



Ing. Zdeňka Niklasová

"Dle názoru MMR procesně realizovat dražbu podle občanského zákoníku nelze. Bohužel, některým dražebníkům se nedaří tuto záležitost vysvětlit," tvrdí ing. Niklasová.

Hovoříme s ředitelkou Odboru veřejných dražeb a realitní činnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR Ing. Zdeňkou Niklasovou

CHTĚLI BYCHOM UPRAVIT NĚKTERÁ USTANOVENÍ, KTERÁ DRAŽEBNÍKŮM PŘINÁŠEJÍ PROBLÉMY...

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (MMR) JE V RÁMCI SVÝCH KOMPETENCÍ POVĚŘENO MJ. DOHLEDNAD ČINNOSTÍ DRAŽEBNÍKŮ A KONTROLOU DŮDRŽOVÁNÍ ZÁKONA O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH. PROTOŽE NÁS NOVINKY NA POLI DRAŽEB ZAJÍMAJÍ, POŽÁDALI JSME O ROZHOVOR ŘEDITELKU ODBORU VEŘEJNÝCH DRAŽEB A REALITNÍ ČINNOSTI MMR ING. ZDEŇKU NIKLASOVOU.

TEXT: KAREL ŽÍTEK, FOTO: KN

Objem draženého majetku v r. 2014 byl zhruba o pět procent nižší než v r. 2013

Veřejné dražby se snažíme prosadit nejen u majetku státu, ale i nepotřebného majetku obcí

Veřejné dražby odborníci považují za nejprůhlednější způsob zpeněžení majetku. Přesto jich ubývá. Proč?

Veřejné dražby jsou obecně považovány za nejtransparentnější způsob zpeněžení nepotřebného majetku. Zároveň mají pro tento proces nejdůležitější upravená a jasně nastavená pravidla. Paradoxně pro někoho mohou být tato pravidla příliš svazující, příliš podrobná, a pokud transparentnost zpeněžení není klíčovou podmínkou, může být u těchto subjektů upřednostněna jiná forma prodeje. Dalším důvodem může být související legislativa, která se neustále mění. Jako příklad mohou uvést insolvenční zákon. V rámci insolvenčního řízení bylo významně posíleno postavení zajištěného věhitele, který má v podstatě možnost rozhodovat o způsobu prodeje nepotřebného majetku. Jeho pokyny je insolvenční správce vázán a v případě jeho rozhodnutí k prodeji majetku mimo dražbu nemůže insolvenční správce zvolit výrazně bezpečnější cestu, tedy veřejnou dražbu. Zároveň v insolvenčním zákoně je výrazně omezena částka, kterou insolvenční správce disponuje pro zajištění správy majetku a jeho prodeje. U majetku, který má nízkou hodnotu, tak může být i neekonomické ho prodat veřejnou dražbou, neboť s její realizací jsou spojeny i určité náklady, které mohou převýšit maximální výši odměny dražebníka.

O kolik loni, oproti minulým letům, poklesl objem draženého a vydraženého majetku?

Lze pracovat pouze s daty z Centrální adresy, kde se navíc povinně nezveřejňují všechny dražby. Objem draženého majetku dle odhadní hodnoty v roce 2014 byl zhruba o pět procent nižší než v roce 2013. V této souvislosti je třeba uvést, že na Centrální adrese nejsou zohledněny opakované dražby.

Jedním z důvodů poklesu může být skutečnost, že stát již několik let prodává svůj majetek mimo veřejné dražby, a to i přesto, že je vládní úředníci označují za nejtransparentnější způsob jeho zpeněžení. Máte podobné informace? A pokud ano, co s tím?

Ano, máme podobné informace. Z ústředních orgánů státní správy draží nepotřebný majetek státu, k němuž je příslušné hospodařit, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. V nedávné době se přidalo i Ministerstvo obrany ČR a Vězeňská služba. Odboru veřejných dražeb a realitní činnosti se však v posledních letech podařilo veřejné dražby jako nejtransparentnější způsob zpeněžení nepotřebného veřejného majetku prosadit do řady vládních dokumentů. Říkám záměrně veřejného majetku, protože se veřejné dražby snažíme prosadit nejen u majetku státu, ale i nepotřebného majetku obcí, měst a krajů. Například ve Strategii vlády v boji proti korupci je uvedeno opatření „Posilovat transparentní a hospodárný způsob nakládání s veřejným majetkem, a to pokud možno formou veřejné dražby.“ Dále například v materiálu Národní program reform je uvedeno, že „s cílem zvýšení transparentnosti při nakládání se státním majetkem... bude stanovena povinnost nepotřebný majetek státu zpeněžit formou veřejné dražby.“ Stejně tak v Programovém prohlášení stávající vlády je uvedeno, že vláda jako jednu ze svých priorit bude prosazovat „audit majetku státu a jeho případné zpeněžení nezpochybnitelným a transparentním způsobem.“ Tyto dílčí úspěchy se již začínají promítat do nové legislativy. První vlnou je novela zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, která by měla být účinná od roku 2016. Tato novela výrazně posiluje roli Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) při zpeněžení

majetku ve vlastnictví státu. ÚZSVM se nově mimo jiné stane také dražebníkem přímo ze zákona a je zde předpoklad, že značná část majetku bude následně realizována právě formou veřejné dražby. MMR již v současné době spolupracuje jak s Ministerstvem financí ČR, tak zejména s ÚZSVM v oblasti metodické. Připravuje a postupně realizuje nezbytná školení pracovníků úřadu. Je počítáno i s metodickou pomocí při přípravě samotných veřejných dražeb. Jedná se o zásadní legislativní změnu, která přispěje k vyšší transparentnosti při prodeji majetku státu a pozitivně se jistě projeví i v dražebních statistikách.

Někteří dražebníci kritizují, že novela zákona o veřejných dražbách není zcela kompatibilní s občanským zákoníkem ani nereaguje na aktuální problémy dražebního trhu. Občanský zákoník údajně umožňuje provádět dražby mimo působnost zákona o veřejných dražbách. Je tomu skutečně tak? Jaký je váš názor?

Bohužel tento názor u některých dražebníků stále přetrvává. Je nutné si uvědomit, že občanský zákoník je normou upravující hmotné soukromé právo a dražba je v něm v § 1771 pouze obecně definována. Občanský zákoník není normou procesní a samotný dražební proces neupravuje, ten je upraven v zákoně o veřejných dražbách, jakožto zvláštním zákoně. V této souvislosti si postačí přečíst komentář k § 1771 od prof. JUDr. Ireny Pelikánové, DrSc. a JUDr. Roberta Pelikána, Ph.D.: „Ustanovení § 1771 takřka doslova přebírá § 156 BGB. Je třeba se ptát, jaký smysl a funkci má zkoumané ustanovení § 1771. Dražba je totiž způsobem prodeje, který podléhá vždy režimu stanovenému veřejným právem. Na tom nic nemění rozlišování dobrovolných a nedobrovolných dražeb. Dražit může jenom osoba odlišná od prodávajícího, která je k tomu oprávněna podle veřejnoprávního zákona.“ Dražba nespadá do rámce smluvní svobody stran, ale podléhá režimu zvláštního zákona. Soukromoprávní ustanovení v občanském zákoníku nesmí vyvolávat dojem, jako by dražba byla přístupná komukoli bez ohledu na zvláštní zákon. Připustit tuto možnost by znamenalo ohrožení právní bezpečnosti stran, protože by nebylo jasné, ve kterých případech se musí prodávající obrátit na profesionálního dražebníka a kdy si může uspořádat dražbu sám bez jakýchkoli pravidel. Úpravou v občanském zákoníku dražba nepřestává být zvláštní formou prodeje, kterou je možno uskutečnit jenom při splnění podmínek zvláštního zákona. Dle názoru MMR tedy procesně realizovat dražbu podle občanského zákoníku nelze. Bohužel, některým dražebníkům se nedaří tuto záležitost vysvětlit a i přes stanovisko Ministerstva spravedlnosti ČR a existující právní komentáře si mnozí z nich toto ustanovení občanského zákoníku stále vykládají po svém.

Podle občanského zákoníku jsou prováděny i aukce, které oproti dražbám nejsou legislativně upraveny, takže nepodléhají státnímu dozoru ze strany Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Změní se v tomto směru něco?

Je potřeba si uvědomit, co to je aukce. Aukce je jeden ze způsobů uzavření kupní smlouvy – jeden ze způsobů klasického prodeje tomu, kdo učiní nejvyšší nabídku. Kupní smlouva může být uzavřena písemně nebo ústně. V případě, že bychom chtěli nastavit přísnější pravidla pro prodej, znamenalo by to, že bychom zasáhli významným způsobem do života každého z nás, což samozřejmě není žádoucí. Zpřísnění podmínek v této oblasti by se mohlo negativně projevit například na pořádání nejrůznějších dobročinných a charitativních aukcí. V současné době o nastavení konkrétních pravidel a podmínek pro provádění tohoto způsobu prodeje neuvažujeme.

Roste podíl elektronických dražeb, které, na rozdíl od těch kamenných, brání pletichám? Jak velké procento z celkového počtu dražeb představují?

Ano, podíl elektronických dražeb roste. Od roku 2013, kdy bylo možné elektronické dražby provádět, jich bylo zhruba sedm procent z celkového počtu dražeb. V roce 2014 jich bylo 22 procent. Data za rok 2015 zatím ukazují, že jich letos může být kolem 30 procent.

Co přinesla prováděcí vyhláška o stanovení podmínek postupu při elektronických dražbách vydaná ministerstvem?

Prováděcí vyhláška k elektronickým dražbám přispěla především k nastavení jasných pravidel pro organizaci a realizaci veřejných dražeb elektronickým způsobem. Měla by přispět i ke zvýšení bezpečnosti a právní jistoty pro všechny zúčastněné. Při různorodosti elektronických dražebních systémů jsou základní jednotící požadavky na tyto systémy nezbytností.

V březnu byl spuštěn portál ElektronickéDražby.cz. Tiskové konference v rámci zahájení jeho provozu se zúčastnil i zástupce Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Co si od tohoto portálu ministerstvo slibuje?

Zástupce MMR se tiskové konference zúčastnil z jediného důvodu. Tím bylo podpoření prodeje nepotřebného majetku veřejnou dražbou obecně, a to bez ohledu na způsob jejího provedení – ať už jako „kamennou“, nebo elektronickou dražbu. Oba dva způsoby mají své klady

i své zápory. Volba bude záviset například i na konkrétním typu majetku. K uvedenému portálu MMR přistupuje jako ke kterémukoliv jinému elektronickému dražebnímu systému.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR údajně připravuje další novelu zákona o veřejných dražbách. Co od této novely ministerstvo očekává, respektive co tato novela zákona dražebníkům přinese? Zjednoduší dražby?

Hlavním důvodem přípravy novely zákona je v podstatě prováděcí vyhláška k elektronickým dražbám. V rámci mezirezortního připomínkového řízení při přípravě vyhlášky č. 18/2014 Sb. o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě narazilo MMR na zásadní problém, který spočívá v tom, že obsah vyhlášky nemůže jít nad rámec zákonného zmocnění, což bylo značně limitující a z vyhlášky musela být řada návrhů vypuštěna. Současné znění vyhlášky bylo maximem možného, co byly schopny ostatní rezorty a komise Legislativní rady vlády akceptovat, avšak pod neformálním příslibem, že bude zákon o veřejných dražbách v nejbližší době novelizován a některá procesní ustanovení budou z vyhlášky přesunuta přímo do zákona s tím, že vyhláška by se měla zaměřovat zejména na technické požadavky na elektronické dražební systémy. Hlavním cílem je tedy jednoznačná úprava elektronických veřejných dražeb přímo v zákoně. Samozřejmě v souvislosti s tím bychom rádi odstranili některé požadavky, které dražebníkům přinášejí nadbytečnou administrativní zátěž. Chtěli bychom upravit některá ustanovení, která jim způsobují

Hlavním důvodem přípravy novely je prováděcí vyhláška k elektronickým dražbám



Odbor veřejných dražeb a realitní činnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR najdeme v ulici Na Příkopě v dolní části Václavského náměstí v Praze.

Podíl elektronických dražeb roste

v praxi určité problémy a která je možné i z pohledu související legislativy změnit. A samozřejmě bychom chtěli upravit některé pojmy, u nichž jsou výkladové nejasnosti. Toto celé pochopitelně budeme připravovat i v souvislosti s novým občanským zákoníkem a v něm zavedenými novými pojmy. Je zde třeba ovšem uvést, že „objem“ změn nemůže přesáhnout možnosti novely zákona.

Je tento návrh diskutován se širší odbornou veřejností?

Samozřejmě. Byla vytvořena pracovní skupina složená ze zástupců dotčených rezortů, profesních sdružení a odborné veřejnosti. Členové pracovní skupiny nám již zaslali své návrhy k připravované novele zákona.

Jak je příprava novely daleko?

V současné době máme již za sebou projednání podnětů, které MMR obdrželo od odborné veřejnosti. Dále probíhá sumarizace a analýza dalších návrhů vzešlých přímo ze strany MMR. Současně probíhají práce na přípravě Hodnocení dopadů regulace (tzv. RIA) a Hodnocení korupčních rizik (tzv. CIA).

Kdy se návrh dostane do vlády?

Přesný termín zatím není možné stanovit. Novela je zařazena do výhledu legislativních prací vlády na léta 2015 až 2017. Přesnější termín bude stanoven s ohledem na aktuální legislativní priority MMR.