

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY
Poslanecká sněmovna
2005
IV. volební období

1189

Vládní návrh

na vydání

**zákona, kterým se mění zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve
znění pozdějších předpisů, a některé další zákony**

ZÁKON

ze dne 2005,

kterým se mění zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna zákona o veřejných dražbách

Čl. I

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb. a zákona č. 377/2005 Sb., se mění takto:

1. V § 2 písm. e) se slova „živnostenské oprávnění“ nahrazují slovy „oprávnění (§ 6 odst. 1)“.
2. V § 2 písmena g) a h) znějí:
„g) vyvoláním licitátorem přednesené prohlášení o předmětu dražby, uvedení nejnižšího podání a výše stanoveného minimálního příhozu, jakož i výzva účastníkům dražby k podávání nabídek,
h) zahájením dražby prohlášením licitátora, že zahajuje dražbu, není-li dále stanoveno jinak,“.
3. Za § 2 se vkládá nový § 2a, který zní:

„§ 2a

(1) Jednání při organizování a v průběhu dražeb se konají vždy v českém jazyce. Písemnosti musí být vyhotoveny v českém jazyce, jinak se k nim nepřihlíží. Tím není dotčeno právo předložit písemnost v jiném než českém jazyce spolu s úředním překladem písemnosti do českého jazyka.

(2) Účastník dražby může činit podání v průběhu dražby i v cizím jazyce, které bude tlumočeno do českého jazyka tlumočnickem, kterého si obstará na své náklady, pokud tuto skutečnost písemně oznámí dražebníkovi nejpozději při svém zápisu do seznamu účastníků dražby.“.

4. V § 3 se odstavec 1 zrušuje.

Dosavadní odstavce 2 až 7 se označují jako odstavce 1 až 6.

5. V § 3 odstavce 5 a 6 včetně poznámek pod čarou č. 3a a 3b znějí:

„(5) Účastníky dražby nesmějí být dražebník organizující a provádějící tuto dražbu, osoba, jež je jeho statutárním orgánem nebo členem jeho statutárního nebo jiného orgánu, jeho zaměstnanec, licitátor, který na této dražbě činí úkony dražebníka, a dále ani správce konkursní podstaty, likvidátor nebo nucený správce, jsou-li navrhovateli této dražby; nikdo nesmí dražit za ně.

(6) Účastníkem dražby též nesmí být osoba, která je ve vztahu k některé z osob uvedených v odstavci 5 osobou blízkou^{3a)}, společníkem, osobou ovládanou nebo osobou, která s ní tvoří koncern^{3b)}; nikdo nesmí dražit za ně.

^{3a)} § 116 občanského zákoníku.

^{3b)} § 66a odst. 2 až 7 obchodního zákoníku.“.

6. V § 3 se doplňuje odstavec 7, který zní:

„(7) Pokud to povaha předmětu dražby nevyklučuje, je přípustná společná účast více účastníků dražby za účelem společného nabytí předmětu dražby. Podmínkou společné účasti na dražbě je, že bude před zápisem společných účastníků do seznamu účastníků dražby předloženo dražebníkovi čestné prohlášení všech společných účastníků dražby, které bude obsahovat určení budoucích podílů na vydraženém předmětu dražby, jakož i zmocnění osoby oprávněné společné účastníky na dražbě zastupovat a které bude opatřeno úředně ověřenými podpisy všech společných účastníků dražby. S výjimkou určení osoby oprávněné společné účastníky na dražbě zastupovat není žádné omezení obsažené v prohlášení účastníků dražby nebo vyplývající z jejich případné dohody vůči dražebníkovi ani vůči třetím osobám účinné. Společní účastníci dražby odpovídají za uhrazení ceny dosažené vydražením společně a nerozdílně.“.

7. V § 5 se na konci textu odstavce 1 doplňují slova „nestanoví-li tento zákon jinak“.

8. V § 6 se na konci odstavce 1 doplňují věty „Bez stanoviska ministerstva, ve kterém ministerstvo vyjádří, že dražebník má předpoklady k výkonu dražební činnosti a činností souvisejících, nemůže živnostenský úřad koncesi vydat. Ministerstvo ve stanovisku posoudí předpoklady dražebníka vykonávat dražební činnost a činnosti související z hlediska dodržování platných právních předpisů, záruk ochrany zájmů navrhovatele, vlastníka předmětu dražby, účastníků dražby a dalších osob majících práva k předmětu dražby také na základě jemu předložených, dražebníkem vyhotovených základních pravidel postupu dražebníka při výkonu dražební činnosti a činností souvisejících. Dražebníkem provádějícím na území České republiky ojedinele nebo dočasně dražby podle části druhé tohoto zákona může být i osoba, která prokáže, že je usazena v jiném členském státě Evropské unie a že je podle právních předpisů jiného členského státu Evropské unie oprávněna vykonávat činnost obdobnou činnosti dražebníka ve smyslu tohoto zákona. Na dražebníka podle předchozí věty se zvláštní podmínky k provozování činnosti dražebníka nevztahují.“.

9. V § 6 se za odstavec 2 vkládají nové odstavce 3 a 4, které včetně poznámky pod čarou č. 4a znějí:

„(3) Dražebník provádějící nedobrovolné dražby musí vedle požadavků uvedených v odstavcích 1 a 2 splňovat dále tyto podmínky

- a) je-li právnickou osobou, musí jeho základní kapitál, popřípadě zapisovaný základní kapitál činit alespoň 5 000 000 Kč a musí být v plném rozsahu splacen,
- b) jeho povinnost podle odstavce 2 musí být splněna tak, aby výše pojistného plnění činila alespoň 35 000 000 Kč, a
- c) je povinen mít svou účetní závěrku ověřenu auditorem podle zvláštního právního předpisu^{4a)}.

(4) Je-li navrhovatelem správce konkursní podstaty, nesmí se na dražbě podílet jako dražebník. Je-li navrhovatelem správce konkursní podstaty, který je právnickou osobou, nesmí dražbu provádět dražebník, který je ve vztahu k navrhovateli společníkem, osobou tvořící s ním koncern, jeho statutárním orgánem nebo členem jeho statutárního nebo jiného orgánu anebo jeho zaměstnancem, ani dražebník, jehož je navrhovatel společníkem. Je-li navrhovatelem správce konkursní podstaty, který je fyzickou osobou, nesmí dražbu provádět dražebník, který je ve vztahu k navrhovateli osobou blízkou nebo jeho zaměstnancem, ani dražebník, jehož je navrhovatel společníkem, statutárním orgánem nebo členem jeho statutárního nebo jiného orgánu anebo jeho zaměstnancem.

^{4a)} § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.“.

Dosavadní odstavce 3 a 4 se označují jako odstavce 5 a 6.

10. V § 6 odst. 5 se slova „povinnost sjednat a udržovat pojištění“ nahrazují slovy „některou z povinností podle odstavců 2 až 4“.

11. V § 10 odst. 2 se věta druhá zrušuje.

12. V § 12 odstavec 4 zní:

„(4) Uveřejněním způsobem v místě obvyklým je u dražeb nemovitostí uveřejnění na úřední desce obecního úřadu, úřadu městské části nebo městského obvodu, v jehož obvodu se nemovitost nachází. Za uveřejnění způsobem v místě obvyklým se též považuje, doručí-li dražebník těmto úřadům dražební vyhlášku se žádostí o její uveřejnění na úřední desce a současně v periodickém tisku určeném pro území územního samosprávného celku, v jehož obvodu se nemovitost nachází, uveřejní alespoň základní údaje o předmětu dražby, místě a času konání dražby, nejnižším podání, výši minimálního příhozu a odhadnuté nebo zjištěné ceně, jakož i údaj o tom, kde se lze seznámit s úplným textem dražební vyhlášky.“.

13. V § 14 se na konci odstavce 2 doplňují věty „Stanoví-li tak dražební vyhláška, musí být záruční listina vystavena bankou se sídlem na území České republiky nebo zahraniční bankou oprávněnou působit v souladu se zvláštním právním předpisem^{10a)} na území České republiky. V dražební vyhlášce též může být jako podmínka přijatelnosti bankovní záruky stanovena minimální doba její platnosti, ne však v délce přesahující 160 dní ode dne konání dražby, na niž se bankovní záruka vztahuje. Přesahuje-li dražební jistota částku odpovídající 15 000 EUR, může být v dražební vyhlášce vyloučeno její složení v hotovosti do rukou dražebníka.“.

Poznámka pod čarou č. 10a zní:

„10a) Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.“.

14. V § 14 odstavec 3 zní:

„(3) Pro složení dražební jistoty musí být účastníkovi dražby poskytnuta přiměřená lhůta, která nesmí být kratší než polovina lhůty stanovené pro uveřejnění dražební vyhlášky. V dražební vyhlášce může být konec lhůty pro složení dražební jistoty v hotovosti k rukám dražebníka nebo ve formě bankovní záruky stanoven na určený okamžik předcházející zahájení dražby, ne však na okamžik dřívější, než je šestnáctá hodina pracovního dne bezprostředně předcházejícího dne konání dražby. Není-li v dražební vyhlášce stanoveno něco jiného, končí lhůta pro složení dražební jistoty zahájením dražby.“.

15. V § 17 se na konci odstavce 1 doplňuje věta „Návrh může podat i více osob, a to i tehdy, nejsou-li spoluvlastníky předmětu dražby.“.

16. V § 17 odstavec 3 včetně poznámky pod čarou č. 11a zní:

„(3) Předmětem dražby může být věc, podnik⁷⁾ nebo jeho část nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu^{11a)} a převoditelné majetkové právo, bylo-li navrženo jejich vydražení a splňují-li podmínky stanovené tímto zákonem.“.

^{11a)} Zákon č. 72/1974 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.“.

17. V § 17 odstavec 5, včetně poznámek pod čarou č. 11b, 12 a 13 zní:

„(5) Předměty kulturní hodnoty z oboru archeologie a předměty kulturní hodnoty sakrální a kultovní povahy lze dražit, pouze jsou-li opatřeny osvědčením k trvalému vývozu^{11b)}. Věci, na nichž vázne zákonné překupní právo státu podle zvláštních právních předpisů¹²⁾, zákonné předkupní právo spoluvlastníků, a byty a nebytové prostory, s nimiž je nakládání omezeno právem nájemců na přednostní nabytí vlastnictví nebo zákonným překupním právem nájemců podle zvláštního právního předpisu¹³⁾, lze dražit, pouze vysloví-li každá z oprávněných osob s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení opatřeného jejím úředně ověřeným podpisem a předloženého dražebníkovvi nejpozději před podpisem dražební vyhlášky. Tento souhlas může být podmíněn tím, že nejnižší podání nebude nižší než cena v souhlasu uvedená. I bez tohoto souhlasu je dražba přípustná, koná-li se na návrh správce konkursní podstaty, pokud správce konkursní podstaty písemně vyzval oprávněnou osobu k využití jejího předkupního práva nebo práva na přednostní nabytí předmětu dražby a toto právo nebylo včas využito. Koná-li se dražba podle tohoto odstavce, není přípustné stanovit nejnižší podání pod cenu případně uvedenou v kterémkoli ze souhlasů udělených oprávněnými osobami, snížit nejnižší podání ani konat opakovanou dražbu; práva podle § 23 odst. 11 však nejsou dotčena.

^{11b)} § 3 zákona č. 71/1994 Sb., o prodeji a vývozu předmětů kulturní hodnoty, ve znění zákona č. 80/2004 Sb.

¹²⁾ Například § 13 zákona č. 20/1987 Sb., § 61 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

¹³⁾ § 22 odst. 1, 2 a 6 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.“.

18. V § 17 se za odstavec 5 vkládá nový odstavec 6, který včetně poznámek pod čarou č. 13a a 13b zní:

„(6) Přechodem vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům na vydražitele na základě dražby konané podle odstavce 5 zanikají předkupní práva nájemců k nim, jakož i jejich práva na přednostní nabytí vlastnictví k těmto bytům a nebytovým prostorům, nezanikla-li již dříve. Byty v budovách ve vlastnictví případně spoluvlastnictví družstev na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů^{13a)}, pokud vznikla družstvu povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu s fyzickou osobou členem družstva, která podle zvláštního právního předpisu^{13b)} vyzvala družstvo k uzavření smlouvy o převodu tohoto bytu, nelze dražit.

^{13a)} Například vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů.

^{13b)} § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech ve znění zákonného opatření č. 267/1992 Sb.
§ 23 zákona č. 72/1994 Sb.“.

Dosavadní odstavce 6 až 8 se označují jako odstavce 7 až 9.

19. V § 17 se na konci odstavce 7 doplňují věty „To neplatí, vysloví-li každá z oprávněných osob s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení opatřeného jejím úředně ověřeným podpisem a předloženého dražebníkovi nejpozději před podpisem dražební vyhlášky. I bez tohoto souhlasu je dražba přípustná, koná-li se na návrh správce konkursní podstaty. Koná-li se dražba se souhlasem oprávněných osob, není přípustné stanovit nejnižší podání pod cenu případně uvedenou v kterémkoli z takto udělených souhlasů, snížit nejnižší podání ani konat opakovanou dražbu; práva podle § 23 odst. 11 však nejsou dotčena. Přechodem vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele zanikají předkupní práva uvedená v první větě.“.

20. V § 19 odstavec 2 zní:

„(2) Smlouva o provedení dražby musí obsahovat označení, že jde o dražbu dobrovolnou, označení navrhovatele, dražebníka a předmětu dražby, nejnižší podání, lhůtu pro uhrazení ceny dosažené vydražením přesahující 500 000 Kč, výši odměny nebo způsob jejího určení nebo ujednání o tom, že dražba bude provedena bezúplatně. Uzavírá-li smlouvu o provedení dražby s dražebníkem společně více navrhovatelů, kteří nejsou spoluvlastníky předmětu dražby, musí být přílohou této smlouvy smlouva upravující jejich vzájemné vztahy týkající se dražby a jejích výsledků.“.

21. V § 20 odst. 1 písmeno d) zní:

„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, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,“.

22. V § 20 se na konci odstavce 1 tečka nahrazuje čárkou a doplňují se písmena k) a l), která znějí:

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

23. V § 23 odstavec 6 zní:

„(6) Licitátor je povinen učinit prohlášení, že zahajuje dražbu. Bezprostředně poté je povinen učinit vyvolání a z jeho bodů nejdříve prohlášení o předmětu dražby. Obsahem prohlášení o předmětu dražby je kromě označení předmětu dražby též uvedení jeho odhadnuté nebo zjištěné ceny, jakož i popis dalších skutečností podle § 20 odst. 1 písm. d) nebo alespoň odkaz na jejich popis v dražební vyhlášce.“.

24. V § 23 odstavec 11 zní:

„(11) Má-li některý z účastníků dražby předkupní právo k předmětu dražby a doloží-li je dražebníkovi listinami nebo jejich úředně ověřenými opisy do zahájení dražby, není stanoveným příhozem vázán; učiní-li tento účastník dražby podání ve stejné výši jako nejvyšší podání, udělí licitátor příklep jemu.“.

25. V § 24 odstavec 3 zní :

„(3) Každý, do jehož práv bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo a je účastníkem dražby, navrhovatelem, osobou oprávněnou z předkupního práva k předmětu dražby, osobou oprávněnou z práva na přednostní nabytí předmětu dražby nebo osobou, k jejímuž návrhu bylo vykonatelným rozhodnutím zakázáno s předmětem dražby nakládat, může navrhnout soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby, pokud dražebník neupustil od dražby, ač tak byl povinen učinit, vydražila-li předmět dražby osoba, která je z účasti na dražbě vyloučena, nebo nejsou-li splněny podmínky v § 12 odst. 1 a 2, § 14 odst. 3, § 17 odst. 5 a 6, § 19, 20, § 23 odst. 1 až 10, § 25 a v § 26 odst. 1 a 2 nebo byly-li vydraženy z dražeb vyloučené předměty dražby. Není-li právo na určení neplatnosti dražby uplatněno do 3 měsíců ode dne konání dražby, zaniká.“.

26. V § 29 odstavec 4 zní:

„(4) Je-li cena dosažená vydražením vyšší než 500 000 Kč, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením ve lhůtě, která je stanovena v dražební vyhlášce, která však nesmí být

- a) kratší než 10 dní ode dne skončení dražby,
- b) kratší než 30 dnů a delší než 90 dnů ode dne skončení dražby, jde-li o dražbu zahájenou na návrh správce konkursní podstaty.“.

27. § 35 včetně nadpisu zní:

„§ 35
Předání výtěžku dražby

Výtěžek dražby předá dražebník po vypořádání nákladů dražby bez zbytečného odkladu po uhrazení ceny dosažené vydražením navrhovatelí, není-li mezi dražebníkem a navrhovatelem sjednáno něco jiného. Byla-li provedena dražba na návrh více navrhovatelů, kteří nebyli spoluvlastníky předmětu dražby, výtěžek dražby předá dražebník každému navrhovateli ve výši dohodnuté ve smlouvě o úpravě vzájemných vztahů těchto navrhovatelů, uzavřené podle § 19 odst. 2 věty druhé, není-li mezi dražebníkem a navrhovatelem sjednáno něco jiného.“.

28. V § 36 odstavec 1 včetně poznámek pod čarou č. 15 a 16 zní:

„(1) Dražba nedobrovolná je dražba prováděná na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím

nálezem¹⁵⁾ nebo doložena vykonatelným notářským zápisem nebo vykonatelným exekutorským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem¹⁶⁾, anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků.

¹⁵⁾ Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů.

¹⁶⁾ § 71a až § 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění zákona č. 30/2000 Sb. § 78 písm. a) zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.“.

29. V § 36 odstavec 3 zní:

„(3) Dražebním věřitelem je osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem k předmětu dražby, včetně soudcovského zástavního práva. Je-li dražebním věřitelem orgán státní správy, případně jiný orgán, je zbaven v rozsahu nezbytném pro provedení dražby povinnosti mlčenlivosti.“.

30. V § 36 odstavec 4 včetně poznámky pod čarou č. 16a zní:

„(4) Předmětem dražby může být vše, co může být zástavou podle zvláštního právního předpisu^{16a)}. Ustanovení § 5 odst. 2 tím není dotčeno. Předmětem dražby nemůže být předmět kulturní hodnoty z oboru archeologie a předmět kulturní hodnoty sakrální a kultovní povahy, který není opatřen osvědčením k trvalému vývozu.“.

^{16a)} § 153 odst. 1 a § 154 občanského zákoníku.“.

31. V § 37 se za odstavec 1 vkládá nový odstavec 2, který zní:

„(2) Vlastník předmětu dražby, jakož i ten, kdo má jakékoli právo k předmětu dražby, má povinnost bez zbytečného odkladu sdělit dražebníkovi na jeho žádost veškeré informace, jež jsou mu známy o stavu předmětu dražby, jakož i o právech a závazcích na předmětu dražby vážnoucích; ustanovení odstavce 1 o splnění podmínky týkající se smlouvy o provedení dražby platí obdobně.“.

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 3.

32. V § 39 odstavec 3 zní :

„(3) Přílohou smlouvy musí být listiny dokládající vykonatelnost práva dražebního věřitele, listiny dokládající zajištění pohledávky zástavním právem k předmětu dražby a dále listiny dokládající vznik pohledávky a její splatnost, nevyplývají-li tyto skutečnosti již z listiny dokládající vykonatelnost práva dražebního věřitele.“.

33. V § 39 se odstavec 7 zrušuje.

Dosavadní odstavce 8 až 12 se označují jako odstavce 7 až 11.

34. V § 39 odstavec 7 zní:

„(7) Podpisy navrhovatele a dražebníka na smlouvě o provedení dražby musí být úředně ověřeny tak, že tato smlouva musí být navrhovatelem a dražebníkem podepsána před orgánem pověřeným legalizací.“.

35. V § 40 odst. 1 se slovo „vlastníkovi“ nahrazuje slovy „zástavnímu dlužníkovi“.

36. V § 40 odstavec 3 zní :

„(3) Je-li zástavci doručeno písemné upozornění o zamýšleném výkonu navrhovatelova práva, jsou neplatné právní úkony učiněné zástavcem, jimiž by po doručení takového upozornění předmět dražby zcizil, zatížil, uzavřel nájemní smlouvu nebo jimiž by vznikly vůči předmětu dražby nové závazky snižující jeho hodnotu nebo omezující možnost nakládat s předmětem dražby; to neplatí, nebyl-li předmět dražby vydražen nebo byla-li dražba zmařena a nekoná se opakovaná dražba, upustil-li dražebník od dražby nebo byla-li dražba neplatná. Ustanovení věty první se vztahuje obdobně též na právní úkony zástavního dlužníka.“.

37. V § 43 se na konci odstavce 1 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno n), které zní:

„n) případné upozornění, že údaje o předmětu dražby v dražební vyhlášce nebo jejich část, zejména pak o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby vážnoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací, případně že navrhovatel za nesprávnost takových údajů zcela nebo zčásti neodpovídá.“.

38. V § 43 odstavec 3 zní :

„(3) Je-li předmětem dražby nemovitost nebo pokud nejnižší podání přesáhne 100 000 Kč, uveřejní dražebník dražební vyhlášku vždy též 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.“.

39. V § 46 odst. 1 písm. e) se slova „40 a 44“ nahrazují slovy „§ 40 odst. 1 a 2 a § 44“.

40. V § 46 odst. 1 se na konci textu písmene g) doplňují slova „; to neplatí v případech, kdy byl podkladem pro nařízení výkonu rozhodnutí vykonatelný notářský zápis nebo vykonatelný exekutorský zápis, který byl sepsán v posledních 3 měsících před konáním dražby“.

41. V § 46 odstavec 3 včetně poznámky pod čarou č. 17a zní:

„(3) Neupustí-li dražebník v souladu s odstavcem 1 písm. g) od dražby, nelze výkon rozhodnutí provést do konce lhůty, v níž je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením, nejdéle však do dne, kdy dražebník od dražby případně upustí z jiného důvodu nebo do dne konání dražby, nebude-li při ní učiněno ani nejnižší podání. Dojde-li k vydražení předmětu dražby, je přechod vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele důvodem pro zastavení výkonu rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu^{17a)}.“

^{17a)} § 268 odst. 1 písm. h) občanského soudního řádu.“.

42. Za § 46 se vkládá nový § 46a, který včetně poznámky pod čarou č. 17b zní:

„§ 46a

(1) Nelze-li dražbu provést v původně uveřejněném termínu proto, že jejímu provedení brání rozhodnutí soudu nebo správního orgánu o předběžném opatření, nebo v důsledku podání žaloby na vyslovení nepřipustnosti prodeje zástavy podle zvláštního právního předpisu^{17b)}, anebo v důsledku zásahu vyšší moci, neupustí dražebník od dražby, ale dražba se ve stanoveném termínu nekoná. Dražba bude v tomto případě provedena do 90 dnů poté, kdy se dražebník dozví o pomnutí překážky.

(2) V případech podle odstavce 1 je dražebník povinen ve lhůtě nejméně 30 dnů před konáním dražby uveřejnit stejným způsobem, jakým byla uveřejněna dražební vyhláška, dodatek k této dražební vyhlášce, v němž budou uvedeny místo, datum a čas konání dražby, nové termíny prohlídek předmětu dražby, jakož i další rozhodné skutečnosti týkající se dražby, které v období od uveřejnění dražební vyhlášky nastaly nebo k jejichž změně v tomto období došlo. Lhůta pro složení dražební jistoty v tomto případě nesmí být kratší než polovina lhůty stanovené pro uveřejnění dodatku k dražební vyhlášce.

^{17b)} § 166 občanského zákoníku.“.

43. V § 47 odstavec 6 zní:

„(6) Licitátor je povinen učinit prohlášení, že zahajuje dražbu. Bezprostředně poté je povinen učinit vyvolání a z jeho bodů nejdříve prohlášení o předmětu dražby. Obsahem prohlášení o předmětu dražby je kromě označení předmětu dražby též uvedení jeho

odhadnuté nebo zjištěné ceny, jakož i popis dalších skutečností podle § 43 odst. 1 písm. d) nebo alespoň odkaz na jejich uvedení v dražební vyhlášce.“.

44. V § 48 odstavce 3 a 4 znějí:

„(3) Každý, do jehož práv bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo a je dlužníkem, zástavcem, zástavním dlužníkem, účastníkem dražby, dražebním věřitelem nebo navrhovatelem může navrhnout u soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby, pokud dražebník neupustil od dražby, ač tak byl povinen učinit, vydražila-li předmět dražby osoba, která je z účasti na dražbě vyloučena, nebo nejsou-li splněny podmínky uvedené v § 36 odst. 1 a 4, § 39 odst. 1 až 7, 9 a 11, § 40 odst. 1 a 2, § 43 odst. 1 až 3 nebo § 46 odst. 1 nebo byly-li vydraženy z dražeb vyloučené předměty dražby. Důvodem vyslovení neplatnosti nedobrovolné dražby nemůže být skutečnost, že nebyla doručena dražební vyhláška dlužníkovi, zástavci, nebo zástavnímu dlužníkovi, pokud jim dražebník dražební vyhlášku ve stanovené lhůtě zaslal. Není-li právo na určení neplatnosti dražby uplatněno do 3 měsíců ode dne konání dražby, zaniká.“.

(4) Každý, do jehož práv bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo a je účastníkem dražby, dražebním věřitelem nebo navrhovatelem může navrhnout u soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby, nejsou-li splněny podmínky uvedené v § 15 odst. 1 až 3, § 39, § 42, § 43 odst. 1 až 3, 5 až 7, § 44, § 47 odst. 1 až 12 a v § 49. Důvodem vyslovení neplatnosti nedobrovolné dražby nemůže být skutečnost, že nebyla doručena dražební vyhláška dlužníkovi, zástavci, nebo zástavnímu dlužníkovi, pokud jim dražebník dražební vyhlášku ve stanovené lhůtě zaslal. Není-li právo na určení neplatnosti dražby uplatněno do 3 měsíců ode dne konání dražby, zaniká.“.

45. V § 48 se odstavec 5 zrušuje.

Dosavadní odstavce 6 a 7 se označují jako odstavce 5 a 6.

46. V § 49 se na konci odstavce 2 doplňují slova „anebo pokud nebylo učiněno ani nejnižší podání při dražbě konané za okolností podle § 46 odst. 3“.

47. V § 58 odstavec 2 zní:

„(2) Zástavní práva k předmětu dražby, která jsou z hlediska svého vzniku starší než nejstarší zástavní práva zajišťující přihlášené pohledávky, přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají a působí vůči vydražiteli. Pohledávky těmito právy zajištěné, nejsou-li dosud splatné, se nestávají dnem přechodu vlastnictví k předmětu dražby splatnými.“.

48. V § 63 se na konci odstavce 1 doplňují věty „To neplatí, pokud z dražební vyhlášky vyplývá něco jiného. Je-li navrhovatelův jedné dražby více, odpovídají podle první věty za vady předmětu dražby společně a nerozdílně.“.

49. V § 63 odst. 2 se věta první nahrazuje větou „U dražby nedobrovolné navrhovatel neodpovídá za případné vady předmětu dražby, odpovídá však za škodu způsobenou neoprávněným návrhem na provedení dražby; této odpovědnosti se nelze zprostit.“.

50. V § 63 odstavce 4 zní:

„(4) Dražebník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením ustanovení tohoto zákona; neodpovídá však za škodu, která vznikla v důsledku nesprávnosti či neúplnosti údajů o předmětu dražby uvedených v dražební vyhlášce na základě podkladů poskytnutých navrhovatelem, případně třetí osobou. Své odpovědnosti se dražebník zprostití, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm spravedlivě požadovat. Dražebník odpovídá i za škodu způsobenou třetím osobám postupem licitátora; této odpovědnosti se nelze zprostit.“.

51. V § 63 se doplňuje odstavec 8, který zní:

„(8) Osoba, která podala zjevně bezdůvodný návrh na prohlášení dražby za neplatnou, odpovídá navrhovateli, dražebníkovi i vydražiteli za škodu, která jim v důsledku toho vznikla.“.

Čl. II

Přechodná ustanovení

1. Dražby, o jejichž provedení byla uzavřena smlouva přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo ohledně nichž byla před tímto dnem uveřejněna dražební vyhláška, jakož i vztahy s nimi související, se řídí dosavadními právními předpisy.
2. Lhůta 1 roku, uvedená v § 48 odst. 5 zákona č. 26/2000 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, končí dnem 10. května 2006.

Čl. III

Zmocňovací ustanovení

Předseda vlády se zmocňuje, aby ve Sbírce zákonů vyhlásil úplné znění zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, jak vyplývá ze zákonů a nálezů Ústavního soudu jej měnících.

ČÁST DRUHÁ

Změna občanského zákoníku

Čl. IV

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 58/1969 Sb., zákona č. 131/1982 Sb., zákona č. 94/1988 Sb., zákona č. 188/1988 Sb., zákona č. 87/1990 Sb., zákona č. 105/1990 Sb., zákona č. 116/1990 Sb., zákona č. 87/1991 Sb., zákona č. 509/1991 Sb.,

zákona č. 264/1992 Sb., zákona č. 267/1994 Sb., zákona č. 104/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 89/1996 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 91/1998 Sb., zákona č. 165/1998 Sb., zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 227/2000 Sb., zákona č. 367/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 317/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 125/2002 Sb., zákona č. 135/2002 Sb., zákona č. 136/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 37/2004 Sb., zákona č. 47/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 278/2004 Sb., zákona č. 480/2004 Sb., zákona č. 554/2004 Sb. a zákona č. 359/2005 Sb., se mění takto:

1. V § 166 odstavec 1 zní:

„(1) Ten, kdo tvrdí, že prodej zástavy ve veřejné dražbě není přípustný, musí své právo uplatnit žalobou u soudu podanou proti zástavnímu věřiteli a dražebníkovu na určení nepřipustnosti prodeje zástavy.“

2. V § 166 odst. 2 se za slovo „však“ vkládají slova „7 dnů“.

3. V § 166 se na konci odstavce 4 doplňuje věta „Ustanovení první věty o zástavním věřiteli platí obdobně též pro dražebníka.“.

ČÁST TŘETÍ

Změna živnostenského zákona

Čl. V

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění zákona č. 231/1992 Sb., zákona č. 591/1992 Sb., zákona č. 600/1992 Sb., zákona č. 273/1993 Sb., zákona č. 303/1993 Sb., zákona č. 38/1994 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 136/1994 Sb., zákona č. 200/1994 Sb., zákona č. 237/1995 Sb., zákona č. 286/1995 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 95/1996 Sb., zákona č. 147/1996 Sb., zákona č. 19/1997 Sb., zákona č. 49/1997 Sb., zákona č. 61/1997 Sb., zákona č. 79/1997 Sb., zákona č. 217/1997 Sb., zákona č. 280/1997 Sb., zákona č. 15/1998 Sb., zákona č. 83/1998 Sb., zákona č. 157/1998 Sb., zákona č. 167/1998 Sb., zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 356/1999 Sb., zákona č. 358/1999 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 122/2000 Sb., zákona č. 123/2000 Sb., zákona č. 124/2000 Sb., zákona č. 149/2000 Sb., zákona č. 151/2000 Sb., zákona č. 158/2000 Sb., zákona č. 247/2000 Sb., zákona č. 249/2000 Sb., zákona č. 258/2000 Sb., zákona č. 309/2000 Sb., zákona č. 362/2000 Sb., zákona č. 409/2000 Sb., zákona č. 458/2000 Sb., zákona č. 100/2001 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 164/2001 Sb., zákona č. 256/2001 Sb., zákona č. 274/2001 Sb., zákona č. 477/2001 Sb., zákona č. 478/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 86/2002 Sb., zákona č. 119/2002 Sb., zákona č. 174/2002 Sb., zákona č. 281/2002 Sb., zákona č. 308/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 130/2003 Sb., zákona č. 162/2003 Sb., zákona č. 224/2003 Sb., zákona č. 228/2003 Sb., zákona č. 274/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 438/2003 Sb., zákona č. 38/2004 Sb., zákona č. 119/2004 Sb., zákona č. 167/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 326/2004 Sb., zákona č. 499/2004 Sb., zákona č. 695/2004 Sb., zákona č. 58/2005 Sb., zákona č. 95/2005 Sb. a zákona č. 127/2005 Sb., se mění takto:

1. V § 52 odst. 1 větě první se za slova „předloží žádost o koncesi“ vkládají slova „,spolu se všemi doklady předloženými žadatelem o koncesi, které jsou nezbytné k zaujetí stanoviska“.
2. V příloze č. 3 KONCESOVANÉ ŽIVNOSTI skupině 314 „Ostatní“ se ve sloupci 1 na konci textu „Provádění veřejných dražeb“ doplňují slova „a) dobrovolných, b) nedobrovolných“.

Text ve sloupci 2 zní „pro provádění veřejných dražeb dobrovolných: a) vysokoškolské vzdělání a 1 rok praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo b) středoškolské vzdělání a 5 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo c) doklady podle § 19 odst. 1 písm. e) zákona č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace

pro provádění veřejných dražeb nedobrovolných: a) vysokoškolské vzdělání a 3 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo b) středoškolské vzdělání a 6 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo c) doklady podle § 19 odst. 1 písm. e) zákona č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace“.

Text ve sloupci 5 zní „§ 6 odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách“.

Čl. VI

Přechodná ustanovení

3. Dosavadní živnostenská oprávnění s předmětem podnikání „Provádění veřejných dražeb“, která trvala ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se považují za oprávnění k provozování živnosti „Provádění veřejných dražeb a) dobrovolných, b) nedobrovolných“, není-li dále stanoveno něco jiného.
2. Živnostenský úřad vydá na žádost podnikatele, který provozuje ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona živnost s předmětem podnikání „Provádění veřejných dražeb“ a který hodlá nadále provozovat pouze veřejné dražby dobrovolné, novou koncesní listinu s předmětem podnikání „Provádění veřejných dražeb a) dobrovolných“. Vydání nové koncesní listiny nepodléhá správnímu poplatku.
3. Osoby, které jsou podle dosavadních právních předpisů oprávněny k činnosti, která je koncesovanou živností "Provádění veřejných dražeb", a které hodlají nadále provozovat též veřejné dražby nedobrovolné, jsou povinny ve lhůtě 1 roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona předložit živnostenskému úřadu doklady prokazující splnění odborné způsobilosti, pokud je živnostenský úřad nemá k dispozici již z předchozích řízení, a prokázat splnění podmínek podle § 6 odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Doloží-li tyto osoby doklady a splní-li podmínky uvedené ve větě první tohoto odstavce, živnostenský úřad vydá rozhodnutí, kterým změní rozhodnutí o udělení koncese, a vydá koncesní listinu se změněnými údaji. Neučiní-li tak tyto osoby, živnostenský úřad vydá rozhodnutí, kterým změní rozhodnutí o udělení koncese, a vydá koncesní listinu v rozsahu provádění veřejných dražeb dobrovolných. Tyto úkony nepodléhají správnímu poplatku.
4. Řízení ve věci udělení koncese „Provádění veřejných dražeb“ zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle zákona č. 26/2000 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

ČÁST ČTVRTÁ
Změna občanského soudního řádu

Čl. VII

V § 35 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění zákona č. 133/1982 Sb., zákona č. 519/1991 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., zákona č. 30/2000 Sb., zákona č. 105/2000 Sb., zákona č. 451/2001 Sb. a zákona č. 205/2005 Sb., se na konci písmene l) tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno m), které včetně poznámky pod čarou č. 57b zní:
„m) vyslovení neplatnosti dražby^{57b)}).

^{57b)} Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.“.

ČÁST PÁTÁ
ÚČINNOST

Čl. VIII

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. března 2006.

Důvodová zpráva

Obecná část

1. Platný právní stav na poli veřejných dražeb je určován především zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb. a nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb. Kromě toho se zákonem o veřejných dražbách bezprostředně souvisejí zejména zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, kde jsou vymezeny předpoklady a podmínky výkonu dražební činnosti, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kde se (v rámci úpravy zástavního práva) počítá s prodejem zástavy ve veřejné dražbě a upravují se některé otázky související, a zákon

č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, kde se veřejná dražba vymezuje mj. jako jeden ze způsobů zpeněžení konkursní podstaty.

Zhodnocení platného právního stavu reprezentovaného uvedenou právní úpravou má několik rovin. Za prvé, tato právní úprava, která odstranila významnou mezeru v právním řádu, sehrála nepochybně svou pozitivní roli a své základní funkce plní koneckonců dodnes. Jde přitom o právní úpravu, která byla a je ve vztahu k otázce rovnosti mužů a žen indiferentní. Za druhé, hlubší poznání této právní úpravy, zejména po zkušenostech, které bylo možné nabýt při její několikaleté aplikaci, ukazuje na celou řadu jejích nedostatků. Ty vyvolávají četné, především praktické problémy, a to jak na úrovni praxe samotných dražebníků, tak na úrovni dozoru nad organizováním a prováděním dražeb. Za třetí, struktura těchto nedostatků, které spočívají jak v neúplnosti, tak v jiných nedostatcích právní úpravy, je relativně velmi komplikovaná, s mnohými vnitřními vazbami a vzájemnou podmíněností jejich možných různých řešení. To vede k tomu, že se v rámci odborné veřejnosti, která prezentuje velmi různorodé názory a zájmy, dosud nepodařilo nalézt v řadě otázek alespoň v elementární úrovni jednotná stanoviska na způsob a podobu legislativního řešení zmíněných nedostatků. V důsledku toho další legislativní vývoj směřující k tomu, o čem se již delší dobu zcela přirozeně uvažuje, tj. k vydání nového zákona o veřejných dražbách, si zřejmě vyžádá ještě určitou dobu potřebnou k dokončení analýz a konzultací vedoucích alespoň k většinovému stanovisku odborné veřejnosti (zejména v otázkách subjektů dozoru nad dražební činností a částečně i předpokladů jejího výkonu, konkrétních rysů právní úpravy tzv. elektronických aukcí, jakož i specifických dražeb uměleckých předmětů apod.). Za čtvrté, je ovšem možné již nyní identifikovat některé problémové oblasti, kde řešení nedostatků právní úpravy na uvedenou názorovou nejednotu většinou nenaráží a je tedy stejně zřejmé jako podstata těchto nedostatků samotných. Jde přitom o nedostatky většinou mimořádně palčivé, s jejichž řešením není správné a často dokonce ani možné čekat.

2. Hlavní principy navrhované právní úpravy, jejímž určujícím cílem je orientace na řešení právě zmíněných nedostatků, lze odůvodnit ve čtyřech základních bodech.

Za prvé je nezbytné mnohem důsledněji vybudovat legislativní bariéry, které umožní odstraňovat pletichy různého druhu, k nimž v souvislosti s organizováním a prováděním veřejných dražeb v praxi nezhůdka dochází. Sem patří předně realizace úkolu zamezit zneužívání veřejných dražeb, které vede k obohacování některých osob na těchto dražbách zúčastněných, zejména správců konkursních podstat, likvidátorů a nucených správců, jakož i osob s nimi tak či onak „spřízněných“. Dále sem spadá řešení problému šikanózních žalob, jejichž prostřednictvím dochází k účelovému napadání řádně organizovaných a prováděných veřejných dražeb z ryze formálních důvodů, a to zpravidla za účelem dosažení vlastního prospěchu, popřípadě, u nedobrovolných dražeb, též za účelem zamezení uspokojení zástavního věřitele ze strany dlužníka, který je majitelem předmětu dražby. Konečně v neposlední řadě je zapotřebí v tomto rámci vytvořit zábrany zneužívání té právní úpravy, která ukládá ukončit nedobrovolnou dražbu v důsledku nařízení exekuce.

Za druhé se ukazuje jako potřebné odstranit základní věcné a legislativní chyby, které se v normách zákona o veřejných dražbách na různých místech vyskytují a na které již bylo v nejrůznějších souvislostech mnohokrát poukazováno. Pokud jde účastníky dražby, jde zejména o vyloučení porušování ústavní zásady svobody nabývání majetku (konkrétně u osob nemajících způsobilost k právním úkonům v plném rozsahu) a o odstranění pochybností a problémů vznikajících v souvislosti s otázkou společenství při veřejných dražbách na straně účastníků; s tím pak souvisí i odstranění analogických pochybností a problémů týkajících se společenství na straně a navrhovatelů. Dále vyžadují nápravu některé právní normy věnované předmětu dražby, konkrétně jednak ve formě doplnění a zpřesnění právní úpravy možných předmětů dražby, jakož i umožnění v některých případech zpeněžovat prostřednictvím dobrovolné dražby věci zatížené předkupním právem a jednak ve formě právní specifikace popisu předmětu dražby, a to jak v dražební vyhlášce (s ohledem na dostupnost informací o něm), tak v rámci vyvolání (s ohledem na funkčnost tohoto popisu); s tím částečně souvisí i

potřeba řešit obtíže vznikající při uveřejňování dražebních vyhlášek, zejm. z hlediska možností a práv příslušného úřadu. Dále je třeba odstranit nejasnosti a problémy týkající se jednak okamžiku zahájení dražby, který zasluhuje konkretizovat, a jednak otázek skládání dražebních jistot, a to jak v hotovosti, tak ve formě bankovní záruky. Konečně sem zejména spadá i řešení problematiky vydražení, v souvislosti s nímž je potřebná hlavně modifikace úpravy některých lhůt pro splacení ceny dosažené vydražením při dobrovolných dražbách.

Za třetí je nutné, nad rámec popsaných úkolů, zdokonalit některá ustanovení specifická pro nedobrovolné dražby. Jde o rozšíření dražebních titulů, o odstranění chyb ve vymezení okruhu osob oprávněných navrhnout provedení nedobrovolných dražeb, o eliminaci případné nedostatečné spolupráce majitele předmětu nedobrovolné dražby s dražebníkem a zejména pak o řešení komplikovaného a mimořádně citelného problému doručování dlužníkovi a zástavci, kterým je zatím umožněno dlouhodobě mařit nedobrovolnou dražbu tím, že se vyhýbají doručení upozornění ze strany zástavního věřitele o zamýšleném výkonu práva.

Za čtvrté vyžadují alespoň v základních směrech upřesnit předpoklady a podmínky výkonu dražební činnosti. Jde o zpřísnění požadavků, jež je třeba klást na ty dražebníky, kteří budou oprávněni organizovat a provádět nedobrovolné dražby, jakož částečně i o přizpůsobení naší právní úpravy legislativě EU.

Rovněž v souvislosti s hlavními principy navrhované právní úpravy lze konstatovat, že je tato právní úprava ve vztahu o otázce rovnosti mužů a žen indiferentní.

Naprostá většina norem navrhované právní úpravy se týká zákona o veřejných dražbách a pouze okrajově se tato úprava dotýká též jiných zákonů; konkrétně jde jen o občanský zákoník, živnostenský zákon a občanský soudní řád.

3. Nedostatky dosavadní právní úpravy veřejných dražeb vedou k vážným poruchám v organizování a provádění veřejných dražeb. To se projevuje předně v tom, že se v praxi stále méně využívá nedobrovolných dražeb. Projevuje se to ale i v tom, že stále více hrozí pokles důvěry ve veřejné dražby, zejména s ohledem na četné nekalé praktiky, které jsou při jejich organizování a realizaci ze stran různých subjektů vyvíjeny. K nejzávažnějším projevům uvedených poruch pak patří i to, že je v mnoha ohledech ohrožena a někdy i ořesena právní jistota nejen těch, pro něž je využití veřejných dražeb určeno, ale ve značné míře i těch, kdo je organizují a provádějí. K akutnímu řešení těchto poruch je nezbytná právě navrhovaná právní úprava. Její obsah je přitom nutné považovat za naprosté minimum, s jehož implementací do platného právního řádu již v žádném případě není možné dále otálet. Jiný postup, zejména pouhé vyčkávání na vyjasnění všech základních otázek zcela nového zákona o veřejných dražbách, bez toho, že se již nyní využijí možnosti, jež může poskytnout navrhovaná právní úprava, by mohl vést v praxi veřejných dražeb k vážným, ve všech důsledcích těžko předem odhadnutelným negativním důsledkům.

4. O navrhované právní úpravě lze konstatovat, že je plněm v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

5. Relativní úzkost navrhované právní úpravy a zejména pak specifický charakter veřejných dražeb způsobují, že se na tuto oblast právní úpravy nevztahují žádné mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána. Z tohoto hlediska je tedy možné shrnout, že navrhovaná právní úprava je v souladu se sférou mezinárodních smluv, jimiž je Česká republika vázána.

Pokud jde o vztah k právu Evropské unie, platí, že oblast veřejných dražeb patří do oblastí, jež jsou upraveny zásadně pouze právními řády jednotlivých členských států EU a na něž se tak právní akty EU nevztahují. O jisté, nepřímé výjimce lze v souvislosti s navrhovanou právní úpravou hovořit pouze ohledně případné aplikace principů volného pohybu služeb, a to jednak s ohledem na činnost dražebníků a jednak s ohledem na činnost banky vystavující bankovní záruku jako dražební jistotu. Pokud jde o dražebníky provádějící

nedobrovolné dražby, je však aplikaci aktů EU možné ve vztahu k navrhované úpravě zřejmě vyloučit, neboť se tato právní úprava týká oblasti, kde jde o činnosti vykonávané ve veřejném zájmu. Co se pak týče dražebníků provádějících dobrovolné dražby a bank, je navrhovanou právní úpravu možné označit jako úpravu, která je v souladu se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z jejího členství v Evropské unii.

6. Navrhovaná právní úprava nebude mít dopad na státní rozpočet ani na ostatní veřejné rozpočty.

Aplikace navrhované právní úpravy povede ke zvýšení funkčnosti veřejných dražeb a důvěry v ně, jakož i ke zvýšení právní jistoty osob, které s ní přicházejí do styku. Nová právní úprava tak bude mít pozitivní dopad na podnikatelské prostředí České republiky. To lze vztáhnout přímo na podnikání v oblasti výkonu dražební činnosti, ale i nepřímo na ty ostatní sféry podnikání, pro něž má řádný chod veřejných dražeb svůj význam, zejména s ohledem na potřebu zvýšit v našich podmínkách vymahatelnost práva.

Navrhovaná právní úprava nebude mít s ohledem na svůj předmět žádné sociální dopady ani dopady na životní prostředí.

Zvláštní část

Článek I.

K bodu 1.

Novela uvádí dosavadní znění zákona ve věci oprávnění vykonávat činnost dražebníka do souladu s požadavky práva EU s tím, že tak činí zejména v jednotě s úpravou § 6 odst. 1.

K bodu 2.

Dosavadní právní úprava pojmů vyvolání a zahájení dražby se ne zcela zdařile prolínala s úpravou obsaženou v § 23 odst. 6 a § 47 odst. 6, přičemž byl zejména nepřesně vymezen pojem vyvolání. Novela jej proto upřesňuje. Vymezení pojmu zahájení dražby pak přinášelo dokonce věcné problémy. Vzhledem k tomu, že dosavadní právní úprava vztahovala okamžik zahájení dražby zásadně na vyvolání, působila v praxi potíže při stanovení okamžiku, kdy vlastně dražba již je zahájena a kdy ještě nikoli. Tento okamžik je přitom mimořádně závažný pro skončení některých lhůt. Aby se proto odstranily zbytečné spory (včetně sporů o neplatnost dražby), k nimž docházelo, novela stanovení okamžiku zahájení dražby zjednodušuje a činí jasným.

K bodu 3.

Pro možnost řádného přezkoumání listin předkládaných účastníky dražby i dražebníkem, jakož i pro maximální transparentnost veřejných dražeb je nezbytné sjednotit jazyk, v němž budou jednotlivé úkony v průběhu dražby prováděny, s tím, že je odůvodněné, aby to byl jazyk český. Není však vyloučeno, aby byl předložen i dokument v cizím jazyce, bude-li doplněn úředním překladem do českého jazyka. Každý z účastníků dražby má též možnost si s příslušným předstihem opatřit tlumočníka, aniž je ovšem důvodné, aby náklady s tím spojené hradil někdo jiný než tento účastník.

K bodu 4.

Novela odstraňuje nedostatek dosavadní úpravy, která (až na výjimky) vůbec vylučovala, aby se účastníkem dražby stala jiná osoba než osoba způsobilá k právním úkonům. Tento nedostatek spočíval, kromě nepřesnosti a tím i neurčitosti formulace dosavadního § 3 odst. 1, především v jeho neopodstatněnosti, kterou bylo možné hodnotit dokonce jako rozpor s ústavním pořádkem. Právo účasti na dražbě je totiž jednou z forem práva nabývat majetek, za jehož obecné zakotvení se podle ustálené interpretace považuje ustanovení § 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Obecná pravidla platná pro zákonné zastoupení zákon o veřejných dražbách nemůže měnit, i když by jej bylo možné považovat za speciální zákon.

K bodu 5.

Změnami dosavadní právní úpravy se řeší jeden z jejích hlavních problémů tím, že se podstatně důsledněji zabráňuje zneužívání dražeb k obohacování některých osob přímo nebo nepřímo zúčastněných na dražbách. Jde zejména o správce konkursních podstat, likvidátory a nucené správce, jakož i o celou řadu osob, které jsou s nimi „spřízněné“. Jde ovšem i o další osoby „spřízněné“ s těmito „spřízněnými“ osobami.

K bodu 6.

S ohledem na stávající, ne zcela výkladově jasné znění zákona a na pochybnosti v praxi je nezbytné, aby byla zákonem explicitně připuštěna možnost plurality na straně vydražitelů. V této souvislosti jsou doplněny i základní povinnosti společných vydražitelů, které umožní bezproblémový průběh dražby a společné nabytí předmětu dražby.

K bodu 7.

Jde o změnu vyvolanou úpravou ustanovení § 46 odst. 1 písm. g).

K bodu 8.

Na základě dosavadních zkušeností, potvrzených navíc i připomínkovým řízením, se ukazuje jako nutné dosavadní text zákona vymezující, kdo může být dražebníkem, upřesnit tak, aby zásadně vždy šlo skutečně o koncesovanou živnost (s výjimkou provádění dobrovolných dražeb movitých věcí). V této souvislosti se napříště požaduje, aby ten, kdo má

dražebníkem být, dokázal, že je k tomu způsobilý; k tomu bude sloužit zpracování základních pravidel postupu, která bude jako dražebník dodržovat a která bude ministerstvo posuzovat při zaujímání stanoviska nezbytného k vydání koncese. Kromě toho je zapotřebí v souladu s právem EU dořešit i případy, kdy bude v rámci dobrovolných dražeb činnost dražebníka provádět osoba, která je usazena v jiném členském státě EU a která podle předpisů takového státu je oprávněna vykonávat činnost obdobnou činnosti dražebníka.

K bodu 9.

Nedobrovolné dražby mohou být významným prostředkem vymahatelnosti práva. K tomu, aby se tak skutečně stalo, je ovšem zapotřebí především zvýšit nároky na dražebníky oprávněné provádět nedobrovolné dražby. Je tak nezbytné, aby dražebníci vykonávající tento druh dražeb byli odborně na vyšší úrovni a aby byli zejména schopni v co nejširším rozsahu po materiální stránce garantovat náhradu škody, která může jejich jednáním vzniknout, a podléhali současně i vyšším účetním standardům.

Stejně, jako je zákonem k vyloučení pletich při pořádání veřejných dražeb stanovena nemožnost účasti jednotlivých osob na procesu dražby, je zapotřebí stanovit i neslučitelnost postavení dražebníka a navrhovatele dražby a s ním „spřízněných“ osob, jde-li o dražbu zahajovanou na návrh správce konkursní podstaty.

K bodu 10.

Toto ustanovení zpřísňuje nároky kladené na dražebníky a má sloužit k tomu, aby bylo možné snadněji zabránit v činnosti dražebníkovi, který hrubým způsobem porušuje své základní povinnosti.

K bodu 11.

Novela vypuštěním části zákonného ustanovení, které v praxi působilo značné obtíže zejména při skládání dražebních jistot, upravuje jako okamžik zaplacení částky provedené bezhotovostním převodem okamžik připsání částky na účet příjemce. Tím je současně text zákona uveden do souladu s úpravou okamžiku splnění peněžitého závazku, která je obsažena v občanském a obchodním zákoníku a pro jejíž vyloučení v oblasti dražeb nejsou dány adekvátní důvody.

K bodu 12.

Stávající povinnost dražebníka ve stanovených případech uveřejnit dražební vyhlášku na úřední desce příslušného úřadu je nesplnitelná, neboť dražebník nemá žádný nástroj, kterým by správní úřad donutil dražební vyhlášku skutečně uveřejnit. Proto zejména pro případy, kdy se nelze zcela spolehnout na to, že úřad vyhlášku na své úřední desce vyvěsí, novela stanoví, že se za uveřejnění způsobem v místě obvyklým též považuje, doručí-li dražebník dražební vyhlášku úřadům se žádostí o její uveřejnění na úřední desce a současně též v periodickém tisku určeném pro území územního samosprávného celku, v jehož obvodu se nemovitost nachází, uveřejní alespoň základní údaje o dražbě (minimálně o předmětu dražby, místě a času konání dražby, nejnižším podání, výši minimálního příhozu a odhadnuté nebo zjištěné ceně) a hlavně i údaj o tom, kde je možné se seznámit s celým textem dražební vyhlášky (např. na centrální adrese, v místě sídla dražebníka apod.).

K bodu 13.

Značným problémem praxe je otázka bankovních záruk poskytovaných cizozemskými bankami. Dražebník zpravidla nemá v těchto případech možnost ověřit ani samotnou existenci poskytovatele bankovní záruky, zejména pak v případech, kdy je bankovní záruka předložena bezprostředně před zahájením dražby. Uplatnění bankovní záruky by současně mohlo být spojeno se zvýšenými náklady. Novela proto upřesňuje, že záruční listina může být vystavena pouze bankou se sídlem na území České republiky nebo zahraniční bankou oprávněnou působit v souladu se zákonem o bankách na území České republiky. Po vstupu České republiky do EU je okruh bank oprávněných působit na území České republiky do té míry široký, že umožňuje dostatečný výběr.

V praxi se dále nezdá, že by se objevoval spor o tom, na jakou dobu má být bankovní záruka vystavena. Tento problém je vyvolán stávající dikcí § 28 odst. 3, který deklaruje, že je-li dražba zmařena vydražitelem, dražební jistota složená vydražitelem se použije na náklady zmařené dražby, jakož i na náklady opakované dražby, je-li konána. S ohledem na tuto zákonnou dikci je zapotřebí platnost bankovní záruky stanovit tak, aby záruka mohla sloužit – při zmaření dražby vydražitelem - i k pokrytí nákladů případné opakované dražby. Na druhé straně nelze požadavek na dobu platnosti bankovní záruky ukládat na neúměrně dlouhou dobu. Novela proto upravuje oprávnění dražebníka požadovat platnost bankovní záruky, avšak nejvýše na dobu 160-ti dní. Maximální navrhaná doba platnosti bankovní záruky je odvozena od maximální možné navrhané doby pro uhrazení ceny dosažené vydražením (90 dní) + doba na přípravu případné opakované dražby (60 dní) + 10 dní pro uplatnění práv z bankovní záruky, tj. celkem 160 dní.

I když zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, výrazně zúžil možnost využívání plateb v hotovosti, stávající zákon o veřejných dražbách nadále umožňuje skládat dražební jistotu v hotovosti bez omezení, a to i pokud hotovost přesahuje limit daný zákonem č. 254/2004 Sb. Skládání dražební jistoty v hotovosti k rukám dražebníka (zejména pak u vyšších částek a při více účastnících dražby) však vyvolává další možné spojitě problémy na straně dražebníka, zejména problém pravosti bankovek, problém bezpečnostních opatření k ochraně peněz včetně transportu do banky apod. Novela proto připouští, aby dražebník v dražební vyhlášce vyloučil možnost skládání dražební jistoty v hotovosti do rukou dražebníka, měla-li by její výše přesáhnout limit stanovený v zákoně č. 254/2004 Sb.

K bodu 14.

Složení dražební jistoty v hotovosti do rukou dražebníka je však i u menších částek administrativně značně komplikované (pravost bankovek, skládání jistot v hotovosti bezprostředně před zahájením dražby více účastníky s hrozbou nedodržení stanoveného termínu pro zahájení dražby apod.). Obdobně může být značně komplikované skládání dražebních jistot i formou bankovní záruky bezprostředně před zahájením dražby, neboť dražebník potřebuje určitý čas na alespoň nejzákladnější prověření záručních listin. Zejména z těchto důvodů novela umožňuje dražebníkovi v dražební vyhlášce časově omezit skládání dražebních jistot v hotovosti k rukám dražebníka či formou bankovní záruky. Dražebník je však povinen tyto způsoby složení dražební jistoty připustit nejméně do šestnácté hodiny dne předcházejícího dni konání dražby. Skládání dražebních jistot dalšími způsoby (zejména v hotovosti přímo na účet dražebníka v bance nebo jejich poukázání bezhotovostním převodem na účet dražebníka) až do okamžiku zahájení dražby tím není dotčeno.

K bodu 15.

V zájmu odstranění interpretačních nejasností se výslovně upravuje možnost plurality navrhovatelů, a to i pro případy, kdy tyto navrhovatelé nejsou spoluvlastníky předmětu dražby.

K bodu 16.

Novela odstraňuje nedopatření dosavadní právní úpravy, která v důsledku zřejmého opomenutí umožňovala výklad, podle kterého nebylo možné dražit byty ani nebytové prostory, a která navíc neodůvodněně vylučovala práva z duševního vlastnictví.

K bodům 17. až 19.

Do ustanovení § 17 odst. 5 se obecně promítá pro oblast dobrovolné dražby požadavek zákona o prodeji a vývozu předmětů kulturní hodnoty.

Stávající ustanovení § 17 odst. 5 a 6 vyvolávala v praxi značné pochybnosti, zda lze dražit v dobrovolné dražbě věci, na nichž vážně zákonné či smluvní předkupní právo, pokud osoby oprávněné z předkupního práva s dražbou vyslovily souhlas. Novela tyto pochybnosti odstraňuje tak, že výslovně umožňuje dražit i věci zatížené předkupním právem, pokud bude k jejich vydražení udělen osobou oprávněnou z předkupního práva písemný souhlas (těmto osobám navíc i po udělení souhlasu zůstává zachováno právo stanovené v § 23 odst. 11, tj. právo zúčastnit se dražby majetku zatíženého předkupním právem a v případě zájmu vyrovnat nejvyšší podání a nabyt tak předmět dražby). V každém případě ovšem souhlas musí mít prokazatelnou formu a být poskytnut z hlediska možností organizace dražby včas. Je-li v něm jako podmínka účinnosti souhlasu uvedena minimální cena, musí být stanovením nejnižšího podání respektována; kromě toho akceptace souhlasu vylučuje snížit nejnižší podání, jakož i konat opakovanou dražbu.

Odlisný režim je s přihlédnutím ke specifikům konkursního řízení vtělen pouze pro zpeněžení majetku konkursních podstat. S ohledem na skutečnost, že zákon o konkursu a vyrovnání v § 27 odst. 7 deklaruje, že správce konkursní podstaty není smluvními předkupními právy vázán, vtěluje se tato zásada i do zákona o veřejných dražbách, kdy pro případ zpeněžování majetků konkursních podstat zatížených smluvním předkupním právem není správce konkursní podstaty povinen zajišťovat souhlasy osob oprávněných z předkupního práva. Zejména s ohledem na znění § 27 odst. 5 zákona o konkursu a vyrovnání, podle kterého jsou správci konkursních podstat povinni část majetku zpeněžovat výhradně formou veřejné dražby (a kdy by neudělení souhlasu oprávněné osoby s dražbou mohlo znamenat nemožnost část majetku konkursních podstat vůbec zpeněžit), se pak i pro případy zpeněžení majetků konkursních podstat zatížených zákonným předkupním či přednostním právem nevyžaduje výslovného souhlasu oprávněné osoby, pouze však v případě, že správce konkursní podstaty oprávněné osobě učinil nabídku k využití předkupního či přednostního práva a oprávněná osoba takového práva včas nevyužila (tato úprava zohledňuje i novou úpravu obsaženou v § 27 odst. 7 zákona o konkursu a vyrovnání o ochraně specifických práv podle zákona o vlastnictví bytů). I v případě zpeněžení majetku konkursní podstaty pak zůstává osobám oprávněným z předkupního práva zachováno zvláštní oprávnění k dorovnání nejvyššího podání ve smyslu § 23 odst. 11 zákona o veřejných dražbách.

Pro případ, že osoby oprávněné z předkupního či přednostního práva udělí svůj souhlas s konáním dražby (či jde-li o zpeněžení majetku konkursní podstaty) a současně nevyužijí svého práva obsaženého v § 23 odst. 11, vtěluje se jako důsledek takových skutečností zánik předkupních a přednostních práv, avšak s výjimkou všech zákonných předkupních práv státu a spoluvlastníků.

Dražba podle § 17 odst. 5 je ovšem vyloučena u těch bytů ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů a v jejichž případě vznikla družstvu povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu s fyzickou osobou členem družstva, která družstvo podle zvláštního právního předpisu vyzvala k uzavření smlouvy o převodu tohoto bytu.

K bodu 20.

Ustanovení se přizpůsobuje změně úpravy uhrazení ceny dosažené vydražením při dobrovolné dražbě v případech, kdy tato cena přesáhne 500 000 (§ 29 odst. 4).

Kromě toho se odstraňují některé nejasnosti a obtíže, které v praxi vznikaly ohledně společenství navrhovatelů dobrovolné dražby, kteří nejsou spolumajiteli předmětu dražby (např. při zpeněžení pozemku a domu, které jsou ve vlastnictví různých osob). Činí se tak vtělením povinnosti společných navrhovatelů připojit ke smlouvě o provedení dražby smlouvu, kterou tito navrhovatelé pro případ vydražení upravují svá vzájemná budoucí práva k výtěžku dražby.

K bodu 21.

Znění ustanovení se uvádí v soulad s analogickým zněním ustanovení § 43 odst. 1 písm. d), a to nejen pro dosažení tohoto souladu, ale i pro možnost provést novou jednotnou úpravu § 23 odst. 6 a § 47 odst. 6.

K bodu 22.

S ohledem na charakter dobrovolné dražby (blíží se svou povahou smluvnímu převodu), jakož i s ohledem na pochybnosti o výkladu stávajícího znění zákona v praxi novela explicitně umožňuje navrhovateli upozornit účastníky dražby v dražební vyhlášce, že popis stavu předmětu dražby byl učiněn pouze podle dostupných informací (což je v praxi velmi významné zejména při zpeněžování větších výrobních areálů z konkursních podstat, kdy správce konkursní podstaty často nemá od úpadce dostatečné informace o přesném stavu předmětu dražby či o právech a závazcích na předmětu dražby vázoucích) nebo že navrhovatel zaručuje pouze určité vlastnosti předmětu dražby anebo že je odpovědnost navrhovatele za případné vady předmětu dražby stanovena pouze v rozsahu přesně vymezeném dražební vyhláškou, a to (byl-li vydražitel na tyto skutečnosti výslovně upozorněn v dražební vyhlášce) bez možnosti vydražitele domáhat se v této souvislosti jakýchkoliv nároků. Výslovné upozornění na takové skutečnosti v dražební vyhlášce umožní účastníkům dražby stanovit cenovou strategii v průběhu dražby a přizpůsobit výši činěných podání obsahu upozornění, přičemž současně budou též minimalizovány často velmi komplikované a dlouhé spory mezi navrhovatelem a vydražitelem o rozsahu odpovědnosti vydražitele za stav předmětu dražby a jeho vady (včetně účelových snah o zvrácení výsledků dražby).

Kromě toho se provádí změna, která je důsledkem úpravy obsažené v § 29 odst. 4, kde je navrhovateli částečně umožněno v dražební vyhlášce stanovit lhůtu pro uhrazení ceny dosažené vydražením.

K bodu 23.

Novela v tomto bodě předně navazuje na změnu vymezení zahájení dražby v § 2 písm. h), přičemž zakotvuje povinnost licitátora zahájit dražbu. Dále se potom specifikuje sled jednotlivých bodů vyvolání, čímž se zase navazuje na upřesnění pojmu vyvolání.

Mimořádně důležité je přitom zejména též upřesnění prohlášení o předmětu dražby. Zákon dosud zcela neopodstatněně ukládal, aby byl v průběhu vyvolání komplexně a podrobně představen předmět dražby, včetně popisu stavu a vad na něm váznoucích a dalších skutečností, ačkoli všechny tyto skutečnosti jsou zásadně obsaženy v dražební vyhlášce, která je každému účastníkovi dražby k dispozici. Přitom jakákoliv chyba v přednesu licitátora (včetně přerěknutí) mohla podle části názorů právní praxe vést až k neplatnosti dražby. To vše na jedné straně průběh dražby jednak neúměrně prodlužovalo, neboť byl licitátor nucen text dražební vyhlášky slovo od slova číst, a jednak činilo současně rizikovým, aniž to na druhé straně přinášelo pro účastníky dražby jakýkoli skutečný efekt. Napříště se tedy umožňuje zjednodušené prohlášení o předmětu dražby, které sice obligatorně obsahuje vedle identifikace předmětu dražby informace o jeho ceně, které však umožňuje uvést pouze základní údaje o předmětu dražby a ohledně dalších skutečností odkázat na údaje uvedené v dražební vyhlášce.

K bodu 24.

S ohledem na změnu provedenou v § 17 odst. 5 a 6 a na možnost osob oprávněných z předkupního práva vyrovnat nejvyšší podání a nabýt tak předmět dražby se vtěluje i v rámci dobrovolných dražeb povinnost osob oprávněných z předkupního práva doložit dražebníkovi existenci svého předkupního práva listinami v originále nebo v ověřené kopii, přičemž pouze těmto osobám bude přiznáno exklusivní právo stanovené v § 23 odst. 11 zákona. Vedle dosažení maximální právní jistoty všech osob zúčastněných na dražbě uvádí novela ustanovení § 23 odst. 11 do souladu s analogickým ustanovením § 45 odst. 2, které se týká dražeb nedobrovolných.

K bodu 25.

Na základě poznatků z praxe je zřejmé, že zákonem taxativně stanovený okruh osob, jimž je umožněno domáhat se neplatnosti dražby, je nepřiměřeně úzký. Novela proto rozšiřuje okruh osob oprávněných napadat dražbu o další subjekty, jejichž práva mohou být realizací dražby dotčena.

Zkušenosti z mnoha dražeb však současně vedou k závěru, že možnost napadat platnost dražeb je výrazným způsobem účelově zneužívána neúspěšnými účastníky dražby, popřípadě dalšími osobami, ve snaze zmařit výsledek dražby. Byly zaznamenány i případy, kdy se na dražbách účastnily určité osoby (či dokonce organizované skupiny osob) pouze proto, aby později napadly dražbu z formálních důvodů a nabídly buď vydražitelé, nebo dražebníkovi, že svou žalobu vezmou zpět (a tím odstraní uměle vyvolanou právní nejistotu) v případě, že jim bude poskytnuta „patřičná kompenzace“. Takové postupy jsou způsobeny dosavadním, ne zcela jednoznačným zněním zákona, který umožňuje i takový výklad, v souladu s nímž lze dražbu napadat z jakéhokoliv formálního důvodu, byť takový důvod vůbec nezasahuje do práv osoby napadající dražbu (a často reálně ani do práv nikoho jiného). Takový výklad je přitom věcně naprosto nepřijatelný a je v rozporu s účelem zákona. Novela proto odstraňuje pochybnosti vznikající při stávajícím výkladu zákona tak, že sice umožňuje napadat dražbu obecně velmi širokému spektru osob, avšak pouze za toho předpokladu, že půjde vždy o osobu, do jejíž práva bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo. Tím teprve bude alespoň v základním nezbytném rozsahu zajištěna právní jistota vydražitelů v tom, že jejich právo nabyté příklepem nemůže být z důvodů potenciálních formálních či nepodstatných nedostatků dražby zpochybněno, přičemž současně dojde i k eliminaci

formálních, v naprosté většině případů spekulativních napadání dražeb (vždy však s přihlédnutím k potřebě důsledného zachování práv osob skutečně dotčených podstatnými nedostatky dražby).

K bodu 26.

U dobrovolných dražeb, v jejichž případě je cena dosažená vydražením vyšší než 500 000 Kč, se upouští od nepřiměřeně rigidního režimu úhrady ceny určeného lhůtou tří měsíců, který navíc kontrastoval s režimem úhrady ceny ve lhůtě 30 dnů v analogických případech nedobrovolných dražeb, a zavádí se nově povinnost postupovat v rámci lhůty určené (na základě domluvy dražebníka a navrhovatele) v dražební vyhlášce. Na jedné straně se však u dražeb zahajovaných na návrh správce konkursní podstaty omezuje možnost stanovit lhůtu delší, než jak platila dosud podle zákona, a na druhé straně se stanovuje, zejména v zájmu vyloučení diskriminace účastníků dražby, minimální lhůta, a to diferencovaně pro dražby zahajované na návrh správce konkursní podstaty a pro dražby ostatní.

K bodu 27.

Novela terminologicky upřesňuje text zákona ve vztahu ke správcům konkursních podstat, kteří sice jsou navrhovateli dražby, nikoliv však vlastníky ve smyslu zákona. Současně se k odstranění výkladových nejasností výslovně vtěluje oprávnění dražebníka s navrhovatelem ve smlouvě o provedení dražby sjednat, že výtěžek dražby bude dražebníkem předán nikoliv navrhovateli, ale přímo třetí osobě určené navrhovatelem ve smlouvě (např. zástavnímu věřiteli, je-li dražba provedena s jeho vědomím a ve spolupráci s ním a kdy lze u dobrovolné dražby předpokládat vyšší výtěžek, než u dražby nedobrovolné). Předání výtěžku dražby se konečně v návaznosti na novou úpravu § 19 odst. 2 specifikuje též pro případy, kdy je vydražitelů více.

K bodu 28.

Zaplňuje se mezera, která vznikla zřejmým opomenutím zákonodárce, který do okruhu dražebních titulů nezařadil všechny tituly, jež připadají v úvahu.

K bodu 29.

Dosavadní právní úprava řadí do okruhu dražebních věřitelů osoby, které do něho již pojmově nepatří. Jde o osoby oprávněné ze zadržovacího práva, které neumožňuje než zadržet věc, a z dříve zřizovaného práva odpovídajícího omezení převodu nemovitostí, které zase pouze vylučovalo převést nemovitost bez souhlasu osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno. Ani jedno z těchto práv však věřiteli neumožňuje věc zpeněžit, neboť kdyby tomu tak bylo, šlo by koneckonců o zástavní právo. Pokud jde o další osoby v dosavadní právní úpravě uváděné mezi dražebními věřiteli, mohou jimi být opět jen z titulu svého zástavního práva. Zvláštní právní předpisy však některým ze zástavních věřitelů ukládají povinnost mlčenlivosti a znemožňují jim tak využít nedobrovolnou dražbu, ačkoli by pro ně mohla (podle okolností) být optimálním nástrojem při uspokojování jejich práv. Novela proto – nedotýkajíc se obecně povinnosti mlčenlivosti těchto osob – pro konkrétní případy dražeb připouští z této mlčenlivosti výjimku, avšak pouze k účelu provedení dražby a v rozsahu nezbytně nutném.

To je navíc umožněno tím, že nedobrovolné dražby by měly perspektivně vykonávat pouze zvláště kvalifikovaní dražebníci (jak se s tím počítá v novelizaci zejména § 6).

K bodu 30.

Zde se odstraňují některé nejasnosti a dohady, co může být předmětem nedobrovolné dražby. Na rozdíl od úpravy předmětu dobrovolné dražby se tak však činí uvedením zákona v soulad s určujícím vymezením, které podává občanský zákoník svou poslední úpravou zástavního práva.

K bodu 31.

Vzhledem k tomu, že navrhovatel nedobrovolné dražby zpravidla nemá informace ani o stavu předmětu dražby, ani o právech a závazcích na předmětu dražby vázoucích, je třeba, aby je měl možnost získat na základě své žádosti dražebníci, a to od vlastníka, případně i od jiné osoby z takového práva k předmětu dražby oprávněné. Tyto informace slouží k tomu, aby v dražbě bylo možné dosáhnout vyššího výnosu než v případě, kdy o předmětu dražby nebudou žádné informace k dispozici, popřípadě aby bylo vůbec možné předmět dražby zpeněžit.

K bodu 32.

Rozhodnutím Ústavního soudu bylo zrušeno ustanovení § 36 odst. 2 zákona, čímž je nadále znemožněno provádění nedobrovolných dražeb pouze na základě čestného prohlášení zástavního věřitele o existenci pohledávky, tj. bez standardního exekučního titulu. Právě pro tyto zcela nestandardní případy byla v zákoně obsažena povinnost zástavního věřitele ještě před uzavřením smlouvy o provedení dražby vyrozumět o zamýšleném výkonu práva vlastníka, případně zástavce písemným upozorněním, které pak rovněž bylo obligatorní přílohou smlouvy o provedení dražby. Odstraněním této nestandardní možnosti provedení dražby ze zákona pominul hlavní důvod, pro který bylo nezbytné na zamýšlený výkon navrhovatelova práva – nad rámec plnění informační povinnosti dražebníka podle § 40 odst. 1 a § 43 odst. 5 – upozorňovat. Na tomto základě se tedy zjednodušuje okruh listin, které musí být přílohou smlouvy o provedení dražby, současně se ovšem tento okruh částečně též upřesňuje.

K bodu 33.

Jde o změnu, která navazuje na úpravu ustanovení § 36 odst. 3.

K bodu 34.

Vzhledem k tomu, že dosavadní úprava ve skutečnosti stále umožňovala uznání podpisu za vlastní, neboť notář ani ověřující orgán podpisy neuznávají, upřesňuje se úprava podpisu smlouvy o provedení dražby.

K bodu 35.

Jde o přizpůsobení dikce zákona terminologii občanského zákoníku.

K bodu 36.

Stávající znění zákona, které ukládalo zástavnímu věřiteli povinnost před podpisem smlouvy o provedení nedobrovolné dražby doručit vlastníku, případně zástavci oznámení o zamýšleném výkonu svého práva, bylo jedním z hlavních ustanovení zákona, které dlužníci masově zneužívali k maření podmínek konání nedobrovolných dražeb a tím uspokojování práv zástavních věřitelů. K nemožnosti konat nedobrovolnou dražbu podle stávající dikce zákona postačovalo, aby dlužník odmítal převzetí předmětného upozornění (např. prostým nepřijímáním pošty). Jak však již bylo uvedeno v důvodové zprávě k ustanovení § 39 odst. 3, ztrácí upozornění na zamýšlený výkon práva svůj účel, neboť hlavní důvod, pro který byla tato povinnost do zákona vtělena (tj. pro konání dražeb podle ustanovení § 36 odst. 2 zákona bez standardního exekučního titulu) odpadl v důsledku rozhodnutí Ústavního soudu, kterým bylo celé ustanovení § 36 odst. 2 zrušeno. Z tohoto důvodu již není prokazatelné doručení oznámení o zamýšleném výkonu práva zástavního věřitele do vlastních rukou vlastníka (zástavního dlužníka), případně zástavce nezbytné, a to tím spíše, že není nikterak dotčena povinnost dražebníka zasílat těmto osobám oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby podle § 40 odst. 1 zákona a dražební vyhlášku podle § 43 odst. 5 zákona.

Nicméně vzhledem k tomu, že s doručením upozornění na zamýšlený výkon práva zástavního věřitele vlastníku (zástavnímu dlužníku), případně zástavci, jsou spojeny i další účinky, které naopak mají chránit zástavního věřitele před poškozujícím jednáním vlastníka zástavního dlužníka) či zástavce, je vhodné tento institut v zákoně jako volitelný zachovat, neboť lze očekávat, že i když doručení upozornění na zamýšlený výkon práva nadále nebude obligatorní podmínkou konání dražby, budou jej věřitelé hojně využívat.

K bodu 37.

Nedobrovolná dražba je svou povahou příbuzná s nucenou exekucí majetku dlužníka a věřitel tak obvykle nemá k dispozici dostatečné údaje o aktuálním stavu předmětu dražby (včetně rozsahu práv a závazků na předmětu dražby vázoucích). Z tohoto důvodu je popis těchto skutečností v dražební vyhlášce převážně uváděn pouze podle navrhovateli dostupných informací. K vyloučení pochybností novela upřesňuje, že pokud navrhovatel v dražební vyhlášce uvede upozornění, že popis stavu předmětu dražby byl učiněn v dražební vyhlášce pouze podle dostupných informací, není vydražitel oprávněn se v důsledku případné nesprávnosti popisu stavu předmětu dražby domáhat žádných nároků.

K bodu 38.

U nedobrovolných dražeb je dražebník povinen dražební vyhlášku ve stanovených případech uveřejnit vedle úřední desky obecního úřadu či městské části, v jehož obvodu se předmět dražby nachází (§ 12 odst. 4), i na úřední desce obecního úřadu či městské části, v jehož obvodu se dražba koná. Novela proto v § 43 odst. 3 zákona způsob tohoto uveřejnění dražební vyhlášky specifikuje tak, aby nepřekračoval skutečné možnosti dražebníků.

K bodu 39.

Jde o změnu vyvolanou změnou ustanovení § 39 odst. 3 a § 40 odst. 3.

K bodu 40.

Při střetu nedobrovolné dražby s výkonem rozhodnutí prováděným soudem a exekucí prováděnou soudním exekutorem a správní exekucí novela zachovává princip nadřazenosti výkonů rozhodnutí prováděných orgány státu, eventuelně osobou se statutem veřejného činitele, avšak s výjimkou zcela specifických exekučních titulů, které nejsou rozhodnutími a které mohou směřovat a v praxi často i směřují k úmyslnému maření dražeb ze strany dlužníka a osob s ním „spřízněných“. Zkušenosti z praxe totiž jednoznačně ukazují, že provedení nedobrovolné dražby lze úspěšně a snadno mařit pomocí exekucí prováděných na základě exekučních titulů, které byly „narychlo“ vytvořeny ve spolupráci s dlužníkem (tj. vykonatelných notářských nebo exekutorských zápisů o uznání dluhu) bezprostředně poté, kdy se dlužník dozvěděl o hrozbě zpeněžení svého majetku veřejnou dražbou, a které tak současně často slouží i ke zvýhodnění jednoho z nezástavních věřitelů. Novela proto jako výjimku ze stávajícího pravidla nadřazenosti výkonu rozhodnutí stanovuje, že byl-li takový specifický exekuční titul vytvořen ve spolupráci s dlužníkem v posledních třech měsících před konáním dražby, přednost výkonu takového exekučního titulu před dražebním procesem neplatí. Jde ovšem o výjimku, která je nejen věcně dílčí, ale též (v důsledku navazující nové úpravy obsažené v § 46 odst. 3) potenciálně časově limitovanou.

K bodu 41.

Zrušení původního textu představuje změnu vyvolanou změnami ustanovení § 39 odst. 3 a § 40 odst. 3, v důsledku nichž se tento text stává bezpředmětným.

Současně se však ukazuje nezbytnou nová úprava, která navazuje na změnu provedenou v § 46 odst.1 písm. g) a která zakotvuje dopady nedobrovolné dražby na část exekučních titulů vytvořených ze spekulativních důvodů ve spolupráci s dlužníkem v krátkém časovém období před konáním dražby. Doba, po kterou v důsledku oznámené nedobrovolné dražby v těchto specifických případech nelze provést výkon rozhodnutí (a kdy je tu obdobná situace jako v případě prohlášení konkursu) je však (naopak na rozdíl od situace při prohlášení konkursu) omezená, a to zásadně na velmi krátkou dobu. Případná realizace nedobrovolné dražby pak odpovídá plně situacím podle § 268 odst. 1 občanského soudního řádu.

K bodu 42.

Současná právní úprava ukládá povinnost dražebníka od dražby upustit v důsledku jakéhokoliv vykonatelného rozhodnutí soudu (např. vydání předběžného opatření) nebo dokonce jen v důsledku účelového jednání dlužníka (např. žaloby dlužníka na nepřipustnost prodeje zástavy, jejímž často jediným účelem je dosáhnout zrušení dražby a zmaření uspokojení věřitele). Automatické zrušení dražby v těchto případech znamená, že dražebník s navrhovatelem jsou povinni – a to i když je následně předběžné opatření jako nedůvodné zrušeno či žaloba na nepřipustnost prodeje zástavy zamítnuta – celý proces vedoucí k vyhlášení nedobrovolné dražby opakovat a vyhlásit novou dražbu. Tento stav je však v praxi velmi snadno zneužitelný, zejména ze strany dlužníků, kterým podle stávající zákonné

úpravy postačí po vyhlášení nové dražby znovu doručit do podatelny soudu žalobu nazvanou jako žaloba na nepřipustnost prodeje zástavy, přičemž dražebník s navrhovatelem jsou povinni (i když bude žaloba následně znovu zamítnuta) od dražby znovu upustit. Novela proto upřesňuje, že v těchto případech, jakož i ve srovnatelných případech vyšší moci, nebude ze strany dražebníka s navrhovatelem automaticky upuštěno od dražby a že dojde pouze k přerušení dražebního procesu, přičemž vyjde-li najevo pominutí překážky, která bránila provedení dražby (např. zrušení předběžného opatření), bude původní dražba následně vykonána bez nezbytnosti vyhlášení zcela nové dražby.

K bodu 43.

Tato úprava se shoduje s korespondující úpravou popsanou v důvodové zprávě k ustanovení § 23 odst. 6.

K bodu 44.

V odstavci 3 se text přizpůsobuje jednak zrušení § 36 odst. 2 rozhodnutím Ústavního soudu a jednak zrušení § 39 odst. 7.

V odstavcích 3 a 4, podobně jako u § 24 odst. 3, novela odstraňuje stávající problémy nejružnějších neopodstatněných a většinou šikanózních žalob tím, že vytyčuje meze zabráňující takovému zneužívání žalob.

K bodu 45.

Ruší se ustanovení z důvodu zrušení § 36 odst. 2 rozhodnutím Ústavního soudu.

K bodu 46.

Znění ustanovení se přizpůsobuje zcela specifickým případům, kdy konání dražby má podle § 46 odst. 3 vliv na výkon rozhodnutí a kdy nelze nad míru nezbytně nutnou protahovat dobu, po kterou v důsledku konání dražby za těchto specifických podmínek nelze výkon rozhodnutí provést.

K bodu 47.

Odstraňuje se jeden z hlavních omylů dosavadního znění zákona, který v tomto ustanovení zaměnil „stáří“ zástavního práva se „stářím“ pohledávky a který tak byl z tohoto důvodu jak v praxi, tak v právní nauce často kritizován.

K bodu 48.

S ohledem na navrhované ustanovení § 20 odst. 1 písm. k), které umožňuje navrhovateli stanovit odpovědnost za vady předmětu dražby pouze v rozsahu uvedeném v dražební vyhláše, novela adekvátně upravuje i spojitě ustanovení § 63 odst. 1. Současně se

upřesňuje i automatická společná a nerozdílná odpovědnost spolunavrhovatelů dražby za případné vady předmětu dražby.

K bodu 49.

K vyloučení pochybností, které o možných právních následcích nedobrovolné dražby v praxi někdy vznikají, novela explicitně potvrzuje zásadu, že zástavní věřitel jako navrhovatel neodpovídá za případné vady předmětu dražby.

K bodu 50.

V procesu veřejné dražby je úkolem dražebníka řádné organizační a procesní zajištění přípravy a průběhu veřejné dražby, nikoliv povinnost investigativně získávat a prověřovat informace o stavu a vlastnostech předmětu dražby sdělené mu navrhovatelem ve smlouvě o provedení dražby, popřípadě jinou osobou; z tohoto důvodu novela v tomto smyslu odpovědnost dražebníka (znovu s ohledem na výkladové nejasnosti v praxi) upřesňuje.

K bodu 51.

Účelem úpravy odpovědnosti žalobce je zejména minimalizovat spekulativní a bezdůvodné podávání žalob na neplatnost dražby, a to konkrétně tím, že se tomu, kdo podal zjevně bezdůvodný návrh na vyslovení neplatnosti dražby, výslovně ukládá odpovědnost za škodu způsobenou těm osobám, vůči nimž návrh směřoval.

Článek II.

Přechodné ustanovení ke změnám v zákoně o veřejných dražbách je koncipováno na nejprůběžnější zásadě, v souladu s níž nová právní úprava působí ode dne své účinnosti. Výjimkou z této zásady jsou pouze případy, kdy půjde o dražby, jejichž základ již byl položen před tímto dnem uzavřením smlouvy o provedení dražby, popřípadě uveřejněním dražební vyhlášky (neuzavírá-li se smlouva o provedení dražby), a kdy je důvodné postupovat podle dosavadních právních předpisů, a to jak při provádění dražeb (ve vztahu k němuž již vznikly na základě uzavřených smluv nebo uveřejněných dražebních vyhlášek práva a povinnosti), tak při posuzování ostatních právních vztahů, jež budou na tyto dražby bezprostředně navazovat.

Současně se zachovává původně daná lhůta pro podání návrhu na neplatnost dražby pro případy, kdy právo na podání tohoto návrhu vzniklo ještě před tím, než bylo Ústavním soudem zrušeno ustanovení § 36 odst. 2.

Článek III.

Třebaže novela není rozsáhlá, představuje spolu s dříve provedenými úpravami soubor četných ustanovení, který zasluhuje, aby byl vyhlášen v úplném znění.

Článek IV.

K bodu 1.

Ustanovení § 166 občanského zákoníku upravuje zásadním způsobem jeden z právních vztahů, který může vzniknout při veřejné dražbě, a to tak, že dražebník je povinen dražbu nekonat, pokud je žaloba ve smyslu § 166 občanského zákoníku doručena soudu. Dražebník, kterému z podané žaloby vyplývají významné povinnosti, se však o žalobě dozvídá jen nahodile a nemá možnost si tuto skutečnost u soudu ze spisu ověřit. Z tohoto důvodu je třeba, aby žaloba směřovala i proti dražebníkovi.

K bodu 2.

V návaznosti na úpravu § 166 odst. 1 se současně zkracuje termín pro podání žaloby - nejpozději do sedmi dnů před konáním dražby - a to zejména proto, aby mohla být existence žaloby před zahájením dražby dražebníkovi prokázána.

K bodu 3.

Novela konečně rovněž upřesňuje, že ten, kdo podal bezdůvodně žalobu na nepřípustnost prodeje zástavy, odpovídá za škodu způsobenou oddálením či nekonáním dražby nejen navrhovateli dražby, ale rovněž dražebníkovi, neboť i jemu může v důsledku oddálení či nekonání dražby vzniknout citelná škoda.

Článek V.

K bodu 1.

Zabezpečuje se splnění požadavku, aby mělo Ministerstvo pro místní rozvoj dostatek podkladů pro vydání svého závazného stanoviska k udělení koncese, s tím, že se současně navazuje na změnu § 6 odst. 1 zákona o veřejných dražbách.

K bodu 2.

Vzhledem k tomu, že provedení nedobrovolné dražby je vážným zásahem do práv vlastníka, je zapotřebí zpřísnit podmínky, za nichž může být uděleno oprávnění pro výkon dražební činnosti v oblasti nedobrovolných dražeb. Naproti tomu provádění dobrovolných dražeb většinou nevyžaduje takové zkušenosti a předpoklady, v důsledku čehož je vhodné rozdělit koncesovanou živnost provádění veřejných dražeb na dvě části, z nichž pro dobrovolné dražby budou podmínky mírnější a pro nedobrovolné dražby přísnější. Pro oblast dobrovolných dražeb se ovšem upravují předpoklady výkonu dražební činnosti tak, aby byly současně též v souladu s právem EU.

Článek VI.

Novela se nijak nedotýká existující vázané živnosti „Provádění dobrovolných dražeb movitých věcí podle zákona o veřejných dražbách“. Je však nezbytné upravit přechodný režim pro provádění ostatních veřejných dražeb dobrovolných a dražeb nedobrovolných, jakož i pro řešení žádostí o dosavadní koncesi opravňující obecně k provádění veřejných dražeb.

V bodu 1 se vychází ze zásady kontinuity, v souladu s níž dražebníci mohou i nadále vykonávat dražební činnost jak v oblasti dobrovolných, tak v oblasti nedobrovolných dražeb.

Těm z nich, kteří budou mít zájem na provozování pouze dobrovolných dražeb, ovšem živnostenský úřad podle bodu 2 na jejich žádost vydá – bez správního poplatku - koncesní listinu vyjadřující toto omezení jejich živnosti.

Naproti tomu ti dražebníci, kteří budou mít zájem na pokračujícím provádění i nedobrovolných dražeb budou, v souladu s bodem 3, povinni do jednoho roku doložit příslušné doklady (ledaže je bude živnostenský úřad již mít k dispozici) a splnit podmínky podle § 6 odst. 1. Stane-li se tak, živnostenský úřad změní dosavadní rozhodnutí a vydá koncesní listinu se změněnými údaji, nestane-li se tak, živnostenský úřad rovněž změní rozhodnutí o udělení koncese, avšak vydá v souladu s tím koncesní listinu pouze k výkonu veřejných dražeb dobrovolných. I tyto oba dva postupy jsou osvobozeny od správních poplatků.

Dosavadní žádosti o koncesi se budou uspokojovat již podle nové právní úpravy, avšak po projednání se žadatelem, aby byl zjištěn jeho skutečný zájem.

Článek VII.

Jde o úpravu vyvolanou potřebou zpřísnění kontroly nad prováděním dražeb ze strany státu.

Článek VIII.

Účinnost novely se navrhuje od 1. března 2006. Přechodná ustanovení přitom tam, kde je to nutné, zajišťují dostatečnou legisvakační lhůtu, která umožňuje přizpůsobení se nové právní úpravě.

V Praze dne 2. listopadu 2005

předseda vlády

ministr pro místní rozvoj
Mgr. Radko Martínek, v.r.