

METODICKÉ DOPORUČENÍ PRO OBCE

OBSAH

OBSAH	2
OBEČNÁ ČÁST	3
Úvod	4
Právní úprava dražeb (aukcí)	5
Úprava veřejných dražeb do 31. 12. 2024 – zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále též ZVD)	6
Nový zákon o veřejných dražbách – č. 250/2023 Sb. (dále též NZVD)	7
Důvod vzniku	7
Nová koncepce úpravy veřejných dražeb	9
Obecné podmínky pro konání veřejné dražby	12
Zvláštní podmínky pro veřejné dražby movitých věcí do 300 tis. Kč (§ 31)	18
METODICKÁ ČÁST – POSTUP PŘI PŘÍPRAVĚ A REALIZACI VEŘEJNÉ DRAŽBY	19
Veřejné dražby z pohledu zákona o obcích	20
1. Obecná pravidla pro nakládání s obecním majetkem	20
2. Specifická pravidla pro účast obce ve veřejné dražbě stanovená zákonem o obcích	22
Pro vazba zákona o obcích a zákona o veřejných dražbách	23
1. Obec jako účastník dražby	23
2. Obec jako navrhovatel veřejné dražby	24
3. Obec jako dražebník	25
Jak dražit	26
1. Příprava veřejné dražby obecně	26
2. Příprava dražebních listin	28
3. Postup při dražebním jednání (licitace)	30
4. Další postup po ukončení licitace	31
Závěr	33

OBECNÁ ČÁST

Úvod

Dne 1. 1. 2025 vstoupila v účinnost nová právní úprava veřejných dražeb a s ní i nová definice veřejné dražby. Zatímco dříve se rozlišovaly veřejné dražby podle zákona o veřejných dražbách a aukce (dražby) podle občanského zákoníku, nově se tyto oblasti sjednocují. Všechna právní jednání, která naplňují znaky veřejné dražby, se řídí novým zákonem.

Nový zákon o veřejných dražbách se pozitivně dotkne územních samosprávných celků. Zůstává jejich postavení jako dražebníků přímo ze zákona, avšak nově se např. rozšíří okruh majetku, který budou moci prodat ve veřejné dražbě, a možnosti stanovit pro vydražitele další podmínky.

Tato metodická příručka má pomoci obcím lépe se zorientovat v oblasti dražeb (a aukcí), usnadnit jim rozhodování při výběru způsobu prodeje majetku a poskytnout jim návod, jak veřejnou dražbu připravit a provést.

Je třeba však brát v úvahu, že se jedná o zcela novou úpravu veřejných dražeb, k níž dosud není žádná judikatura. Zde uvedené názory, stanoviska a doporučení jsou právně nezávazná a vyjadřují právní názor autora zákona. Nelze ani vyloučit, že soudy mohou mít v některých případech jiný právní názor na konkrétní ustanovení příslušných právních předpisů, než je názor zpracovatele zákona.

Právní stav je v metodickém doporučení popisován k 1. lednu 2025.

Právní úprava dražeb (aukcí)

V českém právním řádu se historicky prodej veřejnou dražbou vyskytoval velmi často, v některých případech byl pak tento způsob prodeje přímo stanoven. V mnoha případech se jednalo o prodej dražbou dnes označovanou jako nedobrovolná, např. v zákoně č. 78/1896 ř.z., o řízení exekučním a zajišťovacím (exekuční řád), kde se např. v § 136 ukládalo soudu „provést dražební řízení“. Zákon č. 76/1927 Sb., o přímých daních, pak např. v § 373 ukládal provést veřejnou dražbu věcí zabavených dlužníkovi. Prodej zabavených věcí dlužníkovi řešil také zákon č. 8/1928 Sb., o řízení ve věcech náležejících do působnosti politických úřadů, který např. v § 113 odst. 1 stanovil, že: „*Exekuční úřad nařídí nucený prodej zabavených movitých věcí,*“ a podle odst. 5: „*Ostatní zabavené věci se prodají veřejnou dražbou.*“

Na základě úředního povolení bylo zákonem č. 32/1925 Sb., o kožních aukcích umožněno provádět tzv. kožní aukce, tedy prodeje surových kůží, aniž by byla pro platnost takového prodeje potřeba přítomnost politického úřadu.

K prvním zákonům, které v České republice ukládaly obcím povinnost postupovat při prodeji majetku dražbou, byl zákon č. 117/1927 Sb., o potulných cikánech, který obcím v § 13 odst. 2 ukládal: „*Při odsouzení pro přestupky podle § 5 odst. 1., prodá představenstvo obce, kde vozidla a zvířata jsou uschována, tyto veřejnou dražbou.*“ Zákon byl zrušen k 1. 8. 1950.

Prodej dražbou upravovaly např. i zákony č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád) a č. 141/1950, občanský zákoník. Po jeho zrušení pak zákon č. 40/1964 občanský zákoník např. v § 165a odst. 1 uvádí, že: „*Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.*“

Dražba byla upravena také např. v zákoně č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, kdy v rámci privatizace bylo možné prodej provádět i prostřednictvím dražby. Dražba se pak objevila i v dalších předpisech, např. v občanském soudním řádu, kam se dostala jeho novelou (č. 519/1991 Sb.).

Prodeje majetku v rámci privatizace se dotýká i zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, např. v § 14 odst. 1, podle kterého: „*Privatizaci majetku uskutečňuje ministerstvo prodejem na základě smlouvy uzavřené s kupujícím nebo veřejnou dražbou; při veřejné dražbě se postupuje podle zvláštního právního předpisu. Výběr dražebníka provádí ministerstvo.*“ Jako na zvláštní právní předpis zákon odkazuje na zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Pravidla pro provádění veřejných dražeb daná zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, tedy pravidla platná až do konce roku 2024, vznikala v době, kdy bylo třeba řešit problémy zejména u bankami poskytnutých a nesplácených úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti.

Úprava veřejných dražeb do 31. 12. 2024 – zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále též ZVD)

Zákon o veřejných dražbách měl přinést komplexní úpravu dražeb tak, aby byl použitelný pro soukromoprávní subjekty. Proto zákon upravoval nejen dražby dobrovolné (na návrh vlastníka nebo osoby oprávněné za vlastníka jednat), ale i dražby nedobrovolné (na návrh dražebního věřitele).

Zákon č. 26/2000 Sb. jednoznačně stanovoval, že v dražbě dojde k přechodu vlastnictví udělením příklepu, tedy na základě jiné právní skutečnosti. Došlo tím k jednoznačnému vymezení způsobu nabytí vlastnictví, na rozdíl od zákona č. 427/1990 Sb. Zakotvení nabývání vlastnického práva v dražbách přechodem tak znemožnilo použití převážné části ustanovení upravujících závazkové vztahy v občanském zákoníku, zároveň zjednodušilo vzájemné vztahy stran a především zvýšilo právní jistotu nabyvatele.

Zákon o veřejných dražbách upravoval kromě postupu při přípravě a provedení veřejné dražby také podmínky pro vstup do tohoto podnikání, které musel žadatel (dražebník) splňovat. Ty se však netýkaly územních samosprávných celků a orgánů státní správy, kdy tyto subjekty byly v zákoně uvedeny jako dražebníci „ze zákona“. Mohly však tímto způsobem prodávat pouze vlastní majetek. Byly tak v postavení vlastníka a navrhovatele dražby zároveň, tedy mohly provádět pouze veřejné dražby dobrovolné. Ostatní ustanovení zákona týkající se dražeb dobrovolných však pro ně byla závazná.

V zákoně byly jednoznačně upraveny náležitosti jednotlivých dražebních listin, stanoveny lhůty pro složení dražební jistoty, pro doplacení ceny dosažené vydražením v závislosti na její výši, počty prohlídek, listiny, které je dražebník povinen vyhotovit, možné důvody pro opravy údajů v dražební vyhlášce. Pro praktické odchýlení od zákona v případě, kdy by např. obec chtěla stanovit další podmínky pro vydražitele, nebyl žádný prostor.

Vývoj elektronizace se dotkl i veřejných dražeb, a tak bylo třeba reagovat i na tuto oblast. Elektronické dražby následně upravila vyhláška č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě. Byly v ní uvedeny nejen technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy, ale i vlastní proces elektronické dražby.

Nový zákon o veřejných dražbách – č. 250/2023 Sb. (dále též NZVD)

Důvod vzniku

Úprava veřejných dražeb v ZVD odpovídala době svého vzniku a tehdejším potřebám tento způsob prodeje jednoznačně vymezit. Od roku 2000 však došlo nejen k výraznému vývoji zejména v oblasti elektronizace, ale nejistotu v oblasti legislativní přinesl i nový občanský zákoník. Ten v § 1771 definoval dražbu jako způsob uzavření smlouvy.

Byť podle definice smlouva (tedy kupní smlouva) je uzavřená příklepem, tedy jako zvláštní způsob kontraktace, podle komentáře k tomuto ustanovení (viz ASPI) dražba vždy podléhá režimu zvláštního zákona (tedy zákona o veřejných dražbách). ZVD byl považován jako *lex specialis* k občanskému zákoníku (dále též OZ). Důsledkem přechodu vlastnictví je pak nemožnost uplatňovat řadu ustanovení OZ.

V praxi tedy často docházelo k tomu, že dražebníci prováděli dražby procesně prakticky odpovídající veřejné dražbě dle ZVD, avšak s odkazem na § 1771 OZ. Výsledkem takové dražby bylo, neodchýlili-li se smluvní strany od tohoto ustanovení, uzavření kupní smlouvy příklepem. V takovém případě by tak neexistovala její písemná forma. To by však představovalo zásadní problém u dražby nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí), kdy vlastnické právo lze převést pouze na základě písemné smlouvy. Obvyklý postup však byl takový, že s vítězem dražby se následně podepsala ještě písemná kupní smlouva (ohledně jednoho předmětu dražby tak byly uzavřeny smlouvy dvě).

Zejména pro účastníky pak dražba podle § 1771 OZ představovala značnou právní nejistotu, neboť takové jednání nemá v českém právním řádu žádnou speciální úpravu. „Dražebníci“ si v těchto případech mohli stanovit svá pravidla (odlišná od úpravy v ZVD) např. u stanovení odměny, nezapočítání dražební jistoty na cenu dosaženou vydražením, stanovení dalších podmínek pro vydražitele apod.

S přijetím OZ se zároveň stala řada ustanovení ZVD nadbytečnými, neboť tato problematika je řešena v OZ, případně v jiných předpisech. Týká se to např. zastoupení, archivační povinnosti, označování věcí a osob, věcných břemen, neplatnosti dražby, nabytí vlastnictví, odpovědnosti za vady předmětu dražby a za škodu aj.

Některá ustanovení ZVD se stala v důsledku novel dalších právních předpisů prakticky neaplikovatelná (nedošlo k provázání těchto novel se ZVD). Týká se to např. osob, které jsou oprávněny podat návrh na vklad.

V neposlední řadě nedošlo s přijetím OZ ke změně některých pojmů v ZVD (podnik v ZVD x obchodní závod v OZ, organizační složka podniku x pobočka, právní úkon x právní jednání, závazek x dluh, obchodní jméno x obchodní firma).

Problematickou oblastí se ukázala být i nedostatečná úprava elektronických dražeb přímo v zákoně. Provádět elektronické dražby bylo umožněno zákonem č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, který novelizoval ZVD s účinností ke dni 1. ledna 2013. Tato novelizace se do výše uvedeného zákona dostala až v průběhu legislativního procesu formou tzv. přílepku, a to zcela bez vědomí ministerstva jakožto gestora zákona. Vložená úprava elektronických dražeb vycházela z úpravy elektronických dražeb obsažené v zákoně č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (§ 330a), aniž by byla respektována odlišnost v postavení osoby dražebníka. ZVD tak např. ukládal dražebníkově (podnikateli) sdělit rozhodnutí o prokázání předkupního práva, přičemž podnikateli nepřísluší rozhodnutí v režimu občanského soudního řádu vydávat.

Následnou novelou ZVD bylo ministerstvo zmocněno k vydání prováděcí vyhlášky, která nabyla účinnosti dne 30. 1. 2014 (vyhláška č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě). Vyhláška upravovala nejen proces elektronických dražeb, ale i technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy. Vydáním vyhlášky však nedošlo k odpovídajícím úpravám v ZVD. Týká se to např. definice licitátora, kterým dle ZVD mohla být fyzická osoba, která zahajuje dražbu, vyzývá účastníky k činění nabídek, uděluje příklep a provádí losování ohledně udělení příklepu. U elektronických dražeb bylo však problematické uvedené úkony činit.

ZVD též nedefinoval žádné přestupky za nedodržení konkrétních ustanovení zákona, za které by bylo možné uložit peněžitou sankci.

Mj. i z důvodu maximální transparentnosti dražebního procesu byla v ZVD stanovena řada povinností, které však z dnešního pohledu představují značnou administrativní zátěž a zvyšují náklady dražebního procesu. Týká se to např. povinnosti zasílat některé listiny stejným adresátům opakovaně, v mnoha případech v tištěné podobě nebo povinnosti zveřejňovat dražební listiny v systému centrální adresa za poplatek.

Nová koncepce úpravy veřejných dražeb

▪ Cíle nové úpravy veřejných dražeb

Obecně má nový zákon vytvořit spolehlivý, efektivní a transparentní systém pro zpeněžení majetku.

Hlavním cílem bylo odstranit „dvojkolejnost“ právní úpravy, tedy upravit koncepční nesoulad mezi pojetím veřejné dražby v ZVD a v občanském zákoníku. Nový zákon o veřejných dražbách tak v maximální možné míře respektuje subsidiaritu občanského zákoníku (např. sjednocení úpravy věcných práv k cizím věcem – věcná břemena, předkupní, zadržovací práva, doručování písemností, předání předmětu dražby).

Dalším cílem byla přesnější úprava dražeb prováděných elektronicky přímo v zákoně s důrazem na elektronické způsoby vytváření dokumentů (místo tištěných), kdy prováděcí vyhláška upravuje pouze technické a bezpečnostní požadavky na elektronické dražební systémy.

Z pohledu osob, jichž se veřejné dražby dotknou, bylo cílem i posílení jejich právní jistoty a vymahatelnosti jejich práv. Zákon tak nově vymezuje jednotlivá porušení zákona, za která bude možné uložit sankci v podobě peněžité pokuty. Zároveň je rozšířen i okruh osob, které v případě, že bylo zasaženo významně do jejich práv, se budou moci domáhat žalobou u soudu neplatnosti smlouvy uzavřené v dražbě.

Z pohledu dražebníků, zejména u „dobrovolných“ dražeb, došlo k výraznému zjednodušení dražebního procesu a odstranění nadbytečných povinností, avšak při zachování transparentního procesu prodeje. Při uzavření smlouvy o provedení dražby mezi navrhovatelem a dražebníkem je dána výrazně větší smluvní volnost.

▪ Členění zákona

Zákon je rozdělen do 4 částí:

- **v první části** je uveden předmět úpravy, definice dražebníka a informace o centrální evidenci veřejných dražeb, zejména údaje v ní uveřejňované (§§ 1–3)
- **v druhé části** jsou uvedena pravidla pro pořádání veřejných dražeb, která jsou rozdělena na:
 - obecná pravidla (§§ 4–30)
 - zvláštní pravidla pro veřejné dražby některých movitých věcí (§§ 31)
 - zvláštní pravidla pro provádění nucené dražby (§§ 32–58)
- **třetí část** upravuje kontrolu a přestupky (§§ 59–61)
- **část čtvrtou** tvoří přechodná a závěrečná ustanovení (§§ 62–64)

▪ Nová definice veřejné dražby

Nově je dražba definována jako zvláštní způsob uzavření smlouvy ve smyslu § 1771 OZ, kdy:

- dražebník se obrací na předem neurčený okruh osob na předem určeném místě s výzvou k podávání nabídek a
- účelem jednání je uzavření smlouvy kupní nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní s tím, kdo podá nejlepší nabídku.

Obecně je veřejnou dražbou každé jednání, které naplní výše uvedené znaky. Dražebník je pak povinen postupovat podle tohoto zákona.

Dražby, které nenaplní uvedené znaky, nebudou spadat do působnosti zákona. V praxi se bude jednat např. o dražby (aukce) konané pro uzavřený okruh osob, dražby (aukce), u nichž bude docházet k uzavření jiných typů smluv, např. nájemní či pachtovní smlouvy. Jednorázově provedená dražba (např. pro charitativní účely) rovněž nenaplní definici veřejné dražby, protože není provedena dražebníkem ve smyslu § 420 OZ (pokud nejde o organizační složku státu, státní organizaci nebo územní samosprávný celek).

▪ **Předmět dražby**

Předmětem veřejné dražby mohou být věci movité a nemovité, pohledávky, podíly v obchodních korporacích a další věci v právním smyslu, ke kterým lze převést vlastnické právo.

▪ **Osoba dražebníka**

Dražebníkem jsou osoby provádějící dražební činnost jako **podnikatelé** a dražebníci uvedeni přímo v zákoně.

Nově definice za dražebníka považuje osobu, která provádí dražební činnost jako podnikatel (§ 420 OZ: *Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.*)

Oproti původní definici v ZVD je dražebníkem každý, kdo provádí dražební činnost naplňující výše uvedené znaky bez ohledu na to, zda k této činnosti má, či nemá příslušné živnostenské oprávnění.

Za soustavnou dražební činnost se tak nepovažují dražby jednorázové, nahodilé. K nim patří např. dražby dobročinné, pořádané na různých kulturních akcích apod.

Dražebníkem je stejně jako dosud i **organizační složka státu a státní organizace**, pokud provádí dražbu majetku státu nebo nově i majetku, s nímž je oprávněna nakládat (např. majetek zajištěný v trestním řízení). Největší organizační složkou státu oprávněnou nakládat s uvedeným majetkem je Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Dražebníkem je i **územní samosprávný celek**, pokud provádí veřejnou dražbu vlastního majetku nebo nově i majetku, s nímž je oprávněn nakládat (např. nálezy nebo vozidla podle zákona o pozemních komunikacích).

Za územní samosprávný celek se pro účely tohoto zákona považuje i městská část hlavního města Prahy, neboť podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze vystupují městské části hl. m. Prahy v právních vztazích svým jménem a nesou odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.

▪ **Centrální evidence veřejných dražeb (dále též CEVD) – nový elektronický systém pro zveřejňování údajů o dražebnících a dražbách**

Centrální evidence veřejných dražeb je informačním systémem veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo pro místní rozvoj. Nahradil centrální adresu spravovanou Českou poštou, s.p. Jedná se o systém přístupný v prostředí internetu pro veřejnost, kde jsou soustředěny informace o dražebnících a veřejných dražbách. Systém je dostupný na webové adrese cevd.gov.cz.

Zadávání informací probíhá výhradně elektronicky a je bezplatné na rozdíl od centrální adresy, kde dražebníci museli za zveřejnění dražebních listin platit.

V CEVD je možné kromě základních informací o dražebnících a jimi provedených dražbách vyhledat podle zadaných kritérií vyhlášené dražby včetně údajů o předmětu dražby a podmínkách pro účast.

Díky napojení na základní registry jsou informace zadané dražebníkem kontrolovány a na případnou nesprávnost je dražebník upozorněn prostřednictvím uživatelského rozhraní CEVD ještě

před uveřejněním dražební vyhlášky nebo jiného dokumentu či informace. Dražebník tak může případné chyby opravit. K dražební vyhlášce může dražebník připojit přílohy, např. fotografie, znalecký posudek, výpis z listu vlastnictví apod.

Obecné podmínky pro konání veřejné dražby

1. Pojištění odpovědnosti (§ 5)

Pro případ vzniku povinnosti nahradit škodu způsobenou v souvislosti s výkonem dražební činnosti má dražebník povinnost uzavřít pojištění odpovědnosti. Výše limitu pojistného plnění musí činit minimálně 500 000 Kč na každou pojistnou událost. Maximální výše spoluúčasti je stanovena na 5 000 Kč na jednu pojistnou událost.

Tuto povinnost však nemají dražebníci „ze zákona“ (§ 2 odst. 2 – tyto subjekty nevykonávají dražební činnost podnikatelským způsobem), tedy organizační složky státu, státní organizace a územní samosprávné celky.

2. Zvláštní účet (§ 6)

Obdobně jako u realitního podnikání je nově stanovena povinnost dražebníka vést peněžní prostředky přijaté v souvislosti s veřejnou dražbou odděleně od vlastních prostředků na zvláštním účtu. Jedná se např. o dražební jistoty a ceny dosažené vydražením. Nejedná se však o částky určené na úhradu nákladů veřejné dražby.

Dražebník je oprávněn s těmito prostředky nakládat pouze v mezích zákona, např. vrátit neúspěšným účastníkům dražby jimi složenou dražební jistotu.

Peněžní prostředky složené na zvláštním účtu nelze postihnout v insolvenčním a vykonávacím řízení vedeném proti dražebníkovi.

3. Náklady veřejné dražby (§ 8)

Obecně platí, že náklady dražby hradí dražebník, pokud není ujednáno jinak. Bude-li obec navrhovatelem i dražebníkem v jedné osobě, pak náklady dražby nese pochopitelně pouze ona. Pokud bude obec navrhovatelem a uzavře smlouvu o provedení dražby s dražebníkem, může náklady dražby hradit dražebník nebo může být ve smlouvě o provedení dražby např. ujednáno, že náklady jsou součástí odměny dražebníka nebo že navrhovatel uhradí dražebníkovi náklady stanovením paušální částky. Vždy je však třeba velmi pečlivě stanovit, co se rozumí náklady dražby.

V případě, kdy vydražitel neuhradí ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením (tedy odstoupil od smlouvy uzavřené příklepem), je povinen uhradit náklady dražby (§ 26 odst. 3).

4. Dražební jistota (§ 9)

Dražební jistota má zajistit úhradu části ceny dosažené vydražením, náklady dražby a odměnu dražebníka v případě, kdy by vydražitel ve stanovené lhůtě nedoplátil cenu dosaženou vydražením. Požadovat složení dražební jistoty není povinnost, ale možnost.

V případě, kdy dražebník v dražební vyhlášce požaduje po zájemcích k účasti v dražbě složit dražební jistotu, musí mu umožnit ji složit v penězích nebo ve formě bankovní záruky. Pro její složení musí poskytnout dostatečnou lhůtu, která začíná běžet dnem zveřejnění dražební vyhlášky a nesmí končit dříve než 2 pracovní dny přede dnem konání dražby. Dražebník však může stanovit konec lhůty pro její složení na pozdější okamžik, kdy zohlední např., v jaké lhůtě může zjistit, zda jsou na jeho účtu připsány dražební jistoty. V nejzazším případě však lhůta pro složení dražební jistoty končí okamžikem zahájení dražby, neboť její složení (je-li požadováno) je jednou z podmínek účasti v dražbě.

Výše dražební jistoty může činit maximálně 30 % z vyvolávací ceny, avšak maximálně 3 mil. Kč.

5. Účast(níci) ve veřejné dražbě (§ 10), seznam účastníků veřejné dražby (§ 11), osoby vyloučené z účasti (§ 12)

Účastníkem dražby je osoba, která chce nabýt předmět dražby do svého vlastnictví nebo spoluvlastnictví. Účastník dražby může být na dražbě zastoupen. Účastníkem dražby se zájemce o účast ve veřejné dražbě stává okamžikem zápisu do seznamu účastníků veřejné dražby. Do seznamu účastníků dražby zapíše dražebník zájemce o účast ve veřejné dražbě, kteří splnili podmínky pro účast (doložili svoji totožnost, složili dražební jistotu dle podmínek uvedených v dražební vyhlášce a dostavili se k zápisu do zahájení dražby). Protože údaje uvedené v seznamu účastníků budou podkladem pro identifikaci vydražitele v potvrzení o uzavření smlouvy příklepem, je nutné zapsat jeho údaje v takovém rozsahu, který je nutný zejména v případě předmětu dražby evidovaného ve veřejném seznamu pro zápis nového vlastníka. Jedná se o jednoznačnou identifikaci účastníka dražby. Seznam účastníků dražby je vhodné vést takovým způsobem, aby každý další zapisující se účastník neměl možnost seznámit se s osobními údaji již zapsaných.

Pokud se chce dražby zúčastnit více osob, které chtějí nabýt předmět dražby do svého spoluvlastnictví, jsou tyto osoby oprávněny i zavázány společně a nerozdílně. Jde zejména o složení dražební jistoty a povinnost uhradit cenu dosaženou vydražením.

V případě účasti více osob, které chtějí nabýt předmět dražby do spoluvlastnictví, je nutné při zápisu uvést výši spoluvlastnického podílu nebo do jakého majetkového režimu (např. společné jmění manželů) budou tyto osoby předmět dražby nabývat. To platí i v případě, kdy se dražby účastní jen jeden z manželů (se souhlasem druhého). Ze seznamu účastníků dražby tak musí být zřejmé, zda se dražby zúčastnil pouze jeden z manželů s nebo bez plné moci druhého.

V případě účasti svěřenského správce, který se účastní svým jménem na účet svěřenského fondu (§ 1448 OZ: *Vlastnická práva k majetku ve svěřenském fondu vykonává vlastním jménem na účet fondu svěřenský správce; majetek ve svěřenském fondu však není ani vlastnictvím správce, ani vlastnictvím zakladatele, ani vlastnictvím osoby, které má být ze svěřenského fondu plněno.*), zapíše dražebník jednoznačnou identifikaci správce včetně jednoznačné identifikace svěřenského fondu.

Bude-li účastník zastoupen na základě plné moci, je nutné do seznamu účastníků dražby zapsat i zastupující osobu, a to opět její jednoznačnou identifikaci.

Z důvodu možného střetu zájmů jsou z účasti ve veřejné dražbě vyloučeny některé osoby, jejichž výčet je uveden v § 12. Jsou to zejména dražebník, v případě, kdy je právnickou osobou, pak i členové jeho statutárního, kontrolního nebo obdobného orgánu, osoba zastupující v dražbě dražebníka (např. zaměstnanci dražebníka podílející se na přípravě dražby včetně licitátora), osoby blízké výše uvedeným včetně osob jednajících s výše uvedenými ve shodě, dále navrhovatel, vlastník předmětu dražby a osoby pověřené kontrolou předmětné dražby.

Zvláštní právní předpisy mohou dále stanovit další podmínky pro účast v dražbě. Jedná se např. o dražby ropných produktů, alkoholu, zbraní apod.

6. Překážky v konání veřejné dražby (§ 15)

V rámci přípravy veřejné dražby mohou nastat situace, kdy nebude možné dražbu provést. Předpokladem však je, že se dražebník s takovou překážkou mohl objektivně seznámit. V takových případech je nutné oznámit ukončení nebo neprovedení veřejné dražby způsobem, jakým byla uveřejněna dražební vyhláška, a zároveň informovat o nekonání dražby navrhovatele.

Důvodem pro nekonání dražby může být:

- skutečnost, že osoba, která dražbu navrhla, není k tomu oprávněna (např. omezená svéprávnost a z ní vyplývající zákaz uzavření smlouvy o provedení dražby),

- nemožnost převodu předmětu dražby (např. u nemovitých věcí zapsaných ve veřejném seznamu právo zpětné koupě, zákaz zcizení a zatížení zapsané v tomto seznamu apod.). V takovém případě se předpokládá, že dražebník sleduje zápisy ve veřejném seznamu (viz § 980 odst. 1 OZ: *Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*). Omezení převoditelnosti se může týkat i věcí, které nejsou zapsané ve veřejném seznamu, např. akcií na jméno, jejichž převoditelnost je podmíněna souhlasem orgánu společnosti,
- vydání předběžného opatření nebo jiného rozhodnutí orgánu veřejné moci neumožňující předmět dražby zcizit, porušení předkupního práva, tedy že vůči předkupníkovi bylo postupováno v rozporu s právními předpisy (postup v případě existence předkupního práva řeší § 18 NZVD – viz bod 7 [Uplatnění předkupního práva](#)),
- porušení jiného právního předpisu, např. vyloučení některých věcí z prodeje nebo regulace prodeje takové věci (např. zákon o střelných zbraních a střelivu, zákon o návykových látkách a o změně některých dalších zákonů).

7. Uplatnění předkupního práva (§ 18) – jiná struktura

V případě existence předkupního práva k předmětu dražby je třeba rozlišovat, zda je, nebo není předem známa kupní cena.

Kupní cena není předem známa

Pokud jde o předkupní právo podle občanského zákoníku, dospívá v souladu s jeho § 2143 až uzavřením kupní smlouvy s vydražitelem. Kupní cena tedy není předem známa a v případě dražby vzejde z licitace. Navrhovatel tudíž není povinen nabídnout předmět dražby předkupníkovi ke koupi ještě před dražbou. Navrhovatel je však povinen informovat dražebníka o existenci předkupního práva a dražebník je pak povinen informovat předkupníka o konání veřejné dražby.

Bude-li obec v postavení navrhovatele a dražebníka v jedné osobě a existuje-li předkupní právo vázající na předmětu dražby, pak je obec povinna o konání dražby informovat předkupníka.

Předkupník má oproti ostatním účastníkům dražby několik výhod. Předně je to možnost tzv. dorovnat aktuálně nejvyšší učiněnou nabídku. Tzn. předkupník není při licitaci vázán stanoveným minimálním příhozem. Pokud učiní nabídku ve stejné výši několik účastníků, nikdo další již vyšší nabídku učinit nechce a jedním z nich je předkupník, je udělen příklep předkupníkovi.

Nevyužije-li předkupník svého práva, toto právo mu zůstává a povinnost z něj vyplývající přechází na nového vlastníka.

Kupní cena je předem známa

Pokud je známa kupní cena nebo způsob jejího určení (např. obvyklá cena dle znaleckého posudku, konkrétní částka se zohledněním inflace, určité procento z obvyklé ceny apod.), je navrhovatel povinen ještě před vyhlášením veřejné dražby nabídnout předmět dražby předkupníkovi za tuto cenu ke koupi.

Ze zákonných předkupních práv se jedná např. o předkupní právo podle stavebního zákona (§ 101 odst. 4 stanoví určení kupní ceny jako obvyklé ceny zjištěné znaleckým posudkem), o předkupní práva podle zákona o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů (§ 10a odst. 2 stanoví určení kupní ceny podle cenového předpisu a § 15 odst. 2 určení kupní ceny jako ceny, za kterou byla v minulosti věc koupena). Obdobné určení kupní ceny nebo způsobu jejího určení mohou obsahovat i smlouvy nebo pořízení pro případ smrti.

Má-li být předmětem dražby kulturní památka, je její vlastník povinen podle § 13 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (dále ZSP) nabídnout ji přednostně Ministerstvu kultury (tj. státu) ke koupi. Podle zákona o veřejných dražbách je navrhovatel povinen o předkupních

právech informovat dražebníka a ten je povinen o dražbě informovat předkupníka, tedy v tomto případě Ministerstvo kultury. Tato nabídka je považována za nabídku ke koupi pro účely § 13 odst. 2 ZSPP.

8. Náhrada škody (§ 28)

Pokud dražebník poruší povinnosti dané NZVD a způsobí tím škodu, je povinen tuto škodu nahradit. Tato odpovědnost je objektivní. Pokud však prokáže, že vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo, povinnosti nahradit škodu se zprostí.

Pro tyto účely zákon ukládá dražebníkovi povinnost uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu (viz bod 1 [Pojištění odpovědnosti](#)). Tato povinnost se netýká dražebníků „ze zákona“, tedy ani územních samosprávných celků.

9. Způsoby licitace (§ 20, § 21)

Anglický způsob

Anglický způsob licitace byl jako jediný využíván i v dosavadní dražební praxi podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Licituje se od vyvolávací ceny stanovené v dražební vyhlášce. Každá další nabídka musí být vyšší alespoň o stanovený minimální příhoz. Pokud už účastníci na výzvy k podávání dalších nabídek nereagují, dražebník zopakuje třikrát poslední nabídku spolu s výzvou k učinění další nabídky. Pokud nikdo ani po třetí výzvě další nabídku neučiní, udělí příklep tomu, kdo učinil nejvyšší nabídku. Účelem těchto výzev je upozornit účastníky, že se blíží konec dražby. U elektronických dražeb není třeba výzvy činit, protože u nich je stanoven nejen začátek, ale i konec dražby, takže každý účastník ví, do kdy může činit nabídky.

U anglického způsobu licitace může dražebník vyvolávací cenu snížit (pokud nikdo z účastníků neučiní nabídku), avšak pouze v případě, že je tato možnost uvedena ve smlouvě o provedení dražby.

Je-li mezi účastníky předkupník, není stanoveným minimálním příhozem vázán (může např. dorovnat aktuální výši nabídky). Před udělením příklepu vyzve dražebník předkupníka, zda dorovná nejvyšší učiněnou nabídku. Pokud předkupník nejvyšší nabídku dorovná a žádný z ostatních účastníků už poté neučiní vyšší nabídku, je udělen příklep předkupníkovi.

Minimální příhoz může činit max. 5 % z vyvolávací ceny, aby nemohl omezovat účast na dražbě. Pokud již účastníci váhají, zda učinit další nabídku zvýšenou o minimální příhoz, zákon umožňuje jeho výši snížit a dát možnost účastníkům ještě činit další nabídky.

Pokud učiní ve stejném okamžiku nabídku ve stejné výši více účastníků a následně nikdo nepodá nabídku vyšší, dražebník musí určit losem, kterému z těchto účastníků bude udělen příklep. Před udělením příklepu je vhodné výši minimálního příhozu snížit a umožnit tak účastníkům učinit další nabídku.

Holandský způsob

U holandského způsobu začíná licitace na počáteční vyvolávací ceně, která musí být uvedena v dražební vyhlášce a kterou dražebník postupně snižuje. Proces postupného snižování (tedy o jaké částky a na jakou minimální vyvolávací cenu) musí být uvedený ve smlouvě o provedení dražby. Příklep je udělen účastníkovi, který jako první přijme aktuální vyvolávací cenu a učiní nabídku v této výši. Bude-li účastníkem předkupník, musí mu dražebník před udělením příklepu umožnit nabídku dorovnat. Pokud ji dorovná, je příklep udělen jemu (§ 18 odst. 5 věta druhá NZVD). Na rozdíl od anglického způsobu licitace zde tedy nedochází k podávání dalších, vyšších nabídek, ale po první nabídce, případně jejím dorovnání předkupníkem, je veřejná dražba ukončena udělením příklepu.

V případě podání nabídek ve stejné výši a ve stejném okamžiku více účastníky dražby platí pravidlo losování stejně jako u anglického způsobu dražby.

10. Způsoby ukončení veřejné dražby (§ 22)

Nejčastějšími způsoby ukončení dražby je udělení příklepu nebo konstatování, že nebyla učiněna žádná nabídka. Dražba však může být ukončena pro některou z překážek v konání dražby (§ 15 odst. 1 NZVD). V těchto případech pak půjde většinou o ukončení ještě dříve, než bylo zahájeno dražební jednání.

Pokud dražba proběhla, oznámí dražebník výši ceny dosažené vydražením nebo informaci, že nebyla učiněna žádná nabídka, stejným způsobem, kterým byla zveřejněna dražební vyhláška.

Pokud se dražba neuskutečnila z některého z důvodů uvedených v § 15 odst. 1 NZVD, oznámí dražebník tuto skutečnost stejným způsobem, kterým byla uveřejněna dražební vyhláška (§ 15 odst. 2 NZVD).

Dražba však bude ukončena i v případě náhlé nepřekonatelné překážky. Zde se bude jednat o situace vyvolané vyšší mocí, např. požár v budově, kde se dražba koná. V tomto případě bude dražba zahájena znovu, pokud se dražebník s navrhovatelem nedohodnou jinak. Dražebník oznámí způsobem, jakým byla zveřejněna dražební vyhláška, informace o novém termínu a místě konání dražby nebo informaci, že dražba nebude znovu zahájena.

11. Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem – listina pro vkladové řízení (§ 25)

Pokud byla příklepem uzavřena kupní smlouva, je dražebník povinen vyhotovit písemné potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem, a to poté, co mu bylo doloženo, že byla uhrazena cena dosažená vydražením v plné výši. Byla-li předmětem dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, je tato listina listinou vkladovou. Osoby a věci tak musí být v souladu s katastrálním zákonem označovány způsobem vylučujícím záměnu a podpis dražebníka musí být úředně ověřen.

Náležitosti potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem jsou stanoveny s ohledem na následné vkladové řízení tak, aby odpovídaly požadavkům katastrálního zákona a byly pro vkladové řízení dostatečným podkladem.

Dražebník je povinen vyhotovit minimálně 4 stejnopisy potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem, z nichž po dvou předá vydražiteli a navrhovateli.

12. Úhrada ceny dosažené vydražením (§ 26)

Cenu dosaženou vydražením je vydražitel povinen uhradit ve lhůtě, která nesmí být kratší než 10 dnů, a delší než 90 dnů ode dne udělení příklepu (resp. v případě smlouvy o smlouvě budoucí kupní pak ode dne uzavření kupní smlouvy). Je-li v dražební vyhlášce stanovena lhůta kratší, pak platí lhůta 10 dnů, je-li delší než 90 dnů, pak platí lhůta 90 dnů. Je však v zájmu vydražitele uhradit cenu dosaženou vydražením v co nejkratší lhůtě, a to zejména u nemovité věci s ohledem na její ochranění před případným poškozením (v této souvislosti lze vydražiteli také doporučit uzavření pojištění majetku).

Pokud vydražitel neuhradí cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, má se za to, že odstoupil od smlouvy uzavřené příklepem. V takovém případě uhradí náklady dražby a sjednanou odměnu dražebníka ve skutečné výši. Pokud složil dražební jistotu, budou náklady dražby a odměna dražebníka uhrazeny z ní, avšak pouze do její výše. Byly-li náklady dražby a odměna dražebníka nižší než jím složená dražební jistota, vrátí dražebník zbývající část vydražiteli, který dražbu „zmařil“ (nedopltil cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě). Ostatním neúspěšným účastníkům dražby pak dražební jistotu vrátí v plné výši.

O skutečnosti, že nebyla uhrazena cena dosažená vydražením ve stanovené lhůtě, informuje dražebník stejným způsobem, jakým byla zveřejněna dražební vyhláška.

Zvláštní podmínky pro veřejné dražby movitých věcí do 300 tis. Kč (§ 31)

Veřejná dražba movitých věcí s vyvolávací cenou nižší než 300 000 Kč naplňuje definici veřejné dražby, jde tedy o veřejnou dražbu podle zákona o veřejných dražbách. Ustanovení § 31 však pro tyto dražby zavádí výjimku z použití většiny ustanovení zákona. Pro dražby v tomto zjednodušeném režimu se použijí pouze vybraná ustanovení hlavy I NZVD:

- **§ 8** – náklady dražby nese dražebník, není-li ujednáno jinak (viz bod 3 [Náklady veřejné dražby](#))
- **§ 9 odst. 1, 4 a 5** – možnost požadovat poskytnutí dražební jistoty, která však nesmí být více než 30 % z vyvolávací ceny (horní hranice 3 mil. Kč zde nemůže být uplatněna vzhledem k maximální výši vyvolávací ceny do 300 000 Kč). Zároveň zde platí i povinnost dražebníka neúspěšným účastníkům dražební jistotu vrátit.
- **§ 28 odst. 2** – odpovědnost za škodu a její náhrada – uveřejní-li dražebník nesprávné údaje v centrální evidenci veřejných dražeb, neodpovídá její správce za případnou škodu vzniklou v důsledku těchto nesprávných údajů a tuto škodu nahradí dražebník. Byť dražebník u dražeb movitých věcí s vyvolávací cenou do 300 000 Kč nemá povinnost zveřejňovat údaje o těchto dražbách v centrální evidenci veřejných dražeb, může být pro něj výhodné konání těchto dražeb v CEVD zveřejnit, aby se o nich dozvědělo co nejvíce osob a zvýšila se pravděpodobnost větší účasti. Zveřejňované údaje však musí splňovat náležitosti listin dané tímto zákonem (např. náležitosti dražební vyhlášky dle § 13 odst. 1 NZVD). Za správnost údajů nese odpovědnost dražebník, nikoliv správce systému.

Zvláštní pravidla pro dražby movitých věcí s vyvolávací cenou nižší než 300 000 Kč neplatí pro nucené dražby, pro dražby prováděné organizační složkou státu nebo státní organizací jako dražebníky, pro dražby na návrh insolvenčního správce, likvidačního správce nebo notáře v řízení o pozůstalosti a pro dražby cenných papírů nebo jiných investičních nástrojů.

**METODICKÁ ČÁST –
POSTUP PŘI PŘÍPRAVĚ A REALIZACI
VEŘEJNÉ DRAŽBY**

Veřejné dražby z pohledu zákona o obcích

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, stanoví obcím některé specifické povinnosti pro nakládání s obecním majetkem, resp. pro právní jednání, která obce se svým majetkem činí. Z hlediska účasti obce ve veřejné dražbě lze tato pravidla rozlišit na pravidla obecná, která se týkají jakékoli majetkové dispozice, a pravidla speciální, která zákon o obcích výslovně spojuje právě s dražbou.

1. Obecná pravidla pro nakládání s obecním majetkem

a) Požadavky procedurální

Zákon o obcích stanoví především určité procedurální požadavky, které musejí být splněny, aby obec mohla platně právně jednat, typicky uzavřít konkrétní smlouvu (jejich nesplnění je přitom podle § 41 odst. 2 zákona o obcích důvodem absolutní neplatnosti právního jednání).

Dříve, než obec právně jedná, je třeba, aby **toto právní jednání bylo schváleno příslušným obecním orgánem.**

V majetkové oblasti může být většina právních jednání předem odsouhlasena *radou obce* v rámci její tzv. nevyhrazené pravomoci (§ 102 odst. 3 zákona o obcích). V obcích, v nichž není rada obce volena (obce s méně než 15 zastupiteli), rozhoduje v těchto případech *starosta obce* (§ 99 odst. 2 zákona o obcích). V obcích, v nichž rada obce volena je, může rada svým rozhodnutím převést svou pravomoc rozhodovat o právních jednáních *starostovi* či *obecnímu úřadu* (např. určenému odboru). Může tak učinit obecně i jen pro určité typy majetkových dispozic, může stanovit bližší podmínky apod. Stejně tak platí, že si tuto rozhodovací pravomoc rady může pro sebe vyhradit *zastupitelstvo obce* (§ 84 odst. 4), a to opět zcela nebo jen v určitém rozsahu.

Pouze zákonem výslovně určená právní jednání jsou tzv. vyhrazena *zastupitelstvu obce*. To znamená, že jedině zastupitelstvo musí o jejich uskutečnění rozhodnout a nemůže tuto svou pravomoc delegovat jinému obecnímu orgánu (pokud tak zákon nestanoví výslovně). Tato právní jednání jsou vymezena v § 85 zákona o obcích. Typicky se jedná o nabytí a převody hmotných nemovitých věcí, poskytování darů nad 100 000 Kč apod.

Až poté, kdy je právní jednání schváleno, **může obec právně jednat, typicky může uzavřít schválenou smlouvu.** Toto oprávnění, tedy v intencích předchozího schválení radou nebo zastupitelstvem právně jednat za obec, má především *starosta obce*, který obec podle § 103 odst. 1 zákona o obcích zastupuje navenek. Obec mohou v právních jednáních zastupovat i *zaměstnanci v obvyklém rozsahu* na základě § 166 odst. 1 občanského zákoníku (typicky v rozsahu stanoveném vnitřním předpisem obce, usnesením rady či zastupitelstva apod.).

V obou těchto případech starosta či zaměstnanec o právním jednání nerozhoduje, toliko projevuje vůli vytvořenou zastupitelstvem či radou navenek tím, že právně jedná (uzavře smlouvu). Výjimkou jsou pouze případy, v nichž došlo předem ke svěření oprávnění rozhodnout o právním jednání starostovi či obecnímu úřadu (srov. výše). V těchto situacích je rozhodnutí starosty či zaměstnance o tom, že obec určitým způsobem právně zaváže, *implicitní* součástí samotného právního jednání (uzavření smlouvy).

V určitých specifických případech **musí oběma fázím (tj. schválení právního jednání a samotnému právnímu jednání) předcházet zveřejnění záměru majetkové dispozice podle § 39 odst. 1 zákona o obcích.** Podle tohoto ustanovení musí obec svůj záměr *prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě*

obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.

Zákon o obcích stanoví dále specifickou právní povinnost v § 41 odst. 1. Podle ní je třeba, aby v případech, v nichž zákon podmiňuje platnost právního jednání obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, byla listina o tomto právním jednání opatřena **doložkou, již bude potvrzeno, že tyto podmínky byly splněny**. Je-li listina touto doložkou obcí opatřena, má se za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna. Splnění této podmínky sice není podmínkou platnosti smlouvy, jedná se však o povinnou náležitost příslušné listiny.

b) Požadavky obsahové

Kromě popsanych *procesních požadavků* na majetkové dispozice stanoví zákon o obcích též požadavky na *obsahovou stránku* právních jednání. Ty lze charakterizovat jako **povinnost nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře** a její zákonné vymezení je obsaženo v § 38 odst. 1 zákona o obcích. Podle tohoto ustanovení *musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti*. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.

Prvním kritériem, jímž se obce musejí při nakládání se svým majetkem řídit, je **ekonomický přínos pro obec**. To znamená, že na prvním místě by obec měla posuzovat, zda získané protiplnění na základě uvažované smlouvy (právního jednání) bude alespoň v obvyklé výši vzhledem k místě a čase tohoto právního jednání. Povinnost péče řádného hospodáře tak bude *a priori* splněna např. tím, že obec pronajme pozemek tzv. nejvyšší nabídkce (pokud je alespoň ve výši obvyklého nájemného). **To však neznamená, že by obce nemohly disponovat i za ekonomicky méně výhodných podmínek.**

Druhé kritérium, které upravuje zákon o obcích a které obce při nakládání se svým majetkem mohou zohlednit, je **plnění úkolů obce a dosahování jejich zájmů**. Jestliže existují konkrétní rozumné, legitimní důvody, může obec disponovat majetkem i za méně ekonomicky výhodných podmínek (např. pronajmát za nižší než tržní nájemné). Tyto důvody musejí spočívat v plnění úkolů obce v samostatné působnosti, které jsou v obecné rovině vymezeny v § 35 zákona o obcích.

V případě **úplatných převodů** je pak uvedené obecné pravidlo péče řádného hospodáře (platné pro jakoukoli majetkovou dispozici) specificky rozvedeno v § 39 odst. 2 zákona o obcích. Podle tohoto ustanovení se *při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem*. *Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou*. *Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné*.

Ve všech případech majetkoprávních jednání by tedy obec měla mít předem představu o hodnotě majetku, s nímž hodlá určitou dispozici provést, resp. o obvyklé výši protiplnění, které lze v podobných situacích získat. Může je zjistit např. znaleckým posudkem na určení obvyklé ceny či nájemného, může však získat představu i jiným objektivně obhajitelným způsobem (např. vlastním zjišťováním o obvyklých cenách při prodejkách, využitím cenových map apod.). Pokud obec uvažuje o dispozici za ekonomicky méně výhodných podmínek, musí předem vědět, jakého cíle hodlá dosáhnout a zda je „ekonomická ztráta“ pro obec z pohledu jiných získaných benefitů akceptovatelná (např. pronájem za výrazně nižší nájemné za účelem provozování prodejny potravin v obci). Optimální je, pokud jsou uvedené úvahy předem zaznamenány (např. v podkladových materiálech pro zastupitelstvo) tak, aby obec mohla v případě potřeby kdykoli prokázat, že se uvedenými kritérii zabývala před rozhodnutím o majetkoprávním jednání (v případě úplatných převodů majetku zákon v § 39 odst. 2 dokonce výslovně s odůvodněním počítá). Je současně třeba, aby obec dosažení cílů, pro které disponuje majetkem za nižší hodnotu, adekvátně smluvně zajistila např. sjednáním smluvní pokuty apod.

2. Specifická pravidla pro účast obce ve veřejné dražbě stanovená zákonem o obcích

Kromě výše uvedených obecných povinností, které se vztahují též na nakládání s obecním majetkem prostřednictvím veřejných dražeb (k tomu srov. dále), obsahuje zákon o obcích dvě speciální ustanovení výslovně vztahovaná k (mj.) veřejným dražbám. V ustanovení § 40 chrání informace vypovídající o účasti obce ve veřejné dražbě, v ustanovení § 85 písm. n) pak svěřuje rozhodování o účasti ve veřejné dražbě ve vztahu ke hmotné nemovité věci či právu stavby (podle § 1240 občanského zákoníku) do vyhrazené pravomoci zastupitelstva.

- § 40: *Informace týkající se nabytí věci obcí nebo dobrovolným svazkem obcí (dále jen "svazek obcí") v dražbě, ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku nebo o jejím nabytí jiným obdobným způsobem a informace týkající se vzniku užívacího nebo jiného práva obce nebo svazku obcí ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku či jiným obdobným způsobem se až do ukončení dražby, veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku nebo jiného obdobného postupu nepřístupují podle tohoto zákona ani neposkytují podle jiného právního předpisu, pokud by jejich zpřístupnění mohlo obec nebo svazek obcí při nabývání této věci anebo při vzniku užívacího nebo jiného práva znevýhodnit proti jiným zájemcům.*
- § 85 písm. n): *Zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o těchto právních jednáních: zpeněžení hmotné nemovité věci ve vlastnictví obce nebo práva stavby ve veřejné dražbě a nabytí hmotné nemovité věci nebo práva stavby obcí v dražbě, ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku nebo jiným obdobným způsobem; tuto pravomoc může zastupitelstvo obce zcela nebo zčásti svěřit radě obce nebo starostovi.*

Provozba zákona o obcích a zákona o veřejných dražbách

Z hlediska povinností plynoucích ze zákona o obcích ve vztahu k postupům podle zákona o veřejných dražbách je třeba rozlišovat, zda bude obec usilovat o nabytí majetku ve veřejné dražbě a mít postavení **zájemce, resp. účastníka veřejné dražby** (§ 10 NZVD), nebo zda bude naopak svůj majetek zpeněžovat prostřednictvím veřejné dražby a bude **navrhovatelem** dražby, tedy využije služeb jiného dražebníka (§ 7 NZVD), anebo zda bude sama **dražebníkem** (§ 2 odst. 2 písm. b) NZVD).

1. Obec jako účastník dražby

Podstatou veřejné dražby je uzavření smlouvy (§ 1 odst. 1 a § 4 NZVD). To znamená, že má-li obec v úmyslu nabyt věc ve veřejné dražbě, musí o tomto právním jednání *předem* rozhodnout příslušný obecní orgán (§ 41 odst. 2 zákona o obcích). Rozhodnutí by mělo předcházet již zápisu do seznamu účastníků veřejné dražby.

K rozhodnutí o účasti obce ve veřejné dražbě je příslušný ten orgán obce, který by rozhodoval o příslušné smlouvě, jež má být dražbou sjednána. To ve většině případů znamená, že příslušná bude *rada v nevyhrazené pravomoci* podle § 102 odst. 3 zákona o obcích (s možností svěřit rozhodnutí o účasti v dražbě starostovi nebo obecnímu úřadu). Toto rozhodování může svěřit *starostovi* či *obecnímu úřadu* (srov. výše).

Pouze v případě, že by obec měla ve veřejné dražbě získat hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby (např. podle § 1240 občanského zákoníku), muselo by předem rozhodnout *zastupitelstvo obce* podle § 85 písm. n) zákona o obcích. Zákon v těchto případech ale zastupitelstvu umožňuje, aby takové rozhodnutí svěřilo radě obce nebo starostovi. Takové rozhodování může svěřit obecně nebo pro určité případy. Stejně tak je může svěřit *ad hoc*, například tím, že rozhodne o získání určité věci v konkrétní veřejné dražbě, avšak určení maximální nabídky již svěří rozhodnutí rady nebo starostovi (tak, aby při veřejném jednání zastupitelstva, na němž musí být ve smyslu uvedeného ustanovení rozhodnuto, obec zveřejněním maximální nabídky sebe samu neznevýhodnila).

Rozhodnutí zastupitelstva nebo rady o účasti obce ve veřejné dražbě musí být dostatečně určité, tzn. mělo by identifikovat příslušnou veřejnou dražbu (např. odkazem na dražební vyhlášku) a stanovit bližší podmínky, za nichž je obec připravena věc získat. Zejména bude nutné určit maximální výši nabídky, kterou může zástupce obce učinit. Pokud je toto rozhodnutí v pravomoci starosty či obecního úřadu (srov. výše), žádný formalizovaný dokument se nevyhotovuje. Bude implicitní součástí jednání osoby za obec v rámci veřejné dražby.

Za obec se veřejné dražby účastní a činí nabídky v souladu se schvalovacími usneseními osoba, která je oprávněna ji zastupovat navenek, tedy starosta (§ 103 odst. 1 zákona o obcích), zaměstnanec (v rozsahu a za podmíněk § 166 odst. 1 občanského zákoníku), případně jiná zmocněná osoba.

Rozhodnutí obecních orgánů o účasti obce ve veřejné dražbě jsou chráněna za podmínek daných § 40 zákona o obcích.

Doložka o splnění povinností daných zákonem o obcích (zde předchozí schválení v zastupitelstvu nebo radě) bude vyznačeno v *potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem* podle § 25 odst. 3 písm. h) NZVD, a to na základě údajů předaných obcí jakožto vydražitelem. V případě, že půjde o sjednání jiné smlouvy, lze tuto doložku doplnit do *protokolu o vydražení* podle § 23 odst. 2 NZVD. Pokud o účasti obce ve veřejné dražbě rozhodl starosta (na základě zákona o obcích), doložka se nevyznačuje (nejde o rozhodnutí rady či zastupitelstva). Pokud o účasti rozhodl starosta či obecní úřad na základě svěření radou či zastupitelstvem, je vhodné v doložce uvést odkaz na příslušné usnesení rady či zastupitelstva o tomto svěření.

Bude-li obec účastníkem dražby, nebude zveřejňován záměr podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, protože na nabytí věci ve veřejné dražbě obcí se tato povinnost nevztahuje (srov. úkony vymezené v tomto ustanovení).

2. Obec jako navrhovatel veřejné dražby

V případě, že obec bude mít v úmyslu uzavřít prostřednictvím veřejné dražby smlouvu ve vztahu ke svému majetku, avšak nebude současně (chtít být sama) dražebníkem, bude mít postavení **navrhovatele** ve smyslu § 7 odst. 1 NZVD (*osoby, která je oprávněna převést vlastnické právo k předmětu veřejné dražby nebo předmět veřejné dražby zpeněžit podle jiného právního předpisu ve veřejné dražbě*). V tomto případě bude uzavírat s dražebníkem **smlouvu o provedení veřejné dražby** (viz [Příprava dražebních listin](#) písm. a).

Sjednání této smlouvy musí být **předem schváleno orgánem obce**, který by byl jinak příslušný k rozhodnutí o smlouvě, jež má být prostřednictvím veřejné dražby uzavřena. Pro určení příslušného orgánu se uplatní identická pravidla jako v případě, že obec bude účastníkem dražby – ve většině případů je příslušná k rozhodnutí *rada obce* s možností svěřeni starostovi či obecnímu úřadu; pouze v případě, že by mělo dojít prostřednictvím dražby ke zpeněžení hmotné nemovité věci ve vlastnictví obce nebo práva stavby, muselo by předem rozhodnout zastupitelstvo obce podle § 85 písm. n) zákona o obcích (s možností svěřeni starostovi či radě obce). Nad rámec povinných náležitostí smlouvy, plynoucích z § 7 NZVD, by měla být smlouva opatřena též doložkou o splnění podmínky předchozího schválení podle § 41 odst. 1 zákona o obcích.

Pokud má prostřednictvím veřejné dražby dojít k právnímu jednání týkajícímu se hmotné nemovité věci nebo práva stavby podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, **záměr musí být zveřejněn** před sjednáním smlouvy o provedení dražby, resp. rozhodnutím obecního orgánu o jejím sjednání.

Potvrzení *o uzavření kupní smlouvy* příklepem podle § 25 NZVD nebo protokol o vydražení podle § 23 odst. 2 NZVD by měly být opatřeny příslušnou doložkou ve smyslu § 41 odst. 1 zákona o obcích (o schválení smlouvy o provedení veřejné dražby a případně o předchozím zveřejnění záměru). K tomu srov. výše.

3. Obec jako dražebník

V případě, že se obec rozhodne sama provést veřejnou dražbu svého majetku nebo majetku, s nímž je oprávněna nakládat, bude mít podle § 2 odst. 2 písm. b) NZVD postavení **dražebníka**. Přitom není uzavřena smlouva o provedení veřejné dražby, ale postačí schválení a následné **uveřejnění dražební vyhlášky** podle § 7 odst. 2 NZVD.

Při tomto postupu se uplatní identická pravidla zákona o obcích jako v případě, že obec je pouze návrhatelem dražby, s tím, že jednotlivé výše popsané úkony (schválení dražební vyhlášky a případné předcházející zveřejnění záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích) musejí být splněny před uveřejněním dražební vyhlášky. V dražební vyhlášce je vhodné uvést rovněž údaje odpovídající doložce podle § 41 odst. 1 zákona o obcích (o jejím předchozím schválení). Za obec bude úkony dražebníka činit starosta či jiná osoba oprávněná obec zastupovat při právních jednáních (srov. výše).

Jak dražit

1. Příprava veřejné dražby obecně

a) Vyhodnocení možnosti využít zjednodušených pravidel pro veřejné dražby movitých věcí s vyvolávací cenou nižší než 300 000 Kč

Na veřejnou dražbu movitých věcí s vyvolávací cenou pod 300 000 Kč se většina zákonných povinností nevztahuje, dražebník tedy může dražbu ve velké míře provést podle vlastních pravidel. Na tyto dražby se vztahuje pouze část první „Obecná ustanovení“, ustanovení § 8, § 9 odst. 1, 4 a 5, § 28 odst. 2, § 29 odst. 1 a § 31 („Zvláštní pravidla pro veřejné dražby některých movitých věcí“), část třetí „Kontrola a přestupky“, část čtvrtá „Přechodná a závěrečná ustanovení“ a část pátá „Účinnost“.

b) Zřízení zvláštního účtu (§ 6)

Dražebník si musí zřídit zvláštní účet, na nějž musejí být ukládány veškeré peněžní prostředky související s dražbou (blíže v části [Obecné podmínky pro konání dražby, bod 2](#)). Jedná se o běžný bankovní účet, avšak tento musí být vyhrazen pouze pro peněžní prostředky týkající se veřejných dražeb. Pokud je obec pouze navrhovatelem, nikoliv dražebníkem, tato povinnost se na ni nevztahuje a může samozřejmě přijímat peníze na svůj běžný účet.

c) Zveřejnění údajů o dražebníkovi v centrální evidenci veřejných dražeb (§ 3)

Ministerstvo pro místní rozvoj vede v centrální evidenci veřejných dražeb mj. údaje o dražebníkovi. Dražebníci podnikatelé jsou do systému automaticky importováni z Registru živnostenského podnikání. Dražebníci podle § 2 odst. 2 se v systému centrální evidence veřejných dražeb založí při prvním přihlášení oprávněné osoby do tohoto systému. Autentizace dražebníků z řad územních samosprávných celků bude probíhat prostřednictvím brány JIP/KASS. Informace o dražebníkovi se pak na základě IČO importují ze systému ARES.

d) Přihlášení do centrální evidence veřejných dražeb

Obec se do centrální evidence veřejných dražeb přihlašuje s využitím autentizační brány systému JIP/KASS. Správce JIP (lokální administrátor) v příslušné obci či městě musí nejprve ve správě přístupů povolit přístup do systému CEVD pro konkrétní uživatele. Samotné přihlášení je pak možné všemi způsoby, které autentizační brána JIP nabízí.

e) Předávání údajů do centrální evidence veřejných dražeb

Nejjednodušším způsobem zadání údajů do CEVD je přímo elektronicky vyplnit jednotlivá pole formuláře, přičemž po jejich vyplnění se přímo vygeneruje dražební vyhláška.

Bude-li obec dražit více majetku (ve více dražbách), lze údaje o dražbách předat automatizovaně dálkovým předáním z back office systému dražebníka (obce) prostřednictvím aplikačního programového vybavení, tzv. API rozhraní, což může být rychlejší a efektivnější.

Do CEVD dražebník zadává informace i o dalších úkonech a údajích souvisejících s dražbou, tedy:

- Dodatku k dražební vyhlášce (§ 13 odst. 5)
- Upuštění od dražby (§ 14)
- Překážkách v konání dražby (§ 15)

- Ukončení veřejné dražby (§ 22)
- Neuhrazení ceny dosažené vydražením (§ 26 odst. 4)
- Neplatnosti smlouvy uzavřené příklepem (§ 27 odst. 5)
- Záznamu o průběhu elektronické dražby (§ 30 odst. 2)

f) Odhad ceny předmětu dražby

Zákon o veřejných dražbách u dražeb na návrh vlastníka nebo osoby oprávněné za vlastníka jednat nestanoví povinnost zajistit odhad ceny předmětu dražby. Obec však musí při prodeji nepotřebného majetku respektovat i zákon o obcích, podle něhož *při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné (§ 39 zákona o obcích)*. Z uvedeného vyplývá, že by obec odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé zpracovaný mít měla, aby bylo možné stanovit nejnižší podání. V případě, že by v dražbě nebyla učiněna ani nejnižší nabídka (ve výši ceny v místě a čase obvyklé), mohla by být tato situace důvodem pro stanovení nižší vyvolávací ceny při případném opakování dražby.

2. Příprava dražebních listin

a) Smlouva o provedení veřejné dražby § 7 (dražbu pro obec provede třetí osoba)

V případě, kdy obec nepotřebný majetek dá k prodeji veřejnou dražbou dražebníkově (majícímu k této činnosti alespoň vázanou živnost), musí s ním uzavřít smlouvu o provedení veřejné dražby. Ta je základní a velmi důležitou listinou, v níž si domluví podmínky, za kterých dražebník dražbu připraví a provede. Ve smlouvě musí být uvedeny údaje minimálně v rozsahu dle § 7, lze však dohodnout i další podmínky. Lze doporučit velmi pečlivě stanovit výši odměny dražebníka nebo způsob jejího určení, případně kdo se na její úhradě bude podílet (navrhovatel – obec, vydražitel, v jakém poměru) a způsob úhrady nákladů dražby (§ 8 NZVD – viz [Obecné podmínky pro konání veřejné dražby, bod 3](#)).

V této souvislosti je vhodné i uvést, jakým způsobem bude proveden marketing (zejména inzerce) a kdo ho bude hradit.

Ve smlouvě mohou být i další ujednání, která budou následně součástí kupní smlouvy, např. výhrada zpětné koupě, vznik předkupního práva, zřízení věcného břemena, rozvazovací nebo odkládací podmínka, právo odstoupit od smlouvy apod. Tato ujednání pak musejí být samozřejmě uvedena i v dražební vyhlášce (§ 13 odst. 1 písm. k) NZVD).

Je-li předmětem dražby věc nemovitá, musejí být podpisy na smlouvě úředně ověřeny.

b) Dražební vyhláška (§ 13)

Zveřejněním dražební vyhlášky je veřejná dražba vyhlášena. Dražebník v ní uvede údaje podle § 13, v případě elektronické dražby pak dražebník uvede navíc pravidla postupu při elektronické dražbě a lhůtu pro podávání nabídek (§ 29 odst. 3 NZVD).

- Místo, datum a čas konání by neměly omezovat účast na dražbě. Místem dražby se rozumí adresa, koná-li se dražba s fyzickou účastí, nebo v případě elektronické dražby adresa internetové stránky, na které se elektronická dražba koná.
- Dražební jistota (viz [Obecné podmínky pro konání veřejné dražby, bod 4](#)) může a nemusí být stanovena, její výše však nesmí přesáhnout 30 % vyvolávací ceny, maximálně 3 mil. Kč (§ 9 odst. 4 NZVD). Dražební jistotu je třeba složit na zvláštní účet dražebníka (viz [Obecné podmínky pro konání veřejné dražby, bod 2](#)).
- Bude-li vydražitel zavázán splněním dalších podmínek, musí být tato ujednání uvedena ve smlouvě o provedení dražby a zároveň v dražební vyhlášce.
- Lhůta pro úhradu ceny dosažené vydražením nesmí být kratší než 10 dnů a delší než 90 dnů (§ 26 NZVD). Lhůtu nelze následně prodloužit (viz [Obecné podmínky pro konání veřejné dražby, bod 12](#)).
- Minimální lhůta pro zveřejnění dražební vyhlášky je 15 dnů přede dnem zahájení dražby. Tuto lhůtu lze zkrátit v případě, že předmětem dražby jsou věci podléhající rychlé zkáze.

c) Seznam účastníků veřejné dražby (§ 12 odst. 2)

Do seznamu účastníků dražby zapisuje dražebník osoby, které se veřejné dražby chtějí účastnit a nejsou z dražby vyloučené (§ 12 odst. 1). Zájemci o účast v dražbě se mohou nechat zapsat do seznamu do okamžiku zahájení dražby (§ 10 odst. 2 NZVD). Při zápisu jsou povinni prokázat svoji totožnost. Dražebník ověří, že ve stanovené lhůtě a podle stanovených podmínek obdržel dražební jistotu, byla-li vyžadována.

Účastníci dražby musejí být v seznamu účastníků dražby zapsáni způsobem vylučujícím jejich záměnu. V případě vydražení pak budou tyto identifikační údaje vydražitele uvedeny v protokolu o vydražení (§ 23 odst. 2 NZVD) a následně v potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem (§ 25 odst. 3 písm. e) NZVD). [Viz Obecné podmínky pro konání veřejné dražby, bod 5.](#)

3. Postup při dražebním jednání (licitace)

a) Zahájení dražby

Dražebník zahajuje dražbu v okamžiku uvedeném v dražební vyhlášce prohlášením, že zahajuje veřejnou dražbu. Následně po zahájení uvede informace o předmětu dražby (§ 13 odst. 1 písm. d) NZVD), způsob licitace (§ 13 odst. 1 písm. e), § 20 a § 21 NZVD), vyvolávací cenu (§ 13 odst. 1 písm. f) NZVD) a v případě anglického způsobu licitace pak výši minimálního příhozu (§ 13 odst. 1 písm. g) NZVD). Poté vyzve přítomné účastníky k podání nabídek.

b) Licitace

Anglický způsob licitace – viz [Obecné podmínky pro konání veřejné dražby, bod 9.](#)

První nabídka musí být ve výši alespoň vyvolávací ceny. První nabídka může být i vyšší než vyvolávací cena, a to o libovolnou částku. Pro každou další nabídku však platí, že musí být zvýšena alespoň o stanovený minimální příhoz.

Minimální příhoz může činit maximálně 5 % vyvolávací ceny.

Dražebník může v průběhu licitace výši minimálního příhozu snížit. Tuto možnost je vhodné zejména ke konci licitace využít, a to i opakovaně (postupným snižováním výše minimálního příhozu).

Účastní-li se dražby osoba s předkupním právem, není vázána výši minimálního příhozu. Může tak např. dorovnat aktuální nabídku. Viz [Obecné podmínky pro konání veřejné dražby, bod 7.](#)

Holandský způsob licitace – viz [Obecné podmínky pro konání veřejné dražby, bod 9.](#)

U tohoto způsobu licitace dražebník stanovenou vyvolávací cenu v postupných krocích snižuje. V okamžiku, kdy bude učiněna nabídka v aktuální výši, licitace končí a příklep je udělen účastníkovi, který tuto nabídku učinil (příp. účastníkovi s předkupním právem, který nabídku dorovnal).

4. Další postup po ukončení licitace

a) Protokol o vydražení - § 23

Pokud byl v dražbě udělen příklep, tedy byla uzavřena kupní smlouva, a vydražitel požádá dražebníka o vyhotovení protokolu o vydražení, dražebník ho vyhotoví a do 5 pracovních dnů po obdržení žádosti mu ho předá. K tomu může dojít např. v případě, kdy vydražitel jedná s bankovním domem o poskytnutí úvěru a potřebuje mít doklad, že příklepem byla uzavřena kupní smlouva.

Pokud byla příklepem uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní, dražebník protokol vyhotoví vždy a do 5 pracovních dnů ho předá vydražiteli a vlastníkovi.

V protokolu o vydražení musejí být uvedeny údaje podle § 25 odst. 3 písm. a) – f) NZVD, tedy zejména:

- kdy a kde se dražba konala,
- označení a popis předmětu dražby včetně příslušenství a práv s ním spojených a závad na něm vážnoucích,
- zástavní a jiná práva, která okamžikem nabytí vlastnictví vydražitelem zaniknou,
- označení dražebníka, navrhovatele, bývalého vlastníka a vydražitele; v případě více vydražitelů, kteří nabývají vlastnictví společně, pak i výši spoluvlastnických podílů, případně majetkový režim, kde se podíly nevyjadřují,
- bude-li předmět začleněn do svěřenského fondu, pak i označení tohoto fondu.

b) Úhrada kupní ceny – § 26, (viz [Obecné podmínky pro konání veřejné dražby, bod 12](#)), nabytí vlastnického práva - § 24

Vydražitel uhradí kupní cenu ve lhůtě a způsobem, které jsou uvedeny v dražební vyhlášce. Obvykle bude hrazeno na zvláštní účet dražebníka, může být však hrazeno přímo navrhovateli, pokud si to s dražebníkem ujednali. Složená dražební jistota se započítá na cenu dosaženou vydražením.

U nemovitých věcí se vlastnické právo nabude zápisem do katastru nemovitostí (veřejného seznamu). Návrh na vklad stejně jako vyhotovení listiny, na jejímž základě bude proveden vklad, však dražebník může vyhotovit a podat až poté, co vydražitel doplatí cenu dosaženou vydražením (způsobem a ve lhůtě stanovené v dražební vyhlášce; lhůtu nelze prodloužit).

Pokud vydražitel ve stanovené lhůtě nedoplatí cenu dosaženou vydražením, má se za to, že od kupní smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. V tomto případě je povinen uhradit náklady dražby a odměnu dražebníka.

Vydražitel má právo odstoupit od smlouvy uzavřené příklepem, jestliže v době do nabytí vlastnického práva nastane skutečnost, která převodu vlastnického práva brání, např. existence rozhodnutí orgánu veřejné moci, z něhož vyplývá zákaz s věcí nakládat (typicky předběžné opatření), postižení majetku exekučním příkazem apod. V tomto případě má vydražitel právo na vrácení složené dražební jistoty i ceny dosažené vydražením, nemá povinnost hradit náklady dražby a odměnu dražebníka.

Pokud v mezidobí od udělení příklepu do převodu vlastnického práva na vydražitele dojde ke znehodnocení věci, bude záležet na tom, zda již na vydražitele přešlo nebezpečí škody na věci. Na otázku okamžiku přechodu nebezpečí škody na věci se subsidiárně použijí ustanovení o kupní smlouvě obsažená v občanském zákoníku. U movitých věcí přechází nebezpečí škody na kupujícího okamžikem převzetí věci (§ 2121 odst. 1 OZ). U nemovitých věcí se buď uplatní zvláštní úprava obsažená v § 2130 OZ (strany se dohodnou na okamžiku převzetí věci), nebo v případě, že se na okamžiku předání věci nedohodnou, použije se úprava na základě přiměřené aplikace ustanovení o věcech movitých i na věci nemovité (§ 2131 OZ).

c) Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem - § 26 (viz [Obecné podmínky pro konání veřejné dražby, bod 11](#))

Po doplacení ceny dosažené vydražením vyhotoví dražebník potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem. Byla-li předmětem dražby věc nemovitá zapsaná v katastru nemovitostí, musejí být osoby a věci v ní označeny údaji dle katastrálního zákona. Podpis dražebníka musí být úředně ověřen, nelze tedy využít podpisové vzory uložené u katastrálního úřadu.

Po 2 stejnopisech potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem předá dražebník do 5 pracovních dnů od okamžiku, kdy se dozvěděl o doplacení ceny dosažené vydražením, vydražiteli a navrhovateli.

Nedílnou součástí potvrzení o uzavření smlouvy příklepem je dražební vyhláška včetně všech dodatků.

V potvrzení o uzavření smlouvy příklepem dražebník uvede údaje minimálně v rozsahu § 25 odst. 3 NZVD. Podle § 25 odst. 3 písm. h) NZVD musí potvrzení o uzavření smlouvy příklepem obsahovat *potvrzení o splnění zvláštní podmínky, na níž je vázána platnost nebo účinnost kupní smlouvy podle jiného právního předpisu*. Splnění této podmínky dražebník potvrdí. V praxi se bude nejčastěji jednat o doložku k právnímu jednání obce podle § 41 zákona o obcích.

Podle § 3 odst. 2 písm. g) zákona o registru smluv se povinnost uveřejnění v registru smluv na smlouvu uzavřenou příklepem v dražbě nevztahuje.

d) Odlišnosti v postupu při elektronické dražbě - § 29

Doba trvání elektronické dražby, tj. lhůta pro podávání nabídek, musí být stanovena minimálně na 10 minut. V průběhu lhůty pro podávání nabídek musí být prováděna kontrola dostupnosti adresy internetové stránky, kde dražba probíhá, externím subjektem (§ 2 vyhlášky č. 247/2024 Sb.). Dojde-li k omezení přístupu k elektronickému dražebnímu systému v délce přesahující nepřetržitě 1 minutu, je dražebník povinen lhůtu pro podávání nabídek prodloužit o 1 hodinu, a to i opakovaně. Informace o prodloužení lhůty zobrazí dražebník v elektronickém dražebním systému a současně je zašle každému účastníkovi na adresu jeho elektronické pošty (§ 29 odst. 4 NZVD).

Další podmínky pro elektronické dražby:

- Musí být zajištěna synchronizace času (§ 1 odst. 1 písm. b) a odst. 3 vyhlášky č. 247/2024 Sb.),
- musí být zajištěna aktualizace údajů zobrazujících se na stránce dražby do 5 sekund od nastalé změny (§ 1 odst. 1 písm. g) vyhlášky č. 247/2024 Sb.),
- musí být zaznamenávány veškeré elektronické úkony včetně času jejich provedení,
- před odesláním nabídky musí být účastník elektronické dražby dotázán elektronickým dražebním systémem, zda chce podat nabídku v takové výši, která je v systému zobrazena (§ 29 odst. 5 NZVD).

Je-li v případě anglické dražby v posledních 3 minutách před uplynutím lhůty pro podávání nabídek učiněna nabídka, konec lhůty se prodlouží o další 3 minuty od okamžiku, kdy byla učiněna poslední nabídka, a to i opakovaně (§ 29 odst. 6 NZVD).

Po ukončení dražby se zobrazí údaj o udělení příklepu a cena dosažená vydražením (§ 29 odst. 8).

Po ukončení elektronické dražby vyhotoví dražebník záznam o průběhu dražby. Náležitosti tohoto záznamu jsou uvedeny v § 30 NZVD. Tento záznam do 5 dnů předá do centrální evidence veřejných dražeb (§ 30 odst. 2).

Závěr

Nová úprava veřejných dražeb výrazným způsobem zjednodušuje celý dražební proces a přináší obci řadu možností stanovit pro vydražitele povinnost splnění dalších podmínek. Princip však zůstává stejný – prodej za nejvyšší možnou cenu v daném čase.

Ministerstvo pro místní rozvoj jako gestor tohoto zákona je zároveň i metodickým orgánem a je vždy připraveno poskytnout dražebníkům metodickou pomoc. Kontakty na oddělení veřejných dražeb jsou uvedeny na webových stránkách www.mmr.gov.cz.