

## Jaký byl loňský dražební rok?

Zjednodušit dražební proces, odstranit administrativní zátěže, které jsou v době elektronizace přežitkem, a zejména odblokovat dosud zákonem dané podmínky pro výkon nedobrovolných a elektronických dražeb by nejspíše měla novela zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, kterou loni na jaře začalo připravovat Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Protože nás zajímalo, jak je její příprava daleko, zda roste počet dražeb, a to i těch elektronických, vybraných dražebníků i zástupce Ministerstva pro místní rozvoj ČR, které má dražby na starosti, jsme se zeptali: "Jaký byl loňský dražební rok?" Tady jsou jejich odpovědi:

**Mgr. Josef Machů, PROKONZULTA a. s.:**

"Dle našich zkušeností i v loňském roce pokračoval dlouhodobý trend většího počtu menších



dražeb na úkor těch velkých. Mezi naše největší loňské dražby patřila brněnská cukrárna U čtyř mamlasů za 42 milionů korun a jeden areál u Karlových Varů za 40 milionů. Pár dražeb pak bylo ještě v řádech desítek milionů, ale jinak převažovaly dražby menší v řádech milionů nebo stovek tisíc korun. Předloni jsme vydražili budovu v centru Brna za sto milionů korun. Před lety jsme běžně dražili areály v řádech stovek milionů, což je v poslední době pro dražebníky spíše výjimka. Zato nikdy jsme neevidovali na počet tolik dražeb, jako tomu bylo v loňském roce, kdy jsme jich měli téměř 400.

V uplynulém roce jsme dražili také hodně malých dražeb v řádech desítek tisíc korun, šlo například o dražby lesních pozemků. Nejčastěji jsme dražili rodinné domy a byty, pak také pozemky, dále automobily a pohledávky. Jelikož naše dražební společnost PROKONZULTA loni obhájila pozici největšího tuzemského dražebníka, můžeme být s loňským dražebním rokem spokojeni. Vydražili jsme majetek za 573 milionů korun, což je o 140 milionů více než v roce 2013. Přesto celkový finanční objem u všech dražebníků vloni mírně klesl a to na zhruba 7,4 miliardy korun. A stále přibývá počet nedobrovolných dražeb."

**Ing. Zdeňka Niklasová, ředitelka Odboru veřejných dražeb Ministerstva pro místní rozvoj ČR:**



"Dražební rok 2014 byl zásadní především z hlediska účinnosti vyhlášky o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě, kterou Ministerstvo pro místní rozvoj ČR muselo operativně reagovat na nestandardní situaci vzniklou po poslední novelě zákona o veřejných dražbách z roku 2012 (účinná od 1. 1. 2013). Tato novela byla prosazena poslaneckým návrhem formou typického „přílepku“ na základě lobbistického tlaku skupiny dražebníků, a přestože tato skupina argumentovala zejména snahou o vyšší transparentnost a omezení plotich, stal se pravý opak. Především nově vložené ustanovení zákona, které umožňovalo použít celý zákon o veřejných dražbách na elektronickou dražbu pouze přiměřeně, bylo porušením Legislativních pravidel vlády a vneslo do úpravy elektronických dražeb významnou právní nejistotu. Proto považujeme nastavení základních pravidel pro realizaci elektronických veřejných dražeb s ohledem na zachování transparentnosti a bezpečnosti celého dražebního procesu za nepodstatnější přínos uplynulého roku.

Z hlediska čísel nebyl loňský dražební rok ve srovnání s předchozími lety ničím překvapivý. Statistiky z posledních let mají charakter urč-

tého trendu, který se opakuje po celou dobu účinnosti zákona o veřejných dražbách. Celkový počet dražeb opět přesáhl hranici tří tisíc, ale ve vztahu k průměrnému počtu dražeb za poslední tři roky došlo k jejich 7% poklesu. Avšak i přes tento mírný pokles došlo k celkovému nárůstu hodnoty vydraženého majetku - meziročně šlo o nárůst v hodnotě přesahující 21 mil. Kč. Celková hodnota vydraženého majetku pak přesáhla 2,25 miliardy Kč.

Z pohledu účinnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR lze dále uvést, že i v roce 2014 byl o profesi dražebníka stále stejný zájem jako v předchozích letech. Zároveň však bylo v tomto roce vydáno nejméně nesouhlasných stanovisek k žádostem o vydání koncese na provádění veřejných dražeb za poslední čtyři roky."

**JUDr. Miloslav Oliva, předseda představenstva České asociace dražebníků:**



"Hodnotíme-li loňský dražební rok z pohledu stavu draženého majetku bez provedených elektronických aukcí provedených mimo zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách a vycházíme-li z údajů zveřejňovaných na Centrální adrese, kterou provozuje Česká pošta s.p., <http://www.centralniadresa.cz>, lze konstatovat, že počet provedených „kamenných dražeb“ má stále sestupnou tendenci. Rok 2014 byl takřka na úrovni roku 2007 a pro nás dražebníky je to spíše špatná zpráva, pokud bychom ještě vzali v úvahu i další fakt, že v roce 2013 činil celkový finanční objem zpeněženého majetku dle ceny předmětu dražby ve výši 5 022 542 077 Kč a v roce 2014 to pak bylo „pouhých“ 4 692 969 985 Kč. V roce 2014 proběhlo v České republice ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách celkem 2 602 dražeb, z toho bylo 1856 dražeb dobrovolných, 756 nedobrovolných a 578 elektronických. V roce 2013, proběhlo celkem 2 886 dražeb, z toho 1958 dražeb dobrovolných, 928 nedobrovolných a 201 elektronických. Z tohoto výčtu se dá tedy objektivně říci, že rok 2014 byl pro nás dražebníky nejhorší od roku 2007 a lze důvodně předpokládat, že tento trend bude

nadále pokračovat. Co pro nás dražebníky tato statistika v praxi znamená a co je důvodem tohoto vývoje? Česká asociace dražebníků dlouhodobě na tento sestupný trend „kamenných dražeb“ poukazuje, poukazuje i na objektivní příčiny tohoto vývoje, zejména pak legislativní, účinnosti insolvenčního zákona a zejména pak nového Občanského zákoníku. Upozorňuje i na fakt nárůstu zájmu o elektronizaci dražebního procesu a je jedno, zda toho dražebního, ve smyslu Zákona o veřejných dražbách, či toho aukčního, mimo tento zákon. Ze statistiky na Centrální adrese je zřejmý nárůst elektronických dražeb a tento trend je způsoben především zájmem vlastníků, či osob disponujících se svěřeným majetkem (z pohledu insolvenčního zákona zajištěných věřitelů), zpeněžovat spravovaný majetek elektronickou cestou a to buď dle Zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, a nebo v rámci elektronických výběrových řízení, elektronických aukcí (jakási elektronická obdoba výběrových řízení s právem vítěze aukce uzavřít kupní smlouvu s vyhlášovatelem aukce), které si u těchto subjektů získávají stále větší oblibu pro svou rychlost, levnost, průhlednost a flexibilitu, které často elektronická dražba ve smyslu Zákona o veřejných dražbách, pro svou formální svázanost, zakotvenou zákonem, postrádá. Trendy nárůstu zájmu o elektronizaci dražebního a aukčního procesu jsou nezpochybnitelné a dá se proto tento vývoj očekávat i v dalším období. Pro mne je proto v této souvislosti poněkud překvapivé a i nepochopitelné, že Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, které vede komisi k novelizaci zákona o veřejných dražbách, zejména těch elektronických, stále a již poněkud dlouhodobě, tedy nejenom v roce 2014, vedlo a stále vede diskuse s dražební veřejností nad podobou elektronických dražeb a brání se elektronizaci celého dražebního procesu, kterou v dávne minulosti Česká asociace dražebníků předložila MMR k diskusi. Komise se pravidelně schází, dosud však bohužel pro samotné navrhovatele dražeb a dražebníky jak oni sami kritizují bez hmatatelných

výsledků. Může se proto stát, a i o tomto se vede dlouhodobě diskuse, že tito je v blízké budoucnosti už nebudou ani potřebovat. Stávající trh totiž již dlouhodobě a efektivně využívá elektronické aukce, dražebníci se tomuto trendu aktivně přizpůsobují a navrhovatelé dražeb je stále více, zejména v insolvenčních využívají. Jejich počet nezadržetelně narůstá a v rámci nich jsou úspěšně zpeněžovány jak movité, tak nemovité věci. Českou asociací dražebníků je registrován jejich narůstající trend a obliba i u největších objednavatelů dražeb a to zajištěných věřitelů, bank. Elektronické aukce si dnes žijí svým vlastním životem, jsou akceptovány těmi, kdo s majetkem ať již movitým či nemovitým, disponují. V této souvislosti proto doufám, že stávající stav a trend vzrůstajícího počtu elektronických dražeb a aukcí na dražebním trhu otevře oči všem těm, kteří se snaží proces zjednodušení výkonu elektronizace dražeb brzdit, ještě více svázat, vytvářet jakási autorizační místa, zneprůhlednit a zaplevelit tento proces tak, aby byl pro trh ve svém důsledku nakonec neakceptovatelný. I přes tyto negativní zprávy lze konstatovat, že členové České asociace dražebníků se již tradičně drží na předních místech nejúspěšnějších dražebníků, kdy společnost PROKONZULTA a.s. již tradičně obsadila v podílu vydraženého majetku první místo ve výši 573 240 260 Kč, na třetím místě skončila společnost EURODRAŽBY CZ a.s. s podílem vydraženého majetku ve výši 271 039 155 Kč a na čtvrtém místě skončila Dražební společnost MORAVA s.r.o. s podílem vydraženého majetku ve výši 151 809 000 Kč."

**RNDr. Jiří Bureš, Ph.D., předseda představenstva Komory dražebníků ČR, z.s.:**



"Dražební rok 2014 byl nejhorším rokem za 15 let provádění veřejných dražeb dle zákona o veřejných dražbách (zák. č. 26/2000 Sb.). Objem draženého majetku 7,4 miliardy Kč a vydraženého majetku 2,5 miliardy Kč jsou absolutně nejnižší objemy v novodobé historii provádění veřejných dražeb v České republice od roku 2000.

Jde o důsledek platné legislativy, výkonu státního dozoru i netransparentního zpeněžování majetku dlužníků mimo institut veřejných dražeb, což má i sociální dopady. Platný zákon o veřejných dražbách není kompatibilní s novým občanským zákoníkem, umožňuje provádět dražby i mimo rámec zákona o veřejných dražbách a výkon státního dozoru, a to často ke škodě dlužníků i věřitelů.

Odbor veřejných dražeb Ministerstva pro místní rozvoj ČR připravuje již 9 měsíců utajeně novelu zákona o veřejných dražbách bez účasti široké dražební veřejnosti a předpokládá účinnost novely až za dva roky, což bude i pozdě v souvislosti s požadavky, které na oblast transparentního zpeněžování majetku dlužníků klade Evropská komise.

Komora dražebníků ČR vyzývá k urychlenému přijetí všech opatření, které by zrychlily legislativní proces tak, aby se dražby staly transparentním nástrojem zpeněžování majetku a nedocházelo k prodejm „pod cenou“, k poškozování jak dlužníků, tak i věřitelů.

**Ing. Ivo Gavlas, jednatel aukčních a realitní agentury GAVLAS:**



"Rok 2014 znamenal další vzestup elektronických dražeb. Elektronické dražby jsou transparentnější, uživatelsky příjemnější, ale hlavně se v nich dosahuje vyšších cen než v kamenných dražbách. Z těchto důvodů většinu dražeb provádíme elektronicky, pouze na výslovné přání insolvenčního správce provádíme dražby klasickou cestou v aukční síni. Velkým úspěchem skončily naše hromadné elektronické dražby bytů. Do dražby bylo zařazeno 7 až 13 bytů, u všech přesáhla vydražená cena odhadní cenu a v některých případech ji dokonce přesáhla až o 100 %. V průběhu roku jsme byli nuceni přepracovat náš portál do souladu s požadavky vyhlášky 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě. Bez této úpravy nešlo nadále elektronické dražby provádět."

(kž)

**e-aukce.com**  
vše o dražbách

Nejrozsáhlejší databáze konaných dražeb, dražebníků, exekutorů, odhadců, atd.

**www.e-aukce.com**  
**www.drazebnikalendar.cz**

B.215.2