčet přihlášených pohledávek dražebních věřitelů,
- d) upozornění pro dražební věřitele, že mohou u dražebníka přihlásit stanoveným způsobem své pohledávky.

Je-li předmětem dražby nemovitost, nebo pokud nejnižší podání přesáhne 100.000,- Kč, uveřejní dražebník dražební vyhlášku na centrální adrese, a to nejméně **60 dnů před konáním dražby**. Ve stejné lhůtě doručí dražebník dražební vyhlášku i tomu **obecnímu úřadu** a úřadu městské části nebo městského obvodu, v jehož obvodu se má dražba konat, s žádostí o její uveřejnění na úřední desce. Na úřední desce lze uveřejnit i jen místo a čas konání dražby, označení předmětu dražby, uvedení nejnižšího podání, výši minimálního příhozu a odhadnutou nebo zjištěnou cenu, je-li uveden též údaj o tom, kde se lze seznámit s úplným textem dražební vyhlášky.

Pro předměty dražby podléhající zkáze je dražebník oprávněn lhůtu pro uveřejnění dražební vyhlášky přiměřeně zkrátit.

Ve lhůtách stanovených pro uveřejnění dražební vyhlášky zašle dražebník dražební vyhlášku též dražebním věřitelům, vlastníkovi, zástavci, dlužníkovi, osobám, které mají k předmětu dražby právo zapsané v katastru nemovitostí nebo v listinách osvědčujících vlastnictví předmětu dražby nezbytných k nakládání s ním, České správě sociálního zabezpečení, Všeobecné zdravotní pojišťovně a správci daně příslušnému podle místa trvalého pobytu nebo sídla dlužníka. Pokud je předmětem dražby nemovitost, zašle dražební vyhlášku též správci daně, v jehož obvodu se nemovitost nachází.

Dražební věřitelé mohou u dražebníka přihlásit do 15 dnů před zahájením dražby své pohledávky a doložit jejich vznik a zajištění předmětem dražby.

Samotný průběh dražby je u obou typů dražeb v podstatě shodný, s jedinou výjimkou. **Pokud v nedobrovolné dražbě nejnižší podání přesahuje částku 1,000.000,- Kč, musí být její průběh osvědčen notářským zápisem.**

6. PODMÍNKY A POSTUP PROVÁDĚNÍ VEŘEJNÝCH DRAŽEB

6.1. Průběh veřejné dražby dobrovolné, odlišnosti od kupní smlouvy

V praktické části bych se chtěla zabývat odlišnými situacemi, ke kterým dochází, rozhodne-li se majitel nějaké nemovitosti¹⁷ prodat tuto věc prostřednictvím veřejné dražby dobrovolné nebo klasickým způsobem – kupní smlouvou.

Co se týká popisu průběhu veřejné dražby, bude zohledňovat jednak postavení vlastníka věci – navrhovatele dražby, a jednak postavení a povinnosti dražebníka.

Pokud se tedy vlastník nemovitosti rozhodne, že svojí nemovitost prodá, má v podstatě dvě možnosti, jak tento záměr zrealizovat.

a) Prvním a klasickým způsobem je, že buď sám, nebo za pomoci realitní kanceláře, vyhledá potencionálního zákazníka a s ním uzavře **kupní smlouvu**.

b) Druhým, zatím ne tak obvyklým způsobem (i když stále více užívaným), je uskutečnit prodej domu **ve veřejné dražbě dobrovolné**.

6.1.1. Úkony předcházející dražbě

Vlastník nemovitosti tedy v našem případě dospěl k názoru, že zrealizuje prodej své nemovitosti ve veřejné dražbě dobrovolné. Před konáním samotné dražby, musí učinit dva kroky:

a) vybrat dražebníka

b) a s vybraným dražebníkem uzavřít smlouvu o provedení dražby.

¹⁷ Ve své práci budu uvažovat vlastníka nemovitosti, protože, jak bude popsáno dále, průběh veřejné dražby nemovitosti nebo souboru nemovitostí je co se týče formálních podmínek nepochybně náročnější než dražby movitých věcí.

Výběr dražebníka

Dražebníka lze vybrat na základě doporučení, reklamy nebo na centrální adrese. Vybraný subjekt musí mít příslušné oprávnění k výkonu činnosti dražebníka, tedy k provádění veřejných dražeb dobrovolných.

Fyzická nebo právnická osoba, aby mohla provádět veřejné dražby dobrovolné, musí mít k tomu příslušné oprávnění. Tímto oprávněním je platně vydaná *koncesní listina*. Tu vydává na základě žádosti osoby živnostenský úřad, přičemž stanovisko k této žádosti dává *MMR*. Oprávnění k výkonu činnosti dražebníka – provádění veřejných dražeb – nabývá osoba právní mocí rozhodnutí o udělení koncese k výkonu této činnosti. Při výkonu této činnosti podléhá dohledu ministerstva, které je oprávněno provádět u dražebníka kontroly dodržování právních předpisů při provádění veřejných dražeb a je případně oprávněno za porušení právních předpisů ukládat sankce.

Asi nejčastějším způsobem výběru dražebníka je doporučení. Pokud však vlastník nemovitosti takové doporučení nedostane, může si vybrat dražebníka na centrální adrese. **Centrální adresa** je portál zřízený na základě ZVD, který na internetové adrese www.centralni-adresa.cz provozuje a spravuje Česká pošta, s.p. (viz kap. 3.2., str. 15).

Na Centrální adrese se jednak nachází seznam všech dražebníků s udělenou koncesní listinou k provádění veřejných dražeb včetně podrobných informací o konkrétních dražebnících, a jednak se zde zveřejňují další zákonem stanovené údaje a informace, zejména dokumenty týkající se jednotlivých dražeb – tj. dražební vyhlášky, protokoly o dražbě, oznámení o upuštění od dražby apod.

U jednotlivých dražebníků pak mají zájemci možnost zjistit na Centrální adrese jejich dražební historii včetně takových údajů, jako je např. počet provedených veřejných dražeb, počet neplatných dražeb, počet zmařených dražeb, objem vydraženého majetku apod.

Uzavření smlouvy o provedení dražby

Když si zájemce vybere dražebníka, u kterého by chtěl nechat provést veřejnou dražbu své nemovitosti, a domluví si podmínky jejich vzájemné spolupráce, musí s dražebníkem uzavřít smlouvu o provedení dražby. Zákon vyžaduje písemnou formu této smlouvy, u dražeb týkajících se nemovitostí pak zákon vyžaduje ověřený podpis dražebníka i navrhovatele.

ZVD rovněž stanoví podstatné **náležitosti smlouvy o provedení dražby** (viz. kap. 4., str. 22). Smlouva tak musí obsahovat nezaměnitelné označení navrhovatele, dražebníka, předmětu dražby (u nemovitostí musí označení splňovat podmínky pro zápis do katastru nemovitostí, tj. označení číslem popisným resp. parcelním, označení katastrálního území, části obce, způsobu využití pozemku pod.). Smlouva musí dále stanovit výši nejnižšího podání (tj. cenu, na které dražba zahajuje), výši minimálního příhozu, výši, způsob a lhůty pro úhradu dražební jistoty, pokud je požadována. Smlouva musí také obsahovat označení, že se jedná o dražbu dobrovolnou, stanovení lhůty pro urazení ceny dosažené vydražením přesahující 500.000,- Kč. Ve smlouvě jsou smluvní strany též povinny stanovit výši odměny dražebníka nebo způsob jejího určení. Pokud je licitátor oprávněn v průběhu dražby snížit nejnižší podání, musí být ve smlouvě rovněž obsaženo ujednání, o jakou částku lze nejnižší podání snížit.

Pokud smlouva o provedení veřejné dražby neobsahuje tyto uvedené náležitosti, je neplatná.

Po podpisu smlouvy o provedení dražby ustupuje osoba navrhovatele, co se týče dalšího postupu dražby, lehce do ústraní. Většina dalších kroků a povinností se totiž týká v podstatě výlučně dražebníka.

6.1.2. Povinnosti dražebníka před dražbou

Povinnosti dražebníka před dražbou jsou následující:

- a) vyhotovení dražební vyhlášky,
- b) zveřejnění dražební vyhlášky,
- c) organizační zajištění samotné dražby,
- d) sjednání prohlídek předmětu dražby a zhotovení znaleckého posudku
- e) a stanovit lhůtu a zajistit podmínky pro složení dražební jistoty.

To vše musí probíhat dle platných právních předpisů.

Vyhotovení dražební vyhlášky a její zveřejnění

Dražebník je povinen ve sjednané lhůtě vyhotovit dražební vyhlášku a tuto zveřejnit zákonem stanoveným způsobem, resp. doručit ji zákonem předpokládaným osobám.

Dražební vyhláška (viz. kap. 4., str. 22) je po smlouvě nejdůležitějším dokumentem týkajícím se veřejné dražby. Dražební vyhláška totiž stanoví veškeré podmínky průběhu dražby a z jejího obsahu tak případní zájemci o účast na ní získávají směrodatné informace potřebné pro své rozhodování a pro svůj postup v rámci dražby tak, aby se případně mohli stát vydražiteli.

Dražební vyhláška proto musí obsahovat informaci o tom, že jde o dražbu dobrovolnou, případně opakovanou, označení dražebníka, místo, datum a čas zahájení dražby, označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a povinností s ním spojených, popis stavu předmětu dražby, odhadnutou cenu, že se jedná o kulturní památku, dále pak nejnižší podání, minimální příhoz, výši, způsob a lhůtu pro složení dražební jistoty, způsob uhrazení ceny dosažené

vydražením, datum a čas prohlídky předmětu dražby, lhůtu pro uhrazení ceny dosažené vydražením přesahující 500.000,- Kč, výši odměny, která bude případně vybírána od vydražitele.

Ze zákonem stanoveného obsahu dražební vyhlášky je zřejmé, že by měla zájemcům poskytovat v podstatě úplnou informaci o předmětu dražby a o průběhu dražby. Její význam pro zájemce o předmět dražby je tedy nepochybný nejen jako informační zdroj, ale zejména pro jejich právní jistotu – pouze předmět dražby uvedený v dražební vyhlášce přejde za podmínek uvedených v dražební vyhlášce přiklepem na vydražitele. Vydražitel tedy ví, co v dražbě kupuje a jaké musí splnit podmínky pro to, aby na něj následně přešlo vlastnictví k předmětu dražby.

Nedodržení podmínek dražební vyhlášky ze strany účastníka dražby, resp. vydražitele pak má za následek situaci, kdy na vydražitele vlastnictví k předmětu dražby nepřejde, nesprávné vymezení předmětu dražby v dražební vyhlášce pak může mít za následek neplatnost dražby, neboť v dražbě nelze převést jinou věc, než která byla označena jako předmět dražby v dražební vyhlášce.

Z tohoto pohledu tedy musí dražebník věnovat dražební vyhlášce velikou pozornost, neboť je to základní dokument celé dražby a nelze ji dodatečně měnit¹⁸. Výjimka platí pouze pro dodatečnou změnu rozsahu práv a povinností vázoucích na předmětu dražby nebo změnu jeho stavu. V takovém případě je dražebník povinen bez zbytečného odkladu vyhotovit dodatek k dražební vyhlášce a připojit jej ke zveřejněné dražební vyhlášce.

Vyhotovenou dražební vyhlášku je dražebník povinen zveřejnit v zákoně stanoveným způsobem.

¹⁸ § 21 ZVD

U věcí movitých s nejnižším podáním do 100.000,- Kč stačí dražební vyhlášku uveřejnit způsobem v místě obvyklým nejméně 15 dní před zahájením dražby.

U dražeb nemovitostí, podniku nebo jeho organizační složky, nebo u dražeb, kde nejnižší podání přesáhne 100.000,- Kč, je dražebník povinen uveřejnit způsobem v místě obvyklým i na centrální adrese nejméně 30 dnů před zahájením dražby.

Uveřejněním způsobem v místě obvyklým¹⁹ se u dražeb nemovitostí rozumí uveřejnění na úřední desce obecního úřadu, úřadu městské části nebo městského úřadu, v jehož obvodu se nemovitost nachází.

Jeden stejnopis dražební vyhlášky uložený u dražebníka musí být podepsán navrhovatelem (u nemovitostí musí být podpis navrhovatele úředně ověřen). Tím navrhovatel stvrzuje, že byl s dražební vyhláškou a údaji v ní seznámen, a že tak dražební vyhláška odpovídá jeho vůli, tedy uzavřené smlouvě o provedení dražby.

Dražební vyhlášku musí dražebník ve lhůtách stanovených pro její uveřejnění rovněž zaslat osobám určeným ZVD. Jedná se zejména o

- vlastníka předmětu dražby
- osoby, které mají k předmětu dražby právo zapsané v katastru nemovitostí nebo jiných listinách nezbytných k nakládání s ním a dokládajících jejich vlastnictví
- u dražeb nemovitostí, podniku nebo jeho organizační složky správci daně podle místa trvalého pobytu nebo sídla navrhovatele, a správci daně, v jehož obvodu se nemovitost nebo podnik nachází

¹⁹ § 12 ZVD

- u dražeb podniku nebo jeho organizační složky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.

Organizační zajištění dražby

Od podpisu smlouvy o provedení dražby do jejího zahájení musí dražebník organizačně zajistit samotnou dražbu.

Pokud např. nemá dražebník svoji vlastní místnost pro konání dražby, musí ještě před uveřejněním dražební vyhlášky (její podstatnou náležitostí je i uvedení místa, kde se bude dražba konat) zajistit pronájem takové místnosti na požadované datum.

Rovněž tak, pokud dražebník z jakéhokoli důvodu není sám licitátorem, zajistit si účast licitátora.

Sjednání prohlídek předmětu dražby

V neposlední řadě pak musí dražebník zajistit provedení prohlídky předmětu dražby. U nemovitostí, podniků nebo jejich organizačních složek a v případě, že nejnižší podání činí nejméně 1,000.000,- Kč, musí být účastníkům dražby umožněna prohlídka předmětu dražby alespoň ve dvou termínech uvedených v dražební vyhlášce, které nesmí být stanoveny na stejný den.

Podmínky složení dražební jistoty

Dražebník musí dále kontrolovat, zda někdo složil předepsaným způsobem dražební jistotu. Novelou ZVD byla zavedena možnost, aby dražebník vyloučil složení dražební jistoty v hotovosti k jeho rukám, pokud její výše přesahuje částku odpovídající 15.000 EUR. Toto ustanovení v ZVD navazuje na právní předpisy upravující povinné bezhotovostní převody finančních prostředků.

Dražebník je dále oprávněn stanovit lhůtu pro složení dražební jistoty v hotovosti k rukám dražebníka nebo ve formě bankovní záruky tak, aby končila nejdříve v 16. hodin pracovního dne předcházejícího dni dražby. Toto ustanovení bylo do ZVD vtěleno až později, neboť možnost skládat dražební jistotu dražebníkovi v hotovosti bylo bez této úpravy možno v podstatě až do zahájení dražby, což přinášelo značné organizační komplikace a ponechávalo účastníkům prostor buď k nekalým praktikám, nebo k následnému napadnutí dražby.

Nyní má tedy dražebník většinou s předstihem alespoň rámcovou představu o počtu účastníků dražby, což mu může pomoci organizačně lépe zajistit bezproblémový průběh dražby.

Dokumenty

Dražebník si před dražbou připravuje tyto dokumenty:

- a) dražební řád
- b) čestné prohlášení účastníků dražby, že nejsou osobami vyloučenými z dražby a že složily dražební jistotu,
- c) potvrzení o úhradě dražební jistoty,
- d) seznam účastníků dražby.

6.1.3. Průběh dražby

Průběh dražby je následující:

- a) zahájení dražby
- b) navyšování nabídek,
- c) udělení příklepu a ukončení dražby
- d) a vyhotovení protokolu o provedení dražby.

Příchod a zápis účastníků dražby

V den konání dražby musí dražebník umožnit účastníkům dražby a případným kontrolujícím pracovníkům ministerstva přístup do prostor, kde se bude dražba konat, alespoň 30 minut před zahájením dražby. Ostatním pak musí být umožněn přístup do prostor dražby 10 minut před zahájením dražby.

Osoba, která se zamýšlí zúčastnit dražby jako účastník, musí dražebníkovi *doložit svoji totožnost* (fyzické osoby občanským průkazem), resp. právní subjektivitu a oprávnění jednat za společnost (originál výpisu z obchodního rejstříku, ověřená plná moc), a dále musí dražebníkovi prokázat uhrazení dražební jistoty ve stanovené výši a stanoveným způsobem. Protože účastník dražby musí splňovat zákonné podmínky, podepíše dražebníkovi čestné prohlášení o tom, že není osobou, jež se nesmí dražby účastnit jako účastník²⁰.

Pokud je účastník dražby ženatý nebo účastnice vdaná, vyžaduje dražebník v případě dražeb nemovitostí nebo cennějších movitých věcí rovněž *ověřenou plnou moc druhého z manželů*, resp. minimálně jeho souhlas s případným nabytím vlastnického práva k předmětu dražby.

Po doložení požadovaných dokladů vydá dražebník účastníkovi *potvrzení o úhradě dražební jistoty*, zapíše účastníka do seznamu účastníků dražby (tento zápis do seznamu účastníků stvrdí svým podpisem) a vydá účastníkovi dražební číslo (tímto číslem následně dražebník oznamuje svoje podání v dražbě).

Účastníci dražby se mohou zapisovat do dražby pouze do jejího zahájení. Dražebník resp. licitátor je povinen zahájit dražbu v čase stanoveném v dražební vyhlášce. Nedodržení tohoto pravidla má za následek neplatnost dražby.

²⁰ §3 ZVD

Dražba

Po zahájení dražby jsou jak účastníci, tak ostatní přítomné osoby počínat si tak, aby nerušily průběh dražby. Nejsou tak zejména oprávněni narušovat vyvolání ani jakýmkoli jiným způsobem jednat proti dobrým mravům (křičet, hlasitě povídat, oslovovat účastníky dražby, licitátora nebo dražebníka, pohybovat se způsobem, který by mohl rušit ostatní osoby, telefonovat apod.).

Je tomu tak proto, že dražba samotná je velmi formální a její jednotliví aktéři, pokud chtějí svým jednáním docílit následků předpokládaným zákonem, se musí v jejím průběhu chovat zákonem stanoveným způsobem. Proto např. licitátor v situaci, kdy některá z osob v místnosti omdlí, nesmí dražbu přerušit a snažit se této osobě pomoci. Zákon totiž přerušování dražby neumožňuje a licitátor v průběhu dražby nesmí činit jiné úkony než vyvolání, následné úkony při podávání nabídek, udělení příklepu nebo ukončení dražby.

Dražbu zahájí licitátor vyvoláním, tedy seznámením přítomných účastníků s předmětem dražby včetně jeho popisu, s údaji uvedenými v dražební vyhlášce (zejména nejnižším podáním a minimálním příhozem), může účastníky informovat i o průběhu dražby a o tom, jak mají činit svoje nabídky – podání.

Po vyvolání vyzve licitátor přítomné účastníky, aby činili podání. Podáním je učiněno zvednutím čísla účastníka dražby a oznámením ceny, za kterou je účastník dražby ochoten předmět dražby koupit. Tuto cenu musí oznámit ústně. Podání je učiněno až v okamžiku, kdy účastník sdělí hlasitě nabízenou cenu. Tato cena však musí být sdělena jasně tak, aby nevznikaly pochybnosti o její skutečné výši. Pokud například nejnižší podání činilo 100.000,- Kč, minimální příhoz 5.000,- Kč a předchozí podání jiného účastníka bylo 105.000,- Kč, pak pokud účastník zvedne své číslo a sdělí „Stodeset“, nemůže k takovému podání licitátor přihlížet a musí účastníka poučit o tom, že jeho podání nepřesahuje poslední nabídnutou cenu o minimální příhoz, neboť účastník učinil nabídku pouze ve

výši 110,- Kč. Správně tedy musí účastník sdělit celou částku, tj. „Stodeset tisíc korun“.

Draží se do doby, dokud účastníci dražby činí vyšší podání. Pokud licitátor bez odezvy vyzve dvakrát účastníky k vyššímu podání, učiní zákonem stanovené prohlášení „neučiní-li některý z účastníků podání vyšší, než bylo podání naposledy účastníkem dražby (označí tohoto účastníka), udělím mu příklep.“ Toto prohlášení musí zaznít na každé dražbě, kde bylo učiněno podání, jinak je dražba neplatná.

Pokud ani po tomto prohlášení žádný z účastníků neučiní vyšší podání, licitátor udělí příklep účastníkovi s nevyšším podáním. Příklepem je dražba skončena.

Pokud žádný z účastníků neučinil podání alespoň ve výši nejnižšího podání, licitátor dražbu ukončí.

Vyhotovení protokolu o provedení dražby

Po udělení příklepu nebo po ukončení dražby dražebník vyhotoví protokol o provedené dražbě. V něm uvede dne, místo a čas zahájení dražby, popis předmětu dražby, označí dražebníka, licitátora, uvede cenu dosaženou vydražením a označení vydražitele, a čas ukončení dražby. Protokol podepíše dražebník, licitátor a vydražitel.

Od udělení příklepu běží vydražiteli lhůta k úhradě ceny dosažené vydražením stanovená v dražební vyhlášce. Pokud vydražitel cenu ve stanovené lhůtě v plné výši uhradí, přechází na něj vlastnické právo k předmětu dražby, a to k okamžiku udělení příklepu.

Pokud však vydražitel cenu dosaženou vydražením neuhradí ve stanoveném termínu v plné výši, vlastnictví k předmětu dražby na něj nepřechází a on tím zmařil dražbu. O tom dražebník bez odkladu vyrozumí osoby, kterým se zasílá dražební vyhláška. Pro vydražitele má zmaření dražby zásadní význam v tom, že se nesmí jako účastník účastnit případné opakované dražby a že z uhrazené dražební jistoty se hradí náklady zmařené i případné opakované dražby.

6.1.4. Přejednost vlastnického práva a vypořádání výtěžku dražby

Pokud na vydražitele přešlo vlastnické právo k předmětu dražby, vyhotoví o tom bez zbytečného odkladu dražebník potvrzení o nabytí vlastnictví a předmět dražby předá za účastni navrhovatele za podmínek stanovených v dražební vyhlášce vydražiteli. O tom dražebník vyhotoví protokol o předání předmětu dražby. V případě nemovitosti se potvrzení o nabytí vlastnictví zasílá katastru nemovitostí k provedení záznamu – tj. vyznačení přechodu vlastnického práva k draženým nemovitostem na vydražitele.

Nakonec provede dražebník vypořádání výtěžku dražby, kdy cenu dosaženou vydražením poníženu o odměnu sjednanou ve smlouvě o provedení dražby předá navrhovateli.

Závěrem:

Z pohledu navrhovatele tedy proces prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě znamená v podstatě pouze uzavření smlouvy o provedení veřejné dražby s nastavením podmínek, za kterých má dražba proběhnout. Následně pak ještě podepíše jeden výtisk dražební vyhlášky a po úspěšném prodeji předá nemovitost spolu s dražebníkem vydražiteli. Peníze dostane navrhovatel od dražebníka.

6.2. Kupní smlouva, osobní prodej

6.2.1. Výběr způsobu prodeje

Při klasickém prodeji nemovitosti má prodávající možnost zrealizovat prodej sám, kdy si např. pomocí inzerátů snaží vyhledávat kupce, jedná s případnými zájemci o koupi, dojednává s nimi podmínky prodeje, licituje o ceně, uzavírá s nimi kupní smlouvu.

Prodávající má také možnost obrátit se na realitní kancelář, aby mu při prodeji nemovitosti poskytla své služby. Na rozdíl od dražebníka ovšem realitní kancelář vystupuje pouze v roli zprostředkovatele, tedy osoby, která se snaží prodávajícímu nalézt smluvního partnera. Realitní kancelář může samozřejmě poskytovat i další služby spojené s procesem prodeje nemovitosti, tj. právní poradenství, poradenství s oblasti stavebnictví, znaleckých posudků, apod., nicméně všechno její úsilí směřuje nakonec k tomu, aby našla kupujícího, který s prodávajícím uzavře kupní smlouvu. Za tuto pomoc pak realitní kancelář získává svoji odměnu nejčastěji v podobě provize z uskutečněného obchodu.

V průběhu prodeje nemovitosti pak prodávající může upravovat v podstatě všechny podmínky prodeje, kupní cenou počínaje, přes lhůtu k její splatnosti, způsob úhrady, vzniku dalších práv a povinností (např. zástavní práva), nebo naopak jejich zániku (ukončení nájmu, věcné břemeno atd.), až po stanovení termínu podpisu smlouvy nebo stanovení okamžiku převodu vlastnictví k nemovitosti (datum podání návrhu na vklad na katastrální úřad).

6.2.2. Kupní smlouva

Pokud tedy prodávající sám nebo prostřednictvím realitní kanceláře vyhledá vhodného zájemce o koupi nemovitosti a dohodne s ním veškeré podmínky

prodeje, jsou tyto podmínky vtěleny do kupní smlouvy (Příloha č.4) – listiny, na jejímž základě následně dochází k převodu vlastnického práva k nemovitosti.

K tomu, aby bylo na základě kupní smlouvy převedeno vlastnické právo k nemovitosti na kupujícího, je třeba, aby byla kupní smlouva v příslušném počtu stejnopisů a doručena příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s návrhem, aby katastrální úřad v rámci správního řízení – tzv. řízení o povolení vkladu – toto vlastnické právo kupujícího zapsal.

Kupní smlouvu je třeba katastrálnímu úřadu doručit v počtu stejnopisů, který je o dva vyšší, než je počet všech smluvních stran.

Podstatné náležitosti kupní smlouvy:

- a) označení jejích účastníků,
- b) musí být jednoznačně vymezen předmět smlouvy,
- c) musí tedy být zřejmé, co je smlouvou činěno – že kupující kupuje a prodávající prodává,
- d) čeho se to týká – specifikace převáděných nemovitostí,
- e) musí být sjednány podmínky, za kterých se tak stane – tj. zejména kupní cena, její splatnost, případně další podmínky jako např. kdy dojde k převodu na kupujícího,
- f) podpisy smluvních stran musí být alespoň na jednom stejnopisu kupní smlouvy doručeném katastrálnímu úřadu ověřené, resp. je možné nechat ověřit totožnost účastníků přímo zaměstnancem katastrálního úřadu.

6.2.3. Správní řízení katastrálního úřadu

V okamžiku, kdy katastrální úřad obdrží návrh na provedení vkladu práv z kupní smlouvy do katastru nemovitostí, zahájí správní řízení. V rámci tohoto správního řízení pak zkoumá, zda je smlouva platná a poskytuje podklad pro

provedení změny vlastnického práva k nemovitosti. Přezkoumání ze strany katastrálního úřadu se týká zejména toho, zda nemovitost prodává její skutečný vlastník zapsaný v katastru nemovitostí, zda je smlouva jasná a určitá, zda jsou převáděné nemovitosti ve smlouvě označeny způsobem předpokládaným právními předpisy a vylučujícím jejich záměnu, apod.

Pokud katastrální úřad dojde k závěru, že kupní smlouva je platná a je podkladem pro změnu vlastnických práv, provede tzv. vklad práv z této smlouvy do katastru nemovitostí, tj. zapíše k prodávaným nemovitostem vlastnické právo kupujícího. Kupující v takovém případě nabývá vlastnické právo k nemovitosti ke dni, kdy návrh na zápis práv z kupní smlouvy byl doručen katastrálnímu úřadu.

Rozhodnutí katastrálního úřadu má v tomto případě tzv. **konstitutivní povahu**, tj. účinky kupní smlouvy a převod vlastnictví nastávají až v okamžiku právní moci takového rozhodnutí. Rozhodnutí tedy samo o sobě zakládá (konstituuje) práva jednotlivých účastníků.

Pokud naopak katastrální úřad dojde ve správním řízení k závěru, že je kupní smlouva neplatná, její hmotněprávní účinky nenastanou a ke změně vlastnictví k nemovitosti nedojde.

Z povahy věci je zřejmé, že rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad práv z kupní smlouvy se časově nekryje s okamžikem, ke kterému je vlastnictví převáděno (rozhodnutí vlastně zpětně převádí vlastnictví k nemovitosti). Proto je v okamžiku doručení návrhu na vklad od katastru u dotčené nemovitosti vyznačena tzv. plomba, která se objevuje i ve výpisu z katastru nemovitostí. Tato plomba informuje případné zájemce o tom, že nemovitost je dotčena změnou právních vztahů – tedy o tom, že ohledně nemovitosti byla na katastrální úřad doručena nějaká listina (a nemusí jít pouze o smlouvu), která (pokud bude katastrálním úřadem shledána bez vad) může mít za následek změnu právních

poměrů nemovitosti (typicky tedy kupní smlouva, ale může se jednat i o zástavní smlouvu, smlouvu o zřízení věcného břemene, nařízení exekuce apod.).

Protože katastrální úřad rozhoduje o jednotlivých podáních týkajících se konkrétní nemovitosti výlučně podle data doručení listiny na katastrální úřad, je tato informace vodítkem pro další osoby, aby si zjistily, jaká listina byla katastrálnímu úřadu doručena a jaké případně právní následky ve vztahu k nemovitosti může mít.

6.3. Základní rozdíly DRAŽBA vs. PRODEJ

Základní rozdíly lze rozdělit do tří základních skupin:

- a) podle postavení osob v průběhu procesu,
- b) podle rozsahu práv a povinností
- c) a podle odlišných právních následků.

Z výše uvedeného stručného nástinu toho, jakým způsobem musí postupovat ten, kdo chce prodat svoji nemovitost ve veřejné dražbě dobrovolné a ten, kdo ji chce prodat kupní smlouvou, vyplývají určité rozdíly jednak v *postavení* těchto osob v *průběhu procesu* prodeje nemovitosti, jednak v *rozsahu práv a povinností*, které mají v rámci tohoto procesu, a jednak i *odlišné právní následky* jejich úkonů či úkonů konaných v rámci procesu prodeje nemovitosti dalšími osobami.

Na základě posouzení a porovnání těchto rozdílů, jejich výhod případně nevýhod, potom mohou jednotliví konkrétní prodejci nemovitosti dospět k závěru, zda je pro ně v dané situaci výhodnější prodat svoji nemovitost ve veřejné dražbě nebo klasickým prodejem kupní smlouvou.

Abych ulehčila případným nerozhodnutým prodávajícím jejich případné rozhodování, jaký postup při prodeji nemovitostí zvolit, budu nyní uvádět

nejzásadnější rozdíly obou způsobů prodeje spolu s mým posouzením jejich výhodnosti.

6.3.1. Postavení osob v průběhu procesu

Základní odlišnost, která se mezi oběma způsoby prodeje vyskytuje, je z mého pohledu *princip nabízení nemovitosti a podmínek prodeje*.

U kupní smlouvy nabízí prodávající nemovitost buď sám, nebo prostřednictvím realitní kanceláře pomocí inzerátu. V tomto inzerátu uvádí i podmínky prodeje, které by mu nejvíce vyhovovaly, tedy svoji ideální kupní cenu, způsob její úhrady, případně další podmínky. Tyto podmínky však může kdykoli jednostranně změnit, a nezdá se, že by tomu tak také děje. Prodávající má např. představu, že nabízenou nemovitost prodá za řekněme 1 milion korun, a že by se prodej mohl zrealizovat do dvou měsíců. Následně je však roztrpčen z toho, že zájemců není mnoho, a proto se z obavy, aby nemovitost včas prodal, rozhodne snížit kupní cenu. Z pohledu prodávajícího tedy má stále ve své dispozici podmínky prodeje včetně jejich v podstatě libovolné změny. Rovněž tak není vázán žádným termínem, kdy bude nemovitost prodávat, záleží tedy na něm (pohybem ceny dolů může tento proces výrazně urychlit) a na případných zájemcích, kdy dojde k domluvě na podmínkách prodeje, není ovšem vázán žádným pevným datem uzavření smlouvy (prostě se smlouva uzavře, až najdu zájemce a dohodneme se). Teoreticky se tedy může stát, že nemovitost prodá již druhý den, stejně tak ale nemusí být prodána ani za půl roku.

Oproti tomu veřejná dražba je značně formalizovaný proces prodeje nemovitosti. Zjednodušeně se dá říci, že prodávající – návrhové uvede svoje ideální představy o podmínkách prodeje dražebníkově, tyto představy se vtělí do smlouvy o provedení veřejné dražby dobrovolné a dále již není možné je bez větších komplikací měnit.

Jak jsem již uvedla výše, veřejná dražba dobrovolná je vyhlašována dražebníkem v dražební vyhlášce. V té jsou dražebníkem uvedeny jednak podmínky sjednané s navrhovatelem dražby (tj. výše nejnižšího podání, minimální příhoz, výše dražební jistoty apod.), a jednak podmínky, které až tak na navrhovateli závislé nejsou a které ve většině případů stanovuje dražebník s přihlédnutím k zákonným požadavkům. Jedná se typicky o termín dražby – dražebník při jeho stanovení musí zohlednit jednak svoje organizační možnosti (tj. mít na daný termín k dispozici místnost, kde se dražba uskuteční), a jednak zákonné podmínky, tj. zejména minimální dobu nutnou pro uveřejnění dražební vyhlášky stanovenou zákonem. U nemovitosti je tato minimální doba 30 dnů před zahájením dražby, kdy musí být dražební vyhláška uveřejněna na centrální adrese a uveřejněna způsobem vzhledem k předmětu dražby v místě obvyklým. K oněm 30 dnům je tedy třeba připočítat několik pracovních dní na doručení dražební vyhlášky správci centrální adresy a zhruba 3 pracovní dny, do kdy je správce centrální adresy povinen dražební vyhlášku uveřejnit. Stejně tak je třeba počítat s několika dny na odeslání dražební vyhlášky osobám stanoveným ZVD a její doručení.

Pokud tedy navrhovatel realizuje prodej nemovitosti ve veřejné dražbě, nedojde k jeho prodeji dříve než za cca jeden a půl měsíce od podpisu smlouvy o provedení veřejné dražby.

Z pohledu rychlosti prodeje by se zdálo, že tedy prodej přímo kupní smlouvou může být jednoznačně výhodnější než prodej ve veřejné dražbě, ale při reálných prodejkách nejsou nemovitosti prostřednictvím kupních smluv prodávány zase o tolik rychleji (pokud samozřejmě nenabídne prodávající velmi atraktivní cenu). Naopak další odlišnosti uvedené dále pak tuto relativní výhodu vyrovnávají.

6.3.2. Vývoj prodejní ceny

Zmínila jsem jako odlišnost i tu skutečnost, že v případě prodeje kupní smlouvou má prodávající neustále kontrolu nad podmínkami prodeje. Tato skutečnost je na jednu stranu nespornou výhodou, na druhou stranu dává kupujícím do ruky mocnou zbraň – možnost smlouvat či jinak tlačit na snížení kupní ceny.

Většinu prodávajících, pokud se rozhodnou svoji nemovitost prodat, zajímají v podstatě dvě okolnosti prodeje – výše kupní ceny a čas - rychlost prodeje. V současné době pak začíná na důležitosti nabývat hlavně druhá okolnost. Okolní svět je velmi uspěchaný a pro mnoho lidí je čas čím dál tím důležitější aspekt jejich života. Proto přibývá lidí, kteří jsou ochotni při prodeji nemovitosti upřednostnit „rozumný“ čas prodeje proti zachování ideální výše kupní ceny. Většinou je to prodávající, kdo na transakci více pospíchá, proto bude kupující ve výhodě a u prodeje kupní smlouvou bude na prodávajícího vyvíjen veliký tlak na snížení kupní ceny. Pokud tedy bude prodávající chtít nemovitost prodat v rozumné době, bude nejpravděpodobnější pohyb reálné kupní ceny oproti zamýšlené kupní ceně směrem dolů.

Kupní cena, kterou prodávající uvede ve svém prvním inzerátu tak v naprosté většině případů bude maximální kupní cenou, kterou za uvedenou nemovitost může získat. Následný posun kupní ceny bude již velmi pravděpodobně pouze směrem dolů.

Oproti tomu u dražeb je postavení prodávajícího odlišné – uvede svoji představu o minimální kupní ceně ve smlouvě o provedení dražby, a pokud nesjedná s dražebníkem možnost snížení nejnižšího podání, nemá již možnost (kromě uzavření nové smlouvy o provedení veřejné dražby) zamýšlenou cenu nemovitosti snížit. Ovšem i za situace, kdy navrhovatel s dražebníkem sjedná

možnost snížení nejnižšího podání, tato informace se většinou k účastníkům dražby či zájemcům nedostane a oni s ní nemohou počítat.

Výchozí pozice kupujících je tedy v tomto případě opačná než u kupní smlouvy – nejnižší podání vnímají kupující jako nejnižší cenu, za kterou je danou nemovitost možno koupit.

Velikou výhodou dražby pro prodávající, vyplývající ze samotného principu dražby, je, že se v jednom okamžiku a na jednom místě shromáždí všichni potencionální a s ohledem na dražební jistotu většinou i vážní zájemci o koupi nemovitosti, kteří mají možnost draženou nemovitost koupit tím, že přeplatí nabídku jiného zájemce. To samo o sobě znamená, že nejpravděpodobnější směr pohybu vyvolávací ceny nemovitosti bude směrem nahoru. Je sice pravda, že většina zkušených účastníků dražby jde na dražbu s předem stanovenou maximální cenou, kterou jsou ochotni v dražbě nabídnout, dražeb se však účastní i méně zkušení účastníci, kteří snadno podlehnou atmosféře dražby. Prostředí probíhající dražby je totiž psychicky velmi náročné prostředí, v němž ti méně otrlí snadno ztratí přehled o výhodnosti současné dosažené ceny.

Jestliže se např. draží nemovitost, která má reálnou cenu např. 1,000.000,- Kč, vyvolávací cena byla stanovena na 900.000,- Kč, pak účastník jde do dražby s tím, že se jedná o výhodnou koupi až do ceny kolem 990.000,- Kč.

V průběhu přihazování však začne na lidskou psychiku působit mnoho faktorů, např. jeden z nejzákladnějších lidských pocitů, pocit strachu, dále pocit chamtivosti a rovněž tak davová psychóza. Účastník dražby tak sice reálně ví, že koupě nemovitosti se vyplatí pouze do určité ceny, v našem případě do 990.000,- Kč. Pokud ovšem jiný účastník přihodí nad tuto částku 10.000,- Kč, náš účastník ztrácí pod vlivem strachu a chamtivosti, že danou nemovitost nevydraží on, ale někdo jiný, ze zřetele svoji limitní částku 990.000,- Kč a jeho pohled se v dané velmi stresové situaci (strach, davová psychóza, nutnost rozhodnutí během okamžiku, nemožnost porady s někým, kdo má od věci odstup) zúží na částku

10.000,- Kč, která mu schází do získání tolik vytouženého vítězství – koupě nemovitosti. Pomalu pak nad účastníkem vítězí jeho emocionální stránka a racionální uvažování ustupuje do pozadí. Tímto způsobem dochází u dražeb nezdědka k tomu, že předmět dražby je vydražen za cenu, kterou by prodávající při individuálním prodeji nikdy nedosáhl.

Z uvedeného vyplývají následující **závěry**:

Při přímém prodeji kupní smlouvou je velmi často první požadovaná kupní cena cenou maximální, jíž je možno dosáhnout. Při prodeji ve veřejné dražbě bývá naopak požadovaná cena cenou minimální, které bývá dosaženo. Je to samozřejmě zobecněné pravidlo, které neplatí stoprocentně a za všech okolností, ale ve většině případů platné je.

6.3.3. Právní následky

Dalším podstatným rozdílem mezi oběma způsoby prodeje jsou jejich právní následky.

Při uzavírání kupní smlouvy dochází k převodu vlastnictví na základě projevu vůle smluvních stran a její účinky nastávají ve vztahu ke změně vlastnictví až okamžikem právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu, a to ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Protože jde o převod na základě smlouvy, má rozhodnutí katastrálního úřadu, jak jsem již uvedla výše, konstitutivní účinky, tj. k převodu vlastnictví dochází až rozhodnutím katastrálního úřadu. Pokud tedy katastrální úřad podaný návrh zamítne, k převodu vlastnictví k nemovitosti nedošlo, a to včetně všech důsledků z toho vyplývajících.

U veřejné dražby dobrovolné dochází k přechodu vlastnického práva na vydražitele k okamžiku udělení příklepu ze zákona. Dražebník po uhrazení ceny

dosažené vydražením vystaví vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnictví. V případě dražby nemovitosti pak jedno vyhotovení tohoto potvrzení o nabytí vlastnictví zasílá dražebník také příslušnému *katastrálnímu úřadu k provedení záznamu o změně vlastnictví*. Změna vlastnictví na základě veřejné dražby se provádí tzv. záznamem (u smluv je to vkladem do katastru nemovitostí), tj. katastrální úřad **není oprávněn přezkoumávat platnost dražby**, je povinen přezkoumat pouze to, zda zasláná listina splňuje zákonné požadavky na formu a zda nejsou pochybnosti o jejím obsahu (zejména označení nemovitostí a účastníků). Pokud neshledá nedostatky v listině, přepíše vlastnictví na vydražitele. Zápis do katastru nemovitostí má v tomto případě pouze **deklaratorní účinky** (na rozdíl od konstitutivního zápisu u smluv), tj. k přechodu vlastnického práva dochází uhrazením ceny dosažené vydražením k okamžiku udělení příklepu bez ohledu na to, zda je tato změna vlastnictví zapsána v katastru nemovitostí. Následným zápisem do katastru nemovitostí se pak již jen uvádí faktický stav (vlastnictví vydražitele) do souladu se zapsaným stavem katastru nemovitostí. Tento zápis tak má pouze deklaratorní účinky, tj. zapisuje do katastru skutečnost, že vlastnictví již na vydražitele přešlo.

Závěrem:

Je tedy zřejmé, že vlastnické právo převáděné kupní smlouvou tak podléhá kontrole správního orgánu a dochází k němu až okamžikem rozhodnutí ve správním řízení. To sebou přináší riziko z toho vyplývající, tedy problém právní jistoty smluvních stran při případné neplatnosti kupní smlouvy a nepřevedení vlastnického práva – vracení kupní ceny, hypotéka apod. U veřejných dražeb je právní jistota vydražitele nepoměrně vyšší, když k přechodu vlastnictví dochází bez ohledu na zápis tohoto přechodu do katastru nemovitostí, neboť zápis do katastrálního úřadu v tomto případě již jen přechod vlastnictví deklaruje (veřejně oznamuje).

6.3.4. Právní jistoty

S právní jistotou souvisí i další aspekty jednotlivé formy prodeje.

Při prodeji kupní smlouvou mají obě smluvní strany i případné další osoby uplatňující k převedeným nemovitostem nepoměrně delší dobu k tomu, aby v souvislosti s tvrzenými nároky k nemovitostem nebo ke kupní smlouvě, tyto uplatnily u soudu.

Pokud někdo v případě tvrzené neplatnosti kupní smlouvy nebo vznesení jiného práva k předmětným nemovitostem zpochybní vlastnické právo kupujícího k nemovitosti, je právní postavení kupujícího nezpochybnitelné až po uplynutí vydržecí lhůty, která u nemovitostí činí 10 let. Do té doby v případě soudního sporu, ve kterém bude soudem vyslovena neplatnost kupní smlouvy resp. zjištěno právo jiné osoby k nemovitosti, je vlastnické právo kupujícího minimálně zpochybněno, v horším případě soud rozhodne o tom, že kupující není vlastníkem nemovitosti.

Zákon o veřejných dražbách poskytuje vydražiteli jakékoli věci, tedy i nemovitosti, mnohem větší ochranu. Jednak zcela taxativně vymezuje okolnosti, které mohou mít za následek vyslovení neplatnosti dražby, a jednak stanoví **prekluzivní lhůtu** pro uplatnění neplatnosti dražby u soudu. Tzn., že veřejná dražba může být napadnuta pouze z důvodů, které jsou vyčerpávajícím způsobem upraveny v zákoně o veřejných dražbách a ve lhůtě v zákoně stanoveném. Právo napadnout u soudu neplatnost dražby přiznává zákon pouze určitému okruhu osob a stanoví jim k tomu prekluzivní (propadnou) **lhůtu 3 měsíce ode dne konání dražby**. Tzn. pokud není žaloba na neplatnost dražby doručena soudu poslední den této lhůty, toto právo zaniká a dražba (tedy ani vlastnické právo vydražitele nabyté v této dražbě) již nemůže být nikdy zpochybněno. Ze současné rozhodovací praxe našich soudů (včetně Nejvyššího soudu ČR) je v otázce zpochybnění vlastnického práva vydražitele vyloučena i žaloba na

určení vlastnictví, a vydražitelovo právní postavení má maximální možnou právní ochranu a jistotu, kterou mu náš právní řád může poskytnout.

Je samozřejmě otázkou, zda takto nastavené podmínky pro možnost napadnout právní cestou veřejnou dražbu, není na úkor dalších osob, zejména vlastníků dražených nemovitostí. Teoreticky lze totiž připustit situaci, kdy dražebník (což je většinou buď podnikající fyzická osoba nebo obchodní společnost) buď svojí nedbalostí, nebo i úmyslně proveden veřejnou dražbu nemovitosti, ohledně níž ovšem jejíž vlastník prodej dražebníkovi nenavrhnul (např. byla předložena zfalšovaná plná moc). Pokud dražebník následně poruší své povinnosti a dražební vyhlášku ani další písemnosti vlastníkovu nedoručí (nebo bude doručovat falešnému zástupci), dozví se vlastník o záznamu přechodu vlastnictví k nemovitosti až z listin katastrálního úřadu. Protože však lhůta k úhradě ceny dosažené vydražením může činit i tři měsíce ode dne dražby, vystaví dražebník potvrzení o nabytí vlastnictví a zašle je katastrálnímu úřadu až po zaplacení ceny dosažené vydražením, tj. katastrální úřad obdrží déle než tři měsíce ode dne dražby, tedy až po uplynutí doby, kterou dává zákon o veřejných dražbách vlastníkovu k napadnutí dražby u soudu.

Odlišnosti obou způsobů prodeje se týkají také *právní jistoty prodávajících ve vztahu k úhradě kupní ceny*, resp. ceny dosažené vydražením.

V kupní smlouvě je s ohledem na smluvní volnost účastníků možné sjednat v podstatě libovolné podmínky úhrady kupní ceny, záleží opravdu jen na tom, jaká rizika jsou jednotliví účastníci smluvního vztahu akceptovat a nést. Je tedy možné sjednat, že kupující uhradí kupní cenu prodávajícímu při podpisu kupní smlouvy. Stejně tak je ale možné sjednat, že kupující uhradí prodávajícímu kupní cenu až v okamžiku, kdy bude zapsán v katastru jako vlastník.

Obě tyto varianty jsou ovšem okrajové a v praxi se s nimi nesetkáme často. Mnohem častější jsou různé kompromisy, od např. několika splátek, přes úhradu kupní ceny do úschovy (advokátní, notářské), až po různé kombinace způsobů

úhrady a jejich zajištění. Lze se tak setkat s úhradou celé kupní ceny po podpisu smlouvy do úschovy, následného podání návrhu na vklad na katastrální úřad a vyplacení kupní ceny z úschovy po provedení vkladu do katastru, stejně jako se lze setkat s výplatou kupní ceny z hypotečního úvěru po zavkládání zástavního práva ve prospěch úvěrující banky.

Všechny tyto instituty mají sloužit k tomu, aby jak prodávající, tak kupující měli co nejvíce zajištěno, že skutečně nastane následek předpokládaný smlouvou, že druhá strana splní svoji povinnost a že tedy účastník smlouvy neutrpí žádnou újmu (tj. že kupující uhradí kupní cenu, ta bude následně vyplacena prodávajícímu, a že se kupující stane za podmínek sjednaných ve smlouvě vlastníkem nemovitosti).

Ve většině případů tak bude záležet na šikovnosti účastníků smlouvy (nebo jejich zástupců, např. advokátů), aby všechna tato rizika dokázali přijatelným způsobem eliminovat. Přesto je způsob úhrady kupní ceny a jejího zajištění zcela v rukách smluvních stran a vždy zde existuje pro prodávajícího riziko, že zůstane jak bez kupní ceny, tak bez nemovitosti (protože v případě smluvního prodeje **dochází k převodu vlastnického práva bez ohledu na to, zda byla kupní cena již uhrazena nebo ne**; rozhodující je pouze to, zda byl návrh na zápis práv z kupní smlouvy podán na katastrální úřad).

Co se týče zajištění úhrady ceny za nemovitost, pak je při prodeji nemovitosti ve veřejné dražbě dobrovolné vlastník nemovitosti jako navrhovatel v poněkud lepším postavení než při prodeji kupní smlouvou. Z právní konstrukce veřejné dražby vyplývá, že **vydražitel se stane vlastníkem předmětu dražby pouze tehdy, pokud ve stanoveném termínu uhradí cenu dosaženou vydražením v plné výši**. V opačném případě zmaří dražbu a vlastníkem předmětu dražby se nestane.

Při prodeji ve veřejné dražbě je tak vždy úhrada plné ceny za draženou nemovitost podmínkou pro to, aby se vydražitel stal vlastníkem vydražené věci.

Přestože se tak stane vlastníkem věci zpětně k okamžiku příklepu, je fakticky cena za předmět dražby uhrazena dříve, než se vydražitel stane jejím vlastníkem. Je tak zcela eliminováno riziko, že by se navrhovatel ocitnul jak bez ceny za draženou věc, tak současně bez této věci (neuvažují jedinou situaci, kdy by to neplatilo, a sice že by dražebník zpronevěřil finanční prostředky obdržené na úhradu ceny dosažené vydražením).

Rovněž tak vydražitel má jistotu, že pokud včas uhradí celou výši ceny dosažené vydražením, stal se vlastníkem vydražené věci.

Veřejná dražba tím, že konstruuje přechod vlastnického práva přímo ze zákona udělením příklepu za podmínky následného uhrazení ceny dosažené vydražením, snižuje na minimum rizika hrozící při smluvním převodu věci.

6.3.5. Finanční náklady

Nakonec (i když pro mnoho prodávajících to bude rozhodující kritérium pro volbu způsobu prodeje) bych se zastavila u porovnání finančního hlediska jednotlivých způsobů prodeje nemovitosti.

Náklady spojené se smluvním prodejem nemovitosti

V případě smluvního prodeje nemovitosti čekají na prodávajícího výdaje jednak spojené s hledáním zájemce, a jednak spojené se samotným převodem nemovitosti.

Výši těchto nákladů primárně ovlivňuje to, zda se prodávající rozhodl prodat svoji nemovitost sám nebo prostřednictvím realitní kanceláře. Ve druhém případě bude asi jednou z největších položek v jeho rozpočtu odměna realitní kanceláře za zprostředkovaný prodej. Výše této odměny je samozřejmě odvislá od toho, jakou realitní kancelář si vybereme ke zprostředkování prodeje. V tomto směru není trh nijak regulován a je to opět pouze otázkou naší domluvy. Obvyklá

odměna při prodeji nemovitosti na území hl.m. Prahy činí od 1 do 4% z kupní ceny nemovitosti. Výše této odměny se však může lišit i v řádu několika procent. Není však pravidlem, že čím vyšší odměna, tím vyšší kvalita poskytnutých služeb. Dovolila bych si dokonce tvrdit, že není neobvyklá spíše opačná praxe, tj. že nejméně důvěryhodné a nejméně kvalitní realitní kanceláře mají většinou jedny z nejvyšších provizí na trhu.

Dalším faktorem majícím vliv na výši nákladů je to, jak rozsáhlou a účinnou inzercí hodlá prodávající svoji nemovitost nabízet.

Nezanedbatelnou nákladovou položkou je i to, zda si zajistí vypracování nebo kontrolu smluvní dokumentace od advokáta či advokátní kanceláře. Je možné namítnout, že tyto služby by měly být většinou obsaženy ve službách realitní kanceláře, ale v mnoha realitních kancelářích tomu tak není nebo jimi zajištěný právní servis není na odpovídající úrovni. Není možno zapomenout ani na to, že sice realitní kancelář pracuje pro nás, shání nám smluvního partnera a měla by pracovat pro nás, na druhou stranu má však své zájmy (chce na nás přece vydělat), jsme i jejími smluvními partnery a naše zájmy tak nemusí být vždy totožné. Proto i v případě, že nám s prodejem nemovitosti pomáhá realitní kancelář, mohu jen doporučit nechat jimi vypracované právní dokumenty alespoň překontrolovat nezávislou osobou, nejlépe advokátem.

Pokud byl tedy nalezen zájemce a byly s ním dojednány podmínky prodeje a v tomto směru byly vypracovány smluvní dokumenty, přicházejí na řadu další náklady, nyní již spojené se samotným převodem nemovitosti.

Prvním takovým nákladem je správní poplatek za návrh na vklad práv ze smlouvy do katastru nemovitostí (KN). Je to poplatek placený katastrálnímu úřadu v souvislosti s jeho správní činností končící vydáním rozhodnutí o povolení vkladu práv ze smlouvy do katastru nemovitostí. Tento správní poplatek však většinou není zásadním nákladem smluvního převodu nemovitosti v porovnání s dalším nákladem.

Prodávající musí poté, co katastrální úřad provede vklad práv z kupní smlouvy do katastru nemovitostí, podat místně příslušnému finančnímu úřadu daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí. Plátcem je totiž v případě smluvního prodeje prodávající, zatímco kupující je daňovým ručitelem.

K daňovému přiznání navíc musí prodávající nechat vypracovat od soudního znalce, kterého si sám obstará a samozřejmě i zaplatí jeho služby, znalecký posudek stanovující obvyklou cenu nemovitosti ke dni prodeje (ke dni podání návrhu na vklad katastrálnímu úřadu). K nákladům prodávajícího tak přibyla odměna soudního znalce za vypracování znaleckého posudku.

Následně musí prodávající v daňovém přiznání vypočítat daň z převodu nemovitostí. Ta v současné době činí 3% buď z kupní ceny sjednané ve smlouvě, nebo z ceny zjištěné ve znaleckém posudku, přičemž základem daně je vyšší cena z těchto dvou (cena ve smlouvě x znalecký posudek).

Prodávající při smluvním prodeji tak kromě nákladů na inzerci, odměny realitní kanceláře a případné odměny advokátovi, uhradí ještě správní poplatek za návrh na vklad podaný katastrálnímu úřadu a zejména znalecký posudek a daň z převodu nemovitostí. Ve svém součtu pak tyto celkové náklady nezřídka přesahují i 10% z dosažené kupní ceny.

Závěr:

Náklady spojené s prodejem nemovitosti smluvním prodejem jsou následující:

- a) provize realitní kanceláře 1-4% z ceny nemovitosti,
- b) nezávislá právní porada,
- c) odměna za vypracování posudku o ceně nemovitosti soudním znalcem,
- d) správní poplatek za návrh na vklad do KN,
- e) daň z převodu nemovitostí (3% z ceny nemovitosti).

Tyto náklady mohou přesáhnout i 10 % z ceny, která byla prodejem získána.

Náklady spojené s dražbou

V případě prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě bude zcela zásadním výdajem navrhovatele dražby sjednaná odměna dražebníka za provedenou veřejnou dražbu. Ty se v současné době pohybují u nemovitostí od ca 2% do 5% z ceny dosažené vydražením.

Ve smlouvě o provedení veřejné dražby pak má navrhovatel možnost sjednat, že náklady dražby (na povinnou i další inzerci, licitátora, dražební místnost, prohlídky předmětu dražby, znalecký posudek oceňující předmět dražby) nese dražebník, nebo navrhovatel, nebo např. že budou dražebníkovi uhrazeny jednou paušální částkou bez ohledu na jejich skutečnou výši.

Zásadní úlevou pro prodávajícího však je ta skutečnost, že v případě prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě je podle zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí plátcem daně z převodu nemovitostí vydražitel. Základem daně je v tomto případě pouze cena dosažená vydražením. Zákonodárce zde vychází z předpokladu, že v dražbách bude principiálně dosahováno objektivních cen (na rozdíl od smluv, kde mohou smluvní strany uvést ve smlouvě záměrně jinou cenu, než kterou skutečně sjednaly a vypořádaly).

Skutečnost, že daň z převodu nemovitostí hradí v případě veřejné dražby vydražitel, pak pro navrhovatele znamená značnou úsporu nákladů ve výši 3% z ceny dosažené vydražením.

Závěr:

Náklady spojené s prodejem nemovitosti dražbou jsou následující:

- a) odměna dražebníkovi za provedenou dražbu 2 – 5 % z ceny dosažené vydražením.

Domluvená odměna dražebníkovi bývá jediným nákladem spojeným s prodejem nemovitosti dražbou, ostatní náklady přebírá dražební společnost (upraveno ve smlouvě) a vydražitel.

7. ZÁVĚR

Pokud tedy shrnu svoje výše popsané srovnání obou způsobů prodeje nemovitosti, dospěla jsem k závěru, že obecně bude pro prodávajícího výhodnější realizovat prodej své nemovitosti prostřednictvím dražebníka ve veřejné dražbě dobrovolné.

Při tomto způsobu prodeje lze totiž s větší mírou pravděpodobnosti očekávat vyšší dosaženou kupní cenu nemovitosti než v případě smluvního prodeje. Rovněž náklady dražby s ohledem na přesun daňové povinnosti na vydražitele přinesou prodávajícímu nezanedbatelnou úsporu na straně výdajů, když odměna dražebníka i realitní kanceláře a další náklady obou způsobů prodeje jsou v obecné rovině srovnatelné.

Na stranu veřejné dražby se přiklání rovněž i porovnání povinností, které má prodávající při prodeji nemovitosti ve veřejné dražbě a při smluvním prodeji.

V neposlední řadě pak pro prodej ve veřejné dražbě hovoří i míra právní jistoty, kterou dává právní řád prodávajícímu i kupujícímu při prodeji nemovitosti v dražbě než při standardním smluvním prodeji nemovitosti.

Výhody dražby:

- a) přesně definované ideální podmínky prodeje,
- b) předem stanovená doba realizace,
- c) úspora času (dražební společnost přebírá veškeré povinnosti),
- d) nabízená cena bývá nejnižší cenou,
- e) prodávající může odhadnout, kolik je potenciálních zájemců,
- f) přechod vlastnického práva okamžikem příklepu, pokud vydražitel uhradí celou částku, nemá právo nijak manipulovat s cenou, reklamovat vady apod.,
- g) předem dané podmínky platby,

h) daň z převodu nemovitosti platí vydražitel.

Nevýhody u smluvního prodeje nemovitosti:

- a) osobní nabídka nemovitosti – časově náročné,
- b) zastoupení RK bývá finančně nákladné a není jistota korektnosti,
- c) lze snižovat cenu díky možnosti vyjednávání,
- d) neodhadnutelnost doby trvání prodeje,
- e) neurčitelný odhad potenciálních zájemců,
- f) konstitutivní účinky KN,
- g) nezpochybnitelné vlastnické právo kupujícího až po 10 letech od koupě,
- h) možná rizika související s platebními podmínkami,
- i) prodávající je plátcem daně.

Vydražitel má oproti kupujícímu tyto nevýhody:

- a) nemůže žádat přiměřenou slevu, jestliže na věci shledá odstranitelnou vadu,
- b) nemůže se dožadovat opravy závady,
- c) nemůže žádat zrušení dražby ani při shledání neodstranitelné vady nebo v případě, kdy věc nelze užívat řádným způsobem.

Je tedy velmi důležité, seznámit se s předmětem dražby důkladně ještě před dražbou samotnou a neopominout i prohlídku dražené věci.

8. SEZNAM LITERATURY

VESELÝ, Jan, RAKOVSKÝ, Adam, MIKŠOVSKÝ, Petr, ŠIMKOVÁ, Radka. Zákon o veřejných dražbách: Komentář, 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 2001, 757 str., ISBN 80-7179-348-5

SLEZÁKOVÁ, Tereza, BERKA, Zdeněk. Veřejné dražby v praxi, 1. vyd., Brno: Computer Press, 2005, 289 str., ISBN 80-251-0672-1

PRUDILOVÁ, Miloslava. Veřejné dražby a exekuce, 1. vyd., Praha: Linde a.s., 2001, 449 str., ISBN 80-7201-288-6

Veřejné dražby NEWSLETTER, 1. vyd., Beroun: Newsletter – Martin Novotný, ISBN: 80-86394-10-7

ÚZ č.637 – Občanský zákoník a související předpisy, 1. vyd., Ostrava: Sagit, 01.01.2008, 288 str., ISBN: 978-80-7208-650-4

9. PŘÍLOHY

Příloha č.1. - Smlouva o provedení dražby

Příloha č.2. - Dražební vyhláška

Příloha č.3. - Protokol o provedené dražbě

Příloha č.4. – Kupní smlouva

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

MMR Ministerstvo pro místní rozvoj

OBZ Obchodní zákoník

OR Obchodní rejstřík

OSS Orgán státní správy

OZ Občanský zákoník

Sb.	Sbírka zákonů
ÚSC	Územní správní celky
ZVD	Zákon o veřejných dražbách
ŽÚ	Živnostenský úřad

Příloha č.1. - Smlouva o provedení dražby

SMLOUVA O PROVEDENÍ VEŘEJNÉ DRAŽBY DOBROVOLNÉ

1. společnost, se sídlem, IČ:, zapsaná v OR u soudu v, oddíl C, vložka, zastoupená
(dále jen „dražebník“)

a

2., jako insolvenční správce dlužníka IČ, se sídlem
(dále jen „navrhovatel“)

uzavírají tuto smlouvu o provedení veřejné dražby dobrovolné:

I.

Předmětem této smlouvy je úplatné provedení veřejné dražby dobrovolné dražebníkem podle ustanovení zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

Navrhovatel byl opatřením soudu v č.j. ze dne jmenován insolvenčním správcem obchodní společnosti, IČ se sídlem

II.

1. Předmětem dražby podle této smlouvy je soubor věcí nemovitých, a to:

- budova v části obce čp. – rodinný dům na pozemku parc.č.
- pozemek parc.č. – zastavěná plocha a nádvoří

2. Nemovitosti tvořící Předmět dražby jsou zapsány na LV. č. pro katastrální území, obec, u Katastrálního úřadu pro kraj, kat. pracoviště pro vlastníka

3. Navrhovatel jako insolvenční správce je oprávněn s předmětem dražby disponovat na základě sepsání předmětu dražby do soupisu konkursní podstaty ze dne

4. S předmětem dražby jsou spojeny tyto závazky:

- a) zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch Finančního úřadu pro na základě Rozhodnutí správce daně č.j.ze dne s právní mocí ke dni
- b) zástavní právo soudcovské ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení pro pohledávku ve výši,- Kč zřízené usnesením Okresního soudu v č.j.ze dnes právní mocí ke dni
- c) Nařízení exekuce – zápis do KN pod č.
- d) Nařízení exekuce – zápis do KN pod č.
- e) Nařízení exekuce – zápis do KN pod č.
- f) Nařízení exekuce – zápis do KN pod č.
- g) exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – zápis do KN pod č.
- h) exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – zápis do KN pod č.

5. Navrhovatel prohlašuje, že mu není známo, že by na předmětu dražby vážly další dluhy, věcná břemena, že by měl předmět dražby právní vady nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči předmětu dražby jakékoliv právo, jímž by byl navrhovatel omezen v nakládání nebo v jeho užívání k účelu, k němuž je určen, a které by nezaniklo vydražením ve veřejné dražbě dobrovolné.

6. Cena předmětu dražby byla zjištěna znaleckým posudkem soudního znalce, ze dneč.na částku,- Kč.

III.

1. Dražebník a navrhovatel sjednávají, že výše nejnižšího podání bude,- Kč (slovy korun českých). Lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením přesahující,- Kč se stanoví 40 dnů ode dne skončení dražby.

2. Dražební jistota je stanovena na částku,- Kč (slovy korun českých).

3. Minimální příhoz byl stanoven na částku,- Kč (slovy korun českých).

4. Výtěžek dražby po úhradě nákladů dražby a odměny dražebníka se dražebník zavazuje předat navrhovateli bez zbytečného odkladu po uhrazení ceny dosažené vydražením.

5. Dražebník se zavazuje zabezpečit dražbu předmětu dražby v souladu s platnými právními předpisy, s odbornou péčí, s cílem prodat předmět dražby za reálnou cenu odpovídající místu, času a době, kterou na provedení dražby má.

6. Součástí plnění této smlouvy je kompletní odborné a organizační zajištění, příprava a provedení veřejné dražby, včetně jejího právního zajištění, tj. zejména:

- a) řádné zveřejnění dražby,
- b) vyhotovení a zveřejnění Dražební vyhlášky zákonem stanoveným způsobem,
- c) vyhotovení Protokolu o provedené dražbě bezodkladně po jejím ukončení,
- d) vyhotovení Potvrzení o nabytí vlastnictví neprodleně po uhrazení ceny dosažené vydražením
- e) vyhotovení Protokolu o předání předmětu dražby bezprostředně po fyzickém předání předmětu dražby.

7. Dražební vyhláška bude předložena navrhovateli k podpisu v termínu do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy.

8. Dražebník je povinen upustit od dražby či odložit termín jejího konání na žádost navrhovatele, zjistí-li skutečnosti, pro které nelze dražbu provést vůbec, nebo po dobu zákonných překážek. Tyto uvedené skutečnosti sdělí dražebník navrhovateli a příslušnému katastrálnímu úřadu.

9. Pokud nebude předmět dražby vydražen, zavazují se smluvní strany uzavřít smlouvu o provedení opakované veřejné dražby, kdy bude výše nejnižšího podání na základě dohody stran snížena.

IV.

1. Výše odměny dražebníka bez DPH byla sjednána dohodou smluvních stran ve výši% z ceny dosažené vydražením. K takto stanovené odměně bude připočtena zákonem stanovená DPH. V odměně dražebníka nejsou zahrnuty náklady dražby.

2. Při vypořádávání výtěžku dražby a nákladů dražby se postupuje podle § 28 zákona č. 26/2000 Sb.

V.

1. Navrhovatel prohlašuje, že s výjimkou závazků uvedených v čl. II bod 4. této smlouvy nevážnou na předmětu dražby žádné dluhy, věcná břemena nebo jiné právní vady, a že žádná třetí osoba není oprávněna uplatnit vůči předmětu dražby jakékoliv právo, jímž by byl vydražitel a vlastník omezen v nakládání nebo v jeho užívání k účelu, k němuž je určen. Navrhovatel dále prohlašuje, že je na základě výše citovaného soudního rozhodnutí osobou oprávněnou ke zpeněžení předmětu dražby, že dražené nemovitosti nejsou vyloučeny z dražby, ani nejsou věcmi, jejichž převoditelnost je omezena.

2. Dále navrhovatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné faktické, a to ani skryté vady předmětu dražby.

3. Pokud v důsledku neuvedení ze strany navrhovatele faktických nebo právních vad předmětu dražby vznikne dražebníkovi škoda, zavazuje se navrhovatel vzniklou škodu dražebníkovi uhradit.

VI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
2. Přílohu stejnopisu této smlouvy uloženého u dražebníka tvoří:
 - výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. pro k.ú.
 - kopie opatření soudu v ze dne, č.j.
 - Soupis majetkové podstaty úpadce ze dne
 - kopie koncesní listiny dražebníka
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží navrhovatel a dva dražebník.

V Praze dne

.....

Navrhovatel

.....
Dražebník

Příloha č.2. - Dražební vyhláška

..... **S.F.O.**

Sídlo:

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

Bod 1.

Touto „Dražební vyhláškou“ se vyhlašuje konání **veřejné dražby dobrovolné**. Den konání dražby se stanovuje na Dražba se bude konat v prostorách dražebníka na adrese Zahájení dražby bude provedeno prohlášením licitátora a vyvoláním (po ukončení zápisu účastníků dražby), a to v hod.

Bod 2.

Dražebník:

..... s.r.o., IČ, sídlo:

Bod 3.

Navrhovatel a vlastník předmětu dražby:

.....

Bod 4.

1. **Předmětem dražby** je soubor věcí nemovitých a movitých, a to:

A) nemovitosti

- budova bez čp./če – jiná st., část obce, na pozemku parc.č. St.
- budova bez čp./če – jiná st., část obce, na pozemku parc.č. St.
- pozemek parc.č. St.....– zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. St.– zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č.– ostatní plocha – manipulační plocha
- pozemek parc.č.– ostatní plocha – ostatní komunikace
- pozemek parc.č.– ostatní plocha – manipulační plocha
- pozemek parc.č.– ostatní plocha – manipulační plocha
- pozemek parc.č.– ostatní plocha – manipulační plocha
- pozemek parc.č.– ostatní plocha – jiná plocha

B) movité věci:

Venkovní osvětlení, technologie myčky, kávovar LMS 95, automat na kávu, prodejní pult, PC a čtecí zařízení Philips HAL 3000, prodejní regály 2 ks, kancelářský stůl, kancelářská židle, skladovací regály 2 ks, jídelní stoly 9 ks, elektrická pokladna SHARP, odkládací stolek, barový pult, pultový mrazák GORENJE, váha TONAVA, montovaný regál, plynový sporák MORA 2 ks -212, 269, pracovní stůl kovový 4 ks, ohřívací vana, nářezový stroj, lednice 2 ks – GRONLADAN, CALEX, elektrická kamna 2 ks Alba, grilovací kamna FRITEZA, ohřívací stolička, mycí dřez, stůl, židle 2 ks, kuchyňský robot, mlýnek na maso TM3, myčka nádobí FAGOR (nefunkční), dvojdřez 2 ks, montovaný regál, el. bojler 160l TATRAMAT, nástěnný věšák, zabudovaný chladicí box, mrazák 200l WESTERFROT, dvojsedák koženka 2 ks, kancelářský psací stůl, konferenční stolek, skříň 2 ks, odkládací stolek 2 ks, čalouněná židle 3 ks, kovová židle 2 ks, skříňka kancelářská, šatnová skříňka 2

ks, rohový stolec, čalouněná křesla 2 ks, dvojsedák čalouněný, peříňák, el. bojler 60l TATRAMAT, chladicí agregát.

2. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. pro katastrální území, obec, u Katastrálního úřadu pro kraj, kat. pracoviště, pro vlastníka

3. Na nemovitostech tvořících předmět dražby vážnou následující zástavní práva, věcná břemena nebo jiná věcná práva k věci cizí, která zaniknou vydražením:

A) Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu – Finančního úřadu v ze dne s právní mocí pro pohledávku, - Kč

B) Zástavní právo smluvní pro pohledávku banky ve výši, - Kč dle úvěrové smlouvy č. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva č. ze dne právní účinky vkladu ke dni

4. Na nemovitostech tvořících předmět dražby vážnou následující zástavní práva, věcná břemena nebo jiná věcná práva k věci cizí, která nezaniknou vydražením, a která tak vydražitel přebírá spolu s předmětem dražby:

A) Předkupní právo k pozemkům pro obec

B) Věcné břemeno chůze a jízdy pro vlastníka parcely parc.č. přes parcelu na základě listiny Rozhodnutí pozemkového úřadu v č.j. ze dne, právní účinky ke dni Věcné břemeno přechází na dalšího nabyvatele

4. S movitými věcmi jako předmětem dražby nejsou spojeny žádné závazky a navrhovatel prohlašuje, že mu není známo, že by na movitých věcech vážly dluhy, věcná břemena, že by měl předmět dražby právní vady nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči předmětu dražby jakékoliv právo, jímž by byl navrhovatel omezen v nakládání nebo v jeho užívání k účelu, k němuž je určen.

5. Navrhovatel jako správce konkursní podstaty je oprávněn s předmětem dražby disponovat na základě usnesení Krajského soudu v ze dne č.j., které nabylo právní moci dne a na základě soupisu konkursní podstaty ze dne

6. Obvyklá cena nemovitostí byla zjištěna znaleckým posudkem znaleckého ústavu, IČ ze dne č. na částku, - Kč. Obvyklá cena movitých věcí byla dražebníkem odhadnuta na, - Kč.

Navrhovateli není známo, že by měl předmět dražby jiné právní vady než uvedené výše. Údaje o předmětu dražby v této dražební vyhlášce jsou uvedeny pouze podle dostupných informací. Předmět dražby se draží jak stojí a leží. Navrhovatel ani dražebník neodpovídají za případné právní ani jiné vady předmětu dražby.

Popis předmětu dražby:

Předmětem dražby je soubor nemovitého a movitého majetku čerpací stanice pohonných hmot v katastrálním území, obec Soubor nemovitostí sestává z hlavních staveb, venkovních úprav a pozemků. **Technologické zařízení čerpací stanice není předmětem dražby.**

Hlavními stavbami je budova čerpací stanice, objekt myčky a servisu, vedlejšími stavbami je zastřešení výdejních stojanů PHM.

Budova čerpací stanice – jedná se o jednopodlažní objekt bez podsklepení. Objekt obsahuje prodejnu, 3x sklad, chodbu, restaurační prostor, kuchyni, denní místnost, soc. zařízení pro obsluhu, místnost technologie, WC pro zákazníky, kancelář a úklidovou místnost. Budova má betonové základy, zděné obvodové konstrukce, rovné stropy s podhledy, plochou střechu, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozink. plechu, vápenné hladké vnitřní omítky, vnější omítky štukové Ytong, obklady v kuchyni a soc. zařízení, vnější keramické obklady soklu, plastová okna, podlahy z dlažby, elektrické vytápění, bleskosvod, el. instalaci 220/380 V, rozvod teplé i studené vody, kanalizaci, standardní vybavení kuchyně, sanitární zařizovací předměty – WC, umyvadlo, sprcha, vestavěné skříně, žaluzie. Budova je stará 15 let a je v podprůměrném technickém stavu. Celková výměra podlahové plochy budovy je 273,05 m².

Objekt myčky a servisu – objekt je přistaven a navazuje na budovu ČS. Objekt je ze zděných konstrukcí Ytong, má betonovou podlahu s dlažbou, hliníková vrata, plastová okna, sedimentační jímku, elektro 220/380 V, plochou střechu se živičnou krytinou. Objekt je v podprůměrném technickém stavu. Stáří je 14 let.

Zastřešení výdejních stojanů – ocelová konstrukce se 6 sloupy, plochá střecha s plechovou krytinou a podhledem, zámková betonová dlažba. Technický stav je podprůměrný.

Venkovní úpravy – betonová základová deska pod nádržemi PHM, asfaltobetonová pozemní komunikace, kanalizace – vnitřní rozvody, přípojka elektro – venkovní osvětlení, zpevněné plochy – chodníky, obrubníky, vodovodní přípojky, reklamní poutač – pylon.

Stav movitých věci je rovněž podprůměrný, technologie myčky je nefunkční.

Hodnota nemovitého majetku bez závad byla zjištěna znalcem na částku, -

Kč, hodnota závad, které vydražením nezaniknou byla stanovena znalcem na částku

....., - Kč. Výsledná obvyklá cena nemovitého majetku tak byla znalcem

stanovena na, - Kč

Bod 5.

Nejnižší podání činí, - Kč (slovy korun českých), **minimální příhoz** byl stanoven na částku, - Kč (slovy korun českých).

Bod 6.

Dražební jistota byla stanovena na částku, - Kč (slovy korun českých) a musí být uhrazena buďto bankovním převodem na účet dražebníka vedený u, a.s., č.ú., var.s.: rodné číslo nebo IČ účastníka dražby, nebo poštovní poukázkou na adresu Přípustné je rovněž složení dražební jistoty ve formě bankovní záruky. Záruční listina musí být vystavena bankou se sídlem na území České republiky nebo zahraniční bankou oprávněnou působit v souladu se zvláštním právním předpisem na území České republiky. **Jako podmínka pro přijetí bankovní záruky se stanoví**

minimální doba její platnosti v délce 90 dnů ode dne konání dražby. Složení dražební jistoty v hotovosti do rukou dražebníka je vyloučeno. Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem Konec lhůty pro složení dražební jistoty ve formě bankovní záruky je stanoven na 17.00 hodin pracovního dne bezprostředně předcházejícího dni konání dražby. Dražební jistota je uhrazena okamžikem připsání finanční částky na účet dražebníka, doručením poštovní poukázky či převzetím bankovní záruky dražebníkem.

Účastník dražby doloží při zápisu do dražby čestné prohlášení a doklad o zaplacení dražební jistoty (výpis z účtu o odepsání částky z účtu, potvrzená poštovní poukázka, záruční listiny osvědčující bankovní záruku apod.). Pokud došlo k uhrazení dražební jistoty podle této dražební vyhlášky, zapíše se účastník poté do listiny „Zápis do dražby“ a bude mu přiděleno dražební číslo.

Účastníkům dražby, kteří se nestanou vydražiteli, se vrací dražební jistota bankovním převodem ve prospěch účtu, který účastník při zápisu do dražby písemně sdělí dražebníkově, a to do pěti pracovních dnů ode dne konání dražby.

Bod 7.

Vydražitel je povinen uhradit navrhovateli cenu dosaženou vydražením nejpozději do 10 dnů ode dne skončení dražby, není-li dále stanoveno jinak. Není-li cena dosažená vydražením vyšší než 200.000,- Kč, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením ihned po skončení dražby. Přesáhne-li cena dosažená vydražením částku 500.000,- Kč, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením do 30 dnů ode dne skončení dražby.

Kromě ceny dosažené vydražením nenese vydražitel žádné další náklady spojené s dražbou.

Cenu dosaženou vydražením, pokud nemusí být uhrazena ihned po skončení dražby, vydražitel uhradí bankovním převodem ve prospěch účtu dražebníka vedeného u a.s., číslo účtu, var.s.: rodné číslo nebo IČ vydražitele, poštovní poukázku nebo v hotovosti k rukám dražebníka v sídle dražebníka na adrese, pokud platbu v hotovosti nevylučuje zvláštní zákon. Zaplacením ceny se rozumí připsání finanční částky na účet dražebníka, vyplacení doručené poštovní poukázky nebo vydání potvrzení dražebníka o její úhradě.

Dražební jistota, kterou vydražitel uhradil před započítáním dražby, se započítává na cenu dosaženou vydražením. Byla-li vydražitelem složena dražební jistota ve formě bankovní záruky, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením v plné výši v termínu její splatnosti, dražebník je pak povinen bez zbytečného odkladu po uhrazení ceny vrátit vydražiteli záruční listiny.

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením, platební kartou ani šekem, rovněž platba směnkou je nepřijatelná.

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením v termínu splatnosti, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby k okamžiku udělení příklepu.

Neuhradí-li vydražitel kupní cenu dosaženou vydražením v plné výši a v termínu splatnosti, odpovídá za škodu tímto jednáním způsobenou a dražebník je oprávněn po něm požadovat úhradu škody, kterou tímto jednáním způsobil, a náhradu nákladů dražby (úhrada škody a

nákladů dražby bude čerpána ze složené dražební jistoty, případně požadováno plnění bankou poskytující bankovní záruku).

Bod 8.

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na tyto dva termíny:

1. termín dnevhod.

2. termín dnevhod.

Místo prohlídky se stanovuje před budovou bez čp./če – jiná st. na pozemku parc.č. St., v kat. území, obec

Pokud vlastník nebo osoba, která má předmět dražby v držení, nájmu nebo užívání, neumožní řádnou prohlídku předmětu dražby, bude prohlídka provedena v rámci možností.

Bod 9.

Jestliže nabyt vydražitel vlastnictví k předmětu dražby, je dražebník povinen předat vydražiteli předmět dražby a listiny, které osvědčují vlastnictví a jsou nezbytné k nakládání s předmětem dražby nebo osvědčují jiná práva vydražitele vůči předmětu dražby. Jde-li o nemovitost, předává předmět dražby vydražiteli za účasti dražebníka bývalý vlastník. O předání předmětu dražby bude sepsán protokol „Předání předmětu dražby“, který podepíše dražebník, bývalý vlastník a vydražitel. Podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli se jinak řídí zákonem.

Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel, vyjma nadbytečných nákladů vzniklých z důvodů na straně bývalého vlastníka nebo dražebníka.

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z navrhovatele na vydražitele dnem předání předmětu dražby, týž den přechází na vydražitele odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s předmětem dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu dražby, nese nebezpečí škody a odpovědnost za škodu vydražitel.

Bod 10.

Účastníci dražby, kteří mají k předmětu dražby předkupní právo, jsou povinni doložit dražebníkovi toto právo listinami v originále nebo v úředně ověřeném opisu, a to nejpozději do zahájení dražby. V opačném případě nelze tato práva v dražbě uplatnit.

Bod 11.

Dražebník zašle po jednom vyhotovení této dražební vyhlášky v zákonem stanovených lhůtách osobám uvedeným v § 20 zákona č. 26/2000 Sb., a dvě vyhotovení jsou určena pro potřeby dražebníka.

V Praze dne

.....

dražebník

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka IČO: DIČ:

Příloha č.3. - Protokol o provedené dražbě

PROTOKOL O PROVEDENÉ VEŘEJNÉ DRAŽBĚ DOBROVOLNÉ vyhotovený dle § 27 zák. č. 26/2000 Sb.

Datum, místo a čas provedené veřejné dražby dobrovolné:

Veřejná dražba dobrovolná se konala dnev prostorách dražebníka na adrese Dražba byla zahájena vyvoláním licitátora v hodin.

Předmětem dražby je soubor věcí nemovitých a movitých, a to:

A) **nemovitosti** budova bez čp./če – jiná st., část obce, na pozemku parc.č. St., budova bez čp./če – jiná st., část obce, na pozemku parc.č. St....., pozemek parc.č. St.- zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č. St.- zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č.- ostatní plocha – manipulační plocha, pozemek parc.č.- ostatní plocha – ostatní komunikace, pozemek parc.č.- ostatní plocha – manipulační plocha, pozemek parc.č.- ostatní plocha – manipulační plocha, pozemek parc.č.- ostatní plocha – manipulační plocha, pozemek parc.č.- ostatní plocha – jiná plocha, tak jak jsou zapsány na LV č.pro katastrální území, obec....., u Katastrálního úřadu pro kraj, kat. pracoviště

B) movité věci:

Venkovní osvětlení, technologie myčky, kávovar LMS 95, automat na kávu, prodejní pult, PC a čtecí zařízení Philips HAL 3000, prodejní regály 2 ks, kancelářský stůl, kancelářská židle, skladovací regály 2 ks, jídelní stoly 9 ks, elektrická pokladna SHARP, odkládací stolek, barový pult, pultový mrazák GORENJE, váha TONAVA, montovaný regál, plynový sporák MORA 2 ks -212, 269, pracovní stůl kovový 4 ks, ohřívací vana, nářezový stroj, lednice 2 ks – GRONLADAN, CALEX, elektrická kamna 2 ks Alba, grilovací kamna FRITEZA, ohřívací stolička, mycí dřez, stůl, židle 2 ks, kuchyňský robot, mlýnek na maso TM3, myčka nádobí FAGOR (nefunkční), dvojdřez 2 ks, montovaný regál, el. bojler 160l TATRAMAT, nástěnný věšák, zabudovaný chladicí box, mrazák 200l WESTERFROT, dvojsedák koženka 2 ks, kancelářský psací stůl, konferenční stolek, skříň 2 ks, odkládací stolek 2 ks, čalouněná židle 3 ks, kovová židle 2 ks, skříňka kancelářská, šatnová skříňka 2 ks, rohový stolek, čalouněná křesla 2 ks, dvojsedák čalouněný, peříňák, el. bojler 60l TATRAMAT, chladicí agregát.

Na předmětu dražby váznou tato práva:

1. Na nemovitostech tvořících předmět dražby váznou následující zástavní práva, věcná břemena nebo jiná věcná práva k věci cizí, která zaniknou vydražením:

- C) Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu – Finančního úřadu v ze dnes právní mocípro pohledávku, - Kč
- D) Zástavní právo smluvní pro pohledávku banky ve výši, - Kč dle úvěrové smlouvy č. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva č.ze dneprávní účinky vkladu ke dni

2. Na nemovitostech tvořících předmět dražby vážnou následující zástavní práva, věcná břemena nebo jiná věcná práva k věci cizí, která nezaniknou vydražením, a která tak vydražitel přebírá spolu s předmětem dražby:

C) Předkupní právo k pozemkům pro obec

D) Věcné břemeno chůze a jízdy pro vlastníka parcely parc.č. přes parcelu č. na základě listiny Rozhodnutí pozemkového úřadu v č.j. ze dne, právní účinky ke dni Věcné břemeno přechází na dalšího nabyvatele

3. S movitými věcmi jako předmětem dražby nejsou spojeny žádné závazky a navrhovatel prohlašuje, že mu není známo, že by na movitých věcech vážly dluhy, věcná břemena, že by měl předmět dražby právní vady nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči předmětu dražby jakékoliv právo, jímž by byl navrhovatel omezen v nakládání nebo v jeho užívání k účelu, k němuž je určen.

Popis předmětu dražby:

Předmětem dražby je soubor nemovitého a movitého majetku čerpací stanice pohonných hmot v katastrálním území, obec Soubor nemovitostí sestává z hlavních staveb, venkovních úprav a pozemků. **Technologické zařízení čerpací stanice není předmětem dražby.**

Hlavními stavbami je budova čerpací stanice, objekt myčky a servisu, vedlejšími stavbami je zastřešení výdejních stojanů PHM.

Budova čerpací stanice – jedná se o jednopodlažní objekt bez podsklepení. Objekt obsahuje prodejnu, 3x sklad, chodbu, restaurační prostor, kuchyni, denní místnost, soc. zařízení pro obsluhu, místnost technologie, WC pro zákazníky, kancelář a úklidovou místnost. Budova má betonové základy, zděné obvodové konstrukce, rovné stropy s podhledy, plochou střechu, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozink. plechu, vápenné hladké vnitřní omítky, vnější omítky štukové Ytong, obklady v kuchyni a soc. zařízení, vnější keramické obklady soklu, plastová okna, podlahy z dlažby, elektrické vytápění, bleskosvod, el. instalaci 220/380 V, rozvod teplé i studené vody, kanalizaci, standardní vybavení kuchyně, sanitární zařizovací předměty – WC, umyvadlo, sprcha, vestavěné skříně, žaluzie. Budova je stará 15 let a je v podprůměrném technickém stavu. Celková výměra podlahové plochy budovy je 273,05 m².

Objekt myčky a servisu – objekt je přistaven a navazuje na budovu ČS. Objekt je ze zděných konstrukcí Ytong, má betonovou podlahu s dlažbou, hliníková vrata, plastová okna, sedimentační jímku, elektro 220/380 V, plochou střechu se živičnou krytinou. Objekt je v podprůměrném technickém stavu. Stáří je 14 let.

Zastřešení výdejních stojanů – ocelová konstrukce se 6 sloupy, plochá střecha s plechovou krytinou a podhledem, zámková betonová dlažba. Technický stav je podprůměrný.

Venkovní úpravy – betonová základová deska pod nádržemi PHM, asfaltobetonová pozemní komunikace, kanalizace – vnitřní rozvody, přípojka elektro – venkovní osvětlení, zpevněné plochy – chodníky, obrubníky, vodovodní přípojky, reklamní poutač – pylon.

Stav movitých věci je rovněž podprůměrný, technologie myčky je nefunkční.

Obvyklá cena nemovitostí byla zjištěna znaleckým posudkem znaleckého ústavu , IČ , ze dne č. na částku , - Kč.

Hodnota nemovitého majetku bez závad byla zjištěna znalcem na částku , - Kč, hodnota závad, které vydražením nezaniknou byla stanovena znalcem na částku , - Kč. Výsledná obvyklá cena nemovitého majetku tak byla znalcem stanovena na , - Kč

Obvyklá cena movitých věci byla dražebníkem odhadnuta na , - Kč.

Navrhovatelem dražby je

Nejnižší podání činilo , - Kč.

Dražebníkem je společnost , IČO , se sídlem

Licitátorem byl , bytem

Vydražitelem se na základě nejvyššího podání stal účastník č. , kterým je , sídlo , IČ:

Cena dosažená vydražením v této veřejné dražbě nedobrovolné: , - Kč (slovy korun českých).

Po jednom stejnopisu tohoto Protokolu obdrží navrhovatel, dva jsou určeny pro potřeby dražebníka.

Dražebník dále zašle po jednom vyhotovení osobám uvedeným v zákoně č. 26/2000 Sb.

V Praze dne ve hodin.

.....
dražebník

.....
licitátor

.....
vydražitel

Příloha č.4. – Kupní smlouva

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Jméno, **r.č.**, bytem
(dále jen "prodávající")

a
Jméno, **r.č.**, bytem (ev. manželé)
(dále jen "kupující")

uzavírají tuto kupní smlouvu :

I.

Prodávající je na základě Kupní smlouvy ze dne (vklad práva povolen katastrálním úřadem pod čj.) vlastníkem nemovitostí – budovy v části obce Příslušenství nemovitostí tvoří zejména venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty.

Nemovitosti se nachází v kat. území....., a jsou zapsány na listu vlastnictví....., u Katastrálního úřadu pro

II.

Prodávající touto smlouvou prodává nemovitosti uvedené v čl. I se všemi součástmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenuKč (slovy) kupujícím, kteří nemovitost za tuto cenu do svého (společného) jmění (manželů) kupují.

III.

Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena bude zaplácena kupujícími následujícím způsobem:

1) první část kupní ceny ve výšiKč (slovy:.....) zaplatili kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy. Prodávající podpisem této kupní smlouvy potvrzuje převzetí této částky a prohlašuje, že považuje první část kupní ceny ve výšiKč za uhrazenou.

2) druhou část kupní ceny ve výšiKč, (slovy:.....) zaplatí kupující z hypotéčního úvěru poskytnutého..... se sídlem, IČ (dále jen Banka) na účet prodávajícího č. vedený u, a.s., a to do ... pracovních dnů poté, co bude Bance kteroukoli ze stran předložen návrh na vklad vlastnického práva z této smlouvy a návrh na vklad zástavního práva pro Banku ze smlouvy o hypotéčním úvěru, přičemž oba návrhy budou opatřeny razítkem podatelny Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, kat. pracoviště

IV.

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou dluhy, věcná břemena, zástavní práva, nebo jiné právní povinnosti, zejména že převáděná nemovitost není pronajata. Prodávající současně prohlašuje, že se ohledně převáděných nemovitostí nevedou žádné soudní spory ani správní řízení a že daňové či jiné finanční povinnosti má splněny.

2. Prodávající prohlašuje, že převáděné nemovitosti nepřevedla jinou smlouvou na subjekt odlišný od kupujících.

3. Prodávající se zavazuje, že od uzavření této smlouvy nebude disponovat s nemovitostmi uvedenými v článku I. této smlouvy ani jejími částmi, zejména že v této souvislosti neuzavře žádnou jinou kupní smlouvu, darovací smlouvu, nájemní smlouvu, ani nezatíží převáděné nemovitosti ani jejich částí zástavním právem, věcným břemenem ani jinými závazky a rovněž nebude nabízet jakoukoliv dispozici s převáděnými nemovitostmi nebo jejich částmi, s výjimkou uzavření zástavní smlouvy s Bankou jako zástavním věřitelem za účelem zajištění hypotéčního úvěru kupujících ve výši- Kč na koupi nemovitostí podle této smlouvy.

4. Kupující prohlašují, že jsou se stavem nemovitostí uvedených v čl.I. seznámeni, což potvrzují svým podpisem.

V.

1. Smluvní strany jsou si vědomy, že kupující nabývají vlastnictví k převáděným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

2. Návrh na vklad práv z této smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu kupující.

3. Účastníci jsou svými projevy vázáni až do rozhodnutí o provedení vkladu vlastnického práva k nemovitostem na kupujícího do katastru nemovitostí.

4. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva na kupující k jakékoli z převáděných nemovitostí do katastru nemovitostí bude katastrálním úřadem zamítnut, zavazují se smluvní strany učinit veškerá opatření k zajištění nového návrhu na povolení vkladu, zejména poskytnout si vzájemně veškerou nezbytnou součinnost k odstranění důvodu, pro který byl vklad zamítnut, a po jeho odstranění uzavřít kupní smlouvu na dotčenou nemovitost za shodných podmínek, jaké jsou sjednány v této smlouvě, resp. pokud by se důvod zamítnutí návrhu na vklad dotýkal podmínek této smlouvy, za podmínek co nejvíce odpovídajících této smlouvě. Smluvní strany mohou písemnou dohodou sjednat pro případ předpokládaný v tomto odstavci jiný postup.

5. Pro případ, že by k provedení vkladu vlastnického práva pro kupující do katastru nemovitostí bylo třeba provést další právní úkony nebo doplnit požadované listiny nebo

informace, smluvní strany jsou povinny tyto úkony provést, respektive požadované listiny předložit anebo informace doplnit, a to bezodkladně na výzvu příslušného katastrálního úřadu nebo některé ze smluvních stran.

6. Kdyby se i v případě postupu stran podle bodu 4. nebo 5. této smlouvy vyskytly okolnosti, které by znemožňovaly provést vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podle této smlouvy a nebylo by je přes veškerou snahu možné odstranit, mají smluvní strany právo odstoupit od této smlouvy a jsou si povinny vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této smlouvy, a to v plné výši nejpozději do 14 dnů po doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva.

VI.

1. Daň z převodu nemovitostí uhradí prodávající, správní poplatek za návrh na provedení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.

2. Veškeré platby související s vlastnictvím a užíváním nemovitostí splatné do dne předání nemovitostí hradí prodávající. Prodávající se zavazuje uhradit kupujícím všechny případné nedoplatky související s výše uvedenými platbami za vlastnictví a užívání nemovitostí vztahující se k období přede dnem jejich předání, které bude případně nucen kupující zaplatit. Kupující se zavazují uhradit prodávajícímu všechny případné přeplatky související s výše uvedenými platbami za vlastnictví a užívání nemovitostí vztahující se k období přede dnem jejich předání, které jim budou případně vyplaceny.

VII.

Na základě této smlouvy lze vklad vlastnického práva k nemovitostem pro kupující do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro zapsat takto:

v části A LV (kupující):

Jména:, r.č., bytem:

více kupujících např. SJM

ostatní části beze změny

VIII.

1. Smluvní strany prohlašují, že mají plnou způsobilost k právním úkonům a jejich smluvní volnost není ničím omezena. Tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle.

2. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi stejnopisech, přičemž prodávající a kupující obdrží jedno vyhotovení smlouvy, ostatní vyhotovení budou tvořit přílohu k návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

V Praze, dne

.....

prodávající

.....

kupující