

ZÁKLADNÍ PRAVIDLA POSTUPU DRAŽEBNÍKA

při výkonu dražební činnosti a činností souvisejících

Článek I. Základní ustanovení

Tato „Základní pravidla postupu dražebníka při výkonu dražební činnosti a činností souvisejících“ (dále jen „Pravidla“) upravují v rozsahu daném platnou právní úpravou podrobněji problematiku provedení veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění (dále jen „Zákon“) a vyhlášky MMR 18/2014 Sb. v platném znění (dále jen „Vyhláška“).

Za podmínek stanovených zákonem č. 26/2000 Sb. v platném znění dražbu navrhuje osoba splňující podmínky tímto zákonem stanovené (dále jen navrhovatel) a dražbu, jejíž provedení je v rozsahu daném platnou právní úpravou podrobněji upraveno těmito „Pravidly“, provádí dražebník, společnost KOVA Group, a.s., IČ: 274 11 672 se sídlem Malátova 633/12, Praha 5, PSČ 150 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 104 21 (dále jen dražebník).

Veřejnou dražbou se rozumí veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby na vydražitele, konané na základě návrhu navrhovatele. Dražebním procesem se rozumí celý dražební proces.

Vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby vydražitel nenabývá kupní nebo jinou smlouvou, ale přechází na něj příklepem. Důsledkem tohoto přechodu je pak nemožnost aplikovat některá ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník jako např. uplatňovat slevy, odstoupit od právního jednání (přechodu vlastnictví příklepem) apod.

Všem účastníkům dražby zabezpečuje „Zákon“ stejné postavení v celém dražebním procesu, a to zásadou rovnosti účastníků dražby.

Článek II. Předmět dražby

Předmět dražby je specifikován ve „Smlouvě o provedení veřejné dražby dobrovolné či nedobrovolné“ a následně v „Dražební vyhlášce“. V těchto dokumentech dražebník uvede přesné označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, a jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu v místě a čase obvyklou.

Odhad ceny předmětu dražby zajistí dražebník (viz § 13 „Zákona“). U dražeb se provádí odhad ceny předmětu dražby jako odhad ceny v místě a čase obvyklé, což odpovídá pojmu „tržní cena“ (§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění).

Dražebník označí osoby mající právní důvod vztahu k dražbě (účastníci dražby, osoby mající zapsané právo k předmětu dražby apod.) a věci tvořící předmět dražby způsobem vylučujícím jejich záměnu.

Pokud jsou předmětem dražby cenné papíry nebo věci a práva, se kterými na základě vykonatelného rozhodnutí soudu nebo orgánu státní správy nelze nakládat, nemůže dražebník dražbu provést.

Článek III. Dražební jistota

Dražebník je oprávněn žádat po účastníkovi dražby dražební jistotu.

Dražební jistota slouží k zajištění budoucích závazků účastníků dražby ve stanovené výši a formě. V případě zmaření dražby vydražitelem (není zaplacená cena dosažená vydražením) slouží dražební jistota k úhradě nákladů zmařené dražby a dražby opakované.

Lhůty pro složení dražební jistoty, maximální výši dražební jistoty a způsob její úhrady stanoví § 14 „Zákona“. Vypořádání dražební jistoty v případě zmařené dražby je stanoveno v § 28 odst. 3 a 4 „Zákona“ u dobrovolných dražeb a v § 51 odst. 3 a 4 „Zákona“ u nedobrovolných dražeb.

Článek IV. Účastníci dražby a ochrana jejich osobních údajů

Účastníky dražby mohou být osoby právnické i fyzické a stát, splňují-li podmínky stanovené v § 3 „Zákona“, který zaručuje v dalších ustanoveních všem účastníkům dražby stejné postavení v celém dražebním procesu.

Účastník dražby doloží při zápisu do dražby platný občanský průkaz (fyzická osoba) nebo výpis z obchodního rejstříku, který není starší než jeden měsíc (právní osoba) a doklad o zaplacení dražební jistoty - je-li vyžadována - (výpis z účtu o odepsání částky z účtu, poštovní poukázka, doklad o úhradě v hotovosti – pokladní složenka, záruční listiny osvědčující bankovní záruku apod.) a čestné prohlášení, že účastník dražby není osobou vyloučenou z dražby. Poté se účastník dražby zapíše do listiny „Seznam účastníků dražby“ a bude mu přiděleno dražební číslo. Zástupce účastníka dražby nebo zmocněná osoba předloží navíc plnou moc s úředně ověřenými podpisy a čestné prohlášení zmocnitele (zástupce účastníka dražby) nebo čestné prohlášení a zmocnění s úředně ověřeným podpisem (společná účast účastníků dražby).

Pokud to povaha předmětu dražby nevyklučuje, je přípustná společná účast více účastníků dražby za účelem společného nabytí předmětu dražby. Podmínkou společné účasti na dražbě je, že bude před zápisem společných účastníků do seznamu účastníků dražby předloženo dražebníkově čestné prohlášení všech společných účastníků dražby, které bude obsahovat určení budoucích podílů na vydraženém předmětu dražby, jakož i zmocnění osoby oprávněné společně účastníky na dražbě zastupovat, a které bude opatřeno úředně ověřenými podpisy všech společných účastníků dražby.

Dražebník zajistí při zápisu do dražby vymezení diskrétní zóny tak, aby byla zajištěna ochrana soukromí účastníka dražby. V případě, že účastník dražby nemá čestné prohlášení, že není osobou vyloučenou z dražby, poskytne mu dražebník příslušný formulář k vyplnění spolu s poučením o důsledcích, které by mělo vyplnění nepravdivých údajů. K zamezení úniku osobních dat zapisuje dražebník účastníky dražby do seznamu účastníků dražby způsobem, který znemožní číst data na tomto seznamu nepovolaným osobám. Po skončení zápisu účastníka dražby uloží dražebník jím předložené listiny takovým způsobem, aby nemohlo dojít k jejich zcizení či jinému zneužití.

Zaměstnanci dražebníka a jiné osoby, které u dražebníka přicházejí do styku s osobními údaji účastníků dražby, jsou poučeni a písemně zavázáni povinností zachovávat mlčenlivost o osobních údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení osobních údajů. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení zaměstnání nebo příslušných prací. (§ 15 zák. č. 101/2000 Sb., o ochranné osobních údajů).

Článek V. Smlouva o provedení dražby

Náležitosti smlouvy o provedení dražby předepisuje § 19 „Zákona“ u dobrovolných a § 39 „Zákona“ u nedobrovolných dražeb. Smlouva, která nemá předepsané náležitosti a přílohy, je neplatná. Smlouva o provedení dražby je zvláštním smluvním typem upraveným přímo „Zákonem“ jako zvláštním smluvním předpisem. Obecný právní režim, jímž se pak smluvní strany řídí, je občanský zákoník (§ 65 „Zákona“).

U dražeb dobrovolných může uzavřít smlouvu o provedení dražby více navrhovatelů, kteří musí splnit podmínky uvedené v § 19 odst. 2 „Zákona“.

Věci, které nelze dražit (jsou vyloučeny z dražeb) v dražbě dobrovolné, vylučuje ustanovení § 17 odst. 5, 7 a 8 „Zákona“.

U dobrovolných dražeb musí být podpisy navrhovatele a dražebníka za podmínek uvedených v § 19 odst. 4 „Zákona“ na smlouvě ověřeny (legalizovány) ve smyslu § 10 odst. 1 zákona č. 21/2006 Sb. (zákon o ověřování), který stanoví, že legalizací se ověřuje, že žadatel listinu před ověřující osobou vlastnoručně podepsal nebo podpis na listině uznal za vlastní. Zda žadatel listinu před ověřující osobou podepsal, či jen uznal podpis za vlastní, je vyznačeno v ověřovací doložce (§ 12 f) zákona č. 21/2006 Sb.).

U nedobrovolných dražeb § 39 odst. 7 „Zákona“ nařizuje, že smlouvy o provedení dražby musí být navrhovatelem a dražebníkem vlastnoručně podepsány před orgánem pověřeným legalizací.

Článek VI.

Oznámení o dražbě a vyznačení návrhu do katastru nemovitostí u nedobrovolných dražeb (ochrana vlastnických a jiných práv k předmětu dražby)

Dražebník zašle ve lhůtě sjednané ve smlouvě o provedení nedobrovolné dražby písemné oznámení o dražbě zástavnímu dlužníkovi, zástavci, dlužníkovi a dražebním věřitelům (§ 40 odst. 1 „Zákona“), jehož obsah je dán v § 40 odst. 2 „Zákona“. Neplatnost právních jednání zástavce, respektive zástavního dlužníka po doručení oznámení o dražbě je dána v odstavci 3 citovaného paragrafu.

Dražební věřitel je skupina věřitelů uvedená v § 36 odst. 3 „Zákona“.

Účelem oznámení je podání informace o dražbě osobám uvedeným v § 40 odst. 1 „Zákona“ umožňující kterékoli z nich, aby se bránila proti případnému neoprávněnému zásahu do svých práv.

V případě, že oznámení o dražbě nebylo prokazatelným způsobem doručeno osobám uvedeným v § 40 odst. 1 „Zákona“, dražebník dražbu neprovede. Tím se dražebník vyhne možnosti napadení dražby u soudu v tříměsíční lhůtě od skončení dražby a následnému prohlášení dražby za neplatnou pro porušení § 40 odst. 1 a 2, § 48 odst. 3 a 4 „Zákona“.

Je-li předmětem dražby nemovitost, zašle dražebník oznámení o dražbě s úředně ověřeným podpisem dražebníka (§ 41 odst. 1 „Zákona“) a případně oznámení o nevydražení nemovitosti s úředně ověřeným podpisem dražebníka (§ 41 odst. 2 „Zákona“) katastrálnímu úřadu.

Článek VII.

Dražební vyhláška

Náležitosti dražební vyhlášky předepisuje § 20 „Zákona“ u dobrovolných a § 43 „Zákona“ u nedobrovolných dražeb. Toto ustanovení stanoví případy, ve kterých je nutno zveřejnit dražební vyhlášku na centrální adrese, a okruh subjektů, kterým musí být dražební vyhláška zaslána, a termíny jejího zveřejnění.

Dražební vyhláška obsahuje základní informace o předmětu dražby a o vlastních podmínkách provádění dražby. Protože dražbou vlastnické právo přechází a vydražitel předmět dražby nabývá „jak stojí a leží“, dražební vyhláška udává termíny prohlídky předmětu dražby, aby se potenciální účastníci dražby mohli s předmětem dražby řádně seznámit.

Rovněž tak dražební vyhláška uvádí mimo jiné upozornění, že údaje o předmětu dražby jsou uvedeny pouze podle dostupných informací dle § 20 odst. 1 písm. k „Zákona“.

Článek VIII.

Organizační zabezpečení dražby

Dražebník je povinen dohlížet na průběh dražby, na činnost licitátora a dbát, aby dražba probíhala v souladu s právními předpisy a těmito základními pravidly postupu dražebníka.

Dražebník označí budovu, ve které se koná dražba nápisem „Dražební budova“, místnost určenou pro výkon dražby nápisem „Dražební místnost“ a prostor pro zápis účastníků dražby nápisem „Prezence k dražbě“.

Prostor, ve kterém probíhá zápis účastníků dražby, má dražebníkem vymezenou diskrétní zónu.

V případě skládání dražební jistoty v hotovosti má pracovník dražebníka provádějící inkaso od účastníků dražby k dispozici přenosný trezor, strojní počítačku bankovek, infračervenou lampu na ověření pravosti bankovek a kalkulačku s tiskem. Každou složenou dražební jistotu uloží po kontrole složené částky a pravosti bankovek do samostatné obálky, kterou zapečetí a nechá složitelem jednoznačně označit. V případě nevydražení se tak účastníkovi dražby vrátí dražební jistota v bankovkách, které před dražbou složil.

Dražební místnost vybaví dražebník počítačem s tiskárnou, v případě potřeby dataprojektorem s promítacím plátnem, záznamovým zařízením a vyvěsí v ní dražební vyhlášku. V prostoru vyhrazeném licitátorovi umístí potřebné dokumenty (dražební vyhlášku, záznamový materiál) a dražební kladívko.

V případě nedobrovolné dražby, u níž nejnižší podání přesahuje 1 000 000 Kč, zajistí dražebník osvědčení o průběhu dražby notářským zápisem (§ 47 odst. 8 „Zákona“).

Článek IX. Bezpečnostní opatření při dražbě

Při dražbách zajistí dražebník pořadatelskou službu, která bude předcházet možnému porušování osobních práv účastníků dražby a veřejnosti (§ 81 a následující zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění). Pořadatelská služba bude vybavena i pro možnosti použití krajních donucovacích prostředků.

Pokud bude dražební jistota skládána v hotovosti, je skládáno nejvyšší podání zejména při společné dražbě movitých věcí nebo je-li dražen zvláště významný předmět dražby, zajistí dražebník osobní bezpečnost účastníků dražby, bezpečnost finančních prostředků vnesených do prostoru, kde je organizována a provedena dražba a ochranu osobních práv účastníků dražby a veřejnosti asistencí bezpečnostní služby.

Před zahájením dražby budou účastníci dražby a veřejnost požádáni o vypnutí mobilních telefonů a seznámeni se zákazem používání jakýchkoliv záznamových prostředků v průběhu dražby. Na dodržení tohoto zákazu bude dohlížet pořadatelská, resp. bezpečnostní služba.

Pořadatelská služba, respektive pracovník bezpečnostní služby budou dohlížet na to, aby účastníci dražby nečinili žádné kroky k tomu, aby mařili či jakýmkoli způsobem negativně ovlivňovali volný průběh dražby.

Článek X. Znemožnění pletich při dražbě.

Pletichy při dražbě jsou trestným činem. Trestný čin pletich při veřejné dražbě upravuje § 258 zák. č. 40/2009 Sb. v platném znění (trestní zákoník).

Přístup do dražební místnosti umožní dražebník účastníkům dražby 30 minut před zahájením dražby, veřejnosti umožní dražebník přístup do dražební místnosti 10 minut před zahájením dražby. Dražebník zajistí, aby nemohl některý z účastníků dražby zaplnit místnost, v níž dražba probíhá, sjednanou „veřejností“ a tím znemožnil ostatním účastníkům dražby účast.

Základním opatřením je zajištění dražební místnosti odpovídající velikosti. Dražebník vykonává svou činnost na celém území České republiky. Dražební místnost zajišťuje vzhledem ke geografické poloze předmětu dražby zejména pronájem zasedací místnosti zastupitelstva příslušného obecního nebo městského úřadu, případně dostatečně velkého sálu místně vhodného hotelu či v jiné místně veřejně přístupné budově.

Pokud se jedná o účastníky dražby, u které není dražební jistota vyžadována, budou se účastníci dražby od veřejnosti obtížně rozlišovat. V tomto případě bude pořadatelská služba dražebníka u osoby vstupující do dražební místnosti kontrolovat, že je zapsána do seznamu účastníků dražby a předložila čestné prohlášení, že je osobou, která není vyloučena z dražby. V opačném případě bude tato osoba považována za „veřejnost“ s právem vstupu do dražební místnosti 10 min. před začátkem dražby. Toto se netýká zaměstnanců příslušného živnostenského úřadu a zaměstnanců ministerstva pověřených prováděním kontroly.

Dražebník zajistí, aby čestná prohlášení předkládaná účastníky dražby byla „perfektní“ tj. úplná a platná (§ 23 odst. 2 „Zákona“). Nepravdivé doložení čestného prohlášení, že účastník dražby není osobou vyloučenou z dražby, je další z možností pletich při dražbě. Podání čestného prohlášení je jednostranné právní jednání účastníka dražby, jehož pravdivost nemá dražebník možnost ověřit, které však, pokud není pravdivé, zakládá trestní odpovědnost toho, kdo toto prohlášení učinil.

Pro zamezení „bleskové“ dražby zajistí dražebník splnění požadavku § 47 odst. 9 „Zákona“, tj. příklep lze udělit nejdříve 3 minuty po zahájení dražby i pro výkon dobrovolných dražeb.

Licitátor po licitaci, kdy zůstala jedna nabídka jako nejvyšší, bude dále postupovat ve smyslu ustanovení § 23 odst. 9 „Zákona“ (u dobrovolných dražeb) a § 47 odst. 9 „Zákona“ (u nedobrovolných dražeb) a závěrem doplní: „vydražitelem se stává účastník dražby s dražebním číslem; tímto je dražba skončena“.

Článek XI

Zvláštní ustanovení pro elektronické dražby

1. Místo elektronické dražby

Dražbu dle § 16a odst. 1 lze provést elektronicky za podmínek stanovených ministerskou vyhláškou 18/2014 Sb. a dražební vyhláškou. Dražebním místem je internetový portál www.realdrazby.cz.

Účastník dražby se do elektronické dražby registruje prostřednictvím žádosti přes elektronický dražební systém <http://www.realdrazby.cz>. Dražebník je povinen bez zbytečného odkladu po obdržení této žádosti zaslat účastníkovi dražby na adresu jeho elektronické pošty podrobnosti týkající se účasti na elektronické dražbě, zejména pak základní informace o elektronické dražbě, o způsobu prokázání totožnosti účastníka dražby a způsobu složení dražební jistoty, pokud je požadována.

Elektronické dražby se může účastnit pouze účastník dražby, který splnil povinnosti vyplývající ze „Zákona“ a dražební vyhlášky a byl zapsán do seznamu účastníků dražby. O zapsání do seznamu účastníků dražby informuje dražebník každého účastníka dražby bez zbytečného odkladu na adresu jeho elektronické pošty.

2. Registrace

V elektronickém dražebním systému na adrese <http://www.realdrazby.cz> - v záložce POMOC/JAK DRAŽIT je uveden postup registrace účastníka dražby, zejména způsob prokázání jeho totožnosti. Použitím odkazu Registrace zadá Registraci dražitele a vyplní požadované údaje. Po provedení kontroly údajů klikne na tlačítko Potvrdit, a tím bude registrační formulář odeslán. Na emailovou adresu účastníka dražby bude následně doručeno Potvrzení registrace s aktivním odkazem v textu. Kliknutím na tento odkaz svou registraci dokončí. Jedná se o právní jednání, kterým je potvrzena existence emailové adresy a uživatelský účet se tím stane aktivním. Na emailovou adresu účastníka dražby bude nakonec doručeno Dokončení registrace a zaslání přihlašovacích údajů. Poté se účastník přihlásí ke svému uživatelskému účtu kliknutím na tlačítko Přihlášení a v zobrazeném okně vyplní „Uživatelské jméno“ (emailová adresa) a heslo a klikne na tlačítko „Přihlásit“. Poté vyhledá dražbu v záložkách dle čísla dražby, jednacího čísla či lokality. Po zobrazení dražby kliknutím na tlačítko „Připojte se – online“ se tato dražba ihned zobrazí na uživatelském účtu účastníka dražby v části Moje dražby. Zároveň bude dražebníkovi oznámeno, že se účastník jako účastník dražby připojil k jeho dražbě. Do dražby je možné se registrovat pouze do jejího zahájení. Doporučuje se, aby účastník dražby provedl svoji registraci s dostatečným předstihem před zahájením dražby, aby dražebník mohl ověřit zejména úhradu dražební jistoty.

3. Prokázání totožnosti

Každý účastník dražby, včetně osob jednajících za ně či jejich jménem, je povinen dražebníkovi doložit svou totožnost. Může tak učinit více způsoby, které stanoví dražební vyhláška. Doklady o prokázání totožnosti schvaluje pouze dražebník a totožnost je možné provést níže uvedenými způsoby:

- a) osobně u dražebníka
- b) ověřenými doklady zaslanými poštou do sídla dražebníka
- c) ověřenými doklady kvalifikovaným certifikátem (osobním/firemním)
- d) ověřenými konvertovanými doklady do datové schránky dražebníka (číslo schránky: 8cmetzm)
- e) ověřenými konvertovanými doklady vloženými na uživatelský účet elektronického dražebního systému

Podrobnosti o prokázání totožnosti jsou uvedeny a podrobně popsány v elektronickém dražebním systému na adrese <http://www.realdrazby.cz> - v záložce POMOC/JAK DRAŽIT v odkazu „Jak splnit podmínky k účasti v dražbě“. Účastník dražby je povinen doložit čestným prohlášením, že není osobou z dražby vyloučenou ve smyslu ust. § 3 „Zákona“ a že ani nebude pro takovou osobu dražit (Prohlášení je součástí registračního formuláře).

4. Průběh elektronické dražby

Po prokázání totožnosti účastníka dražby, složení dražební jistoty, splnění povinnosti vyplývající ze „Zákona“ a dražební vyhlášky, bude účastník dražby zapsán do seznamu účastníků dražby. O zapsání do seznamu účastníků dražby informuje dražebník každého účastníka dražby bez zbytečného odkladu na adresu jeho elektronické pošty. Takto zapsanému účastníkovi dražby bude v elektronickém dražebním systému umístěném na adrese <http://www.realdrazby.cz> přiděleno jedinečné číslo, které je účastníkovi dražby náhodně přiděleno v rámci každé elektronické dražby a slouží k jeho jednoznačnému rozlišení. Poté může projevovat svou účast v zapsané dražbě činěním podání/příhozu kdykoli v jejím průběhu. Při činění podání/příhozu musí být účastník dražby před odesláním svého podání dotázán elektronickým dražebním systémem, zda chce skutečně učinit podání v takové výši, která je zobrazena elektronickým dražebním systémem nebo kterou zadal do odpovídajícího pole v elektronickém dražebním systému. Podání činí dražitel vyplněním kolonky pro příhoz a potvrzením tlačítka Přihodit. Tímto je učiněn příhoz/podání. Podání (dražitelem nabízená cena) se automaticky přepočítá po vyplnění výše příhozu. Podání a příhoz bude zobrazeno v seznamu příhozů. Podání je bráno za učiněné pouze v případě, že bylo systémem elektronických dražeb dražiteli zpětně potvrzeno – po podání se zobrazí nad dražbou informace v zeleném poli, že podání bylo přijato a samotné podání se objeví v seznamu přijatých podání v poli Průběh dražby. Před uplynutím doby, během které lze zvyšovat podání, se zobrazují následující výzvy a prohlášení:

- a) v okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývají 3 minuty, je účastníkům dražby zobrazena výzva „Poprvé pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)“,
- b) v okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývají 2 minuty, je účastníkům dražby zobrazena výzva „Podruhé pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)“,
- c) v okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývá 1 minuta, je účastníkům dražby zobrazeno prohlášení „Neučiní-li někdo z přítomných účastníků dražby podání vyšší, než bylo podání naposled učiněné účastníkem dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání), udělím mu příklep“.
- d) v okamžiku, kdy uplyne doba, během které lze činit podání, je účastníkům dražby zobrazena výzva „Potřetí pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)“ a přijímání dalších podání je zastaveno. Je-li v posledních 5 minutách před uplynutím doby, během které lze činit podání, učiněno podání účastníkem dražby, posouvá se čas pro příjem dalších podání o 5 minut od okamžiku posledního podání, a to i opakovaně. Uplyne-li od posledního podání 5 minut, aniž by bylo učiněno další podání, příjem podání je zastaven. Elektronický dražební systém vylučuje v elektronické dražbě činit stejné podání ve stejném okamžiku. Další podání tedy musí být vždy vyšší než předchozí učiněné podání, jinak k němu nebude v elektronické dražbě přihlíženo, z tohoto důvodu je vyloučen postup podle § 10 „Zákona“ (rozhodování losem). Pouze účastníci dražby oprávnění z předkupního práva mohou přiřazovat 0 Kč pro dorovnání nabídky jiného dražitele. Jednacím jazykem dražby, včetně vyřizování všech záležitostí spojených s dražbou, je český jazyk.

5. Záznam o průběhu elektronické dražby

Dražebník neprodleně po ukončení elektronické dražby vyhotoví záznam o průběhu elektronické dražby, který obsahuje alespoň:

- a) označení předmětu dražby, dražebníka, licitátora a vydražitele,
- b) údaje o provedených elektronických úkonech účastníků dražby a o elektronických úkonech dražebníka včetně elektronických úkonů licitátora
- c) čas provedení elektronického úkonu nebo činnosti uvedený s rozlišením na setinu sekundy,
- d) identifikátor osoby, která elektronický úkon provedla nebo činnost elektronického dražebního systému zahájila včetně identifikace její IP (Internet Protocol) adresy,
- e) záznam o případném chybovém výsledku elektronického úkonu nebo další činnosti elektronického dražebního systému.

Článek XII. Úhrada ceny dosažené vydražením

Platbu ceny dosažené vydražením nelze dodatečně snížit, započíst a nelze ji uhradit směnkou.

Dražební jistota (a její příslušenství), byla-li složena, se do ceny dosažené vydražením započítává. Byla-li složena ve formě bankovní záruky, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením v plné výši.

Lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením u dobrovolných dražeb je odvozena od této ceny. Přesahuje-li tato cena výši 500.000 Kč, musí být tato lhůta uvedena ve smlouvě o provedení veřejné dražby dobrovolné a v dražební vyhlášce. Lhůty jsou uvedeny § 29 odst. 2, 3 a 4 „Zákona“.

Lhůty pro uhrazení ceny dosažené vydražením u nedobrovolných dražeb jsou uvedeny v § 52 odst. 2 a 3 „Zákona“.

Článek XIII. Upuštění od dražby

Dražebník je povinen upustit od dražby, a to nejpozději do jejího zahájení viz. ustanovení § 22 dobrovolné dražby nebo § 46 nedobrovolné dražby „Zákona“.

Důvody pro upuštění od dražby jsou stanoveny jednak explicitně ve výše uvedených ustanoveních citovaných paragrafů, jednak jde o důvody, které naplňují „skutkovou podstatu“ některého z uvedených důvodů § 22 nebo § 46 „Zákona“, ale vyplývají z ostatních předpisů „Zákona“ a jiných právních předpisů zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a Občanského soudního řádu (OSŘ).

Při posuzování sporných důvodů pro upuštění od dražby je dražebník odkázán na soudy. Není nadán pravomocí rozhodovat spor o právo či vydávat v tomto směru závazná rozhodnutí a neplatí pro něho zásada volného hodnocení důkazů (§ 132 OSŘ). V pochybnostech, kdy není zcela jasné, že se dražebník nedopustí protiprávního zásahu do práv jiných osob, dražebník od dražby upustí.

Dražebník rovněž upustí od dražby, pokud kdokoliv, a nemusí být v jakémkoliv vztahu k navržené dražbě, doloží, nikoliv prokáže či dokáže, že navrhovatel není oprávněn navrhnout provedení dražby.

Článek XIV. Zmaření a neplatnost dražby

(ochrana vlastnických a jiných práv k předmětu dražby)

O zmaření dražby se jedná, pokud vydražitel neuhradil v zákonné lhůtě částku dosaženou vydražením (§ 24 odst. 1 a § 48 odst. 1 „Zákona“). Vydražitel, který dražbu zmařil, nenabývá předmět dražby a nesmí se zúčastnit dražby opakované. Pokud vydražitel, který dražbu zmařil, složil dražební jistotu, použije se tato na úhradu nákladů dražby zmařené a na úhradu nákladů dražby opakované, pokud se tato koná. Pokud dražební jistota složena nebyla, nebo nedostačuje na pokrytí nákladů dražby nebo dražeb, je dražebník oprávněn po vydražiteli, který způsobil zmaření dražby, chybějící částku na úhradu nákladů vymáhat (§ 28 odst. 3, 4 a § 51 odst. 3 a 4 „Zákona“).

Každý, do jehož práv bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo, může navrhnout soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby, a to ve lhůtě do tří měsíců ode dne konání dražby. Po této době toto právo zaniká (§ 24 odst. 3 a § 48 odst. 3 a 4 „Zákona“).

Článek XV. Opakovaná dražba

Z důvodů ekonomie procesu dražeb byl zaveden institut opakovaných dražeb. Opakovanou dražbu upravuje § 25 a § 49 „Zákona“. Je třeba zdůraznit, že je možno provést pouze jednu opakovanou dražbu. Není možné pořádat více opakovaných dražeb např. proto, že je předmět za sjednané nejnižší podání neprodejný.

Smlouva o opakované dražbě musí být uzavřena do 10 dnů od doručení protokolu o provedené dražbě nebo o vyznění o zmaření dražby. Tuto smlouvu lze uzavřít jen v případě, že vydražitel předchozí dražbu

zmařil, nebo v předchozí dražbě nebyl předmět dražby vydražen. Pokud dražebník od předchozí dražby upustil, nebo pokud byla předchozí dražba prohlášena za neplatnou, nelze opakovanou dražbu provést. U nedobrovolných dražeb je v § 49 odst. 2 „Zákona“ uvedena další podmínka, která opakovanou dražbu vylučuje.

Smlouva o provedení opakované dražby, která musí mít náležitosti podle § 19 nebo § 39 „Zákona“, je závislá na údajích a označeních v předchozí smlouvě. Proto není možné označit v opakované dražbě předmět dražby či jednotlivé dotčené osoby dražebního procesu jinak, než v dražbě předchozí a smlouvu nelze ani měnit různými dodatky. Totéž platí i pro případ, kdy se stanou příslušenstvím či součástí k předmětu dražby některé věci v mezidobí mezi předchozí a opakovanou dražbou. Tyto se nemohou stát vlastnictvím vydražitele.

Článek XVI. Protokol o provedené dražbě

Náležitosti protokolu o provedené dražbě upravuje § 27 u dobrovolných a § 50 u nedobrovolných dražeb „Zákona“. Protokol je dokumentem, v němž jsou předepsaným způsobem zaznamenány údaje o provedené dražbě a o jejích výsledcích.

Protokol o provedené dražbě vyhotoví dražebník v potřebném počtu stejnopisů okamžitě po skončení dražby.

V případě, že by se účastník dražby nebo jiná osoba, jejíž práva byla dražbou dotčena, rozhodl podat u soudu žalobu na neplatnost dražby, je tento protokol podkladem pro zjištění relevantních informací. Slouží také při kontrole dodržování podmínek pro organizování a provádění dražeb pracovníky živnostenských úřadů a ministerstva.

Článek XVII. Daň z nabytí nemovitých věcí při dražbě

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí ve veřejné dražbě je vydražitel.

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je cena dosažená vydražením (§ 17 písm. d) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., v platném znění).

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat místně příslušnému správci daně nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci (§ 32 písm. a) zák. opatř. č. 340/2013 Sb.).

Článek XVIII. Potvrzení o nabytí vlastnictví a předání předmětu dražby

K přechodu vlastnického práva k předmětu dražby na vydražitele dochází okamžikem udělení příklepu. V zájmu zabránění prodlení s úhradou ceny dosažené vydražením a následným soudním sporům stanoví zákon zvláštní odkládací podmínku, podle které dojde k přechodu vlastnického práva až úhradou ceny dosažené vydražením v zákonem stanovené lhůtě (tato lhůta je uvedena v dražební vyhlášce), se zpětnou účinností k okamžiku udělení příklepu. V opačném případě k přechodu vlastnického práva nedojde, dražba je zmařena a z vydražitele se stává tzv. „obmeškaný vydražitel“, při čemž je nerozhodné, z jakých důvodů vydražitel svou povinnost nesplnil.

Náležitosti potvrzení o nabytí vlastnictví uvádí § 31 a. § 54 „Zákona“. Toto potvrzení vydá dražebník vydražiteli bez zbytečného odkladu, jakmile na vydražitele přešlo vlastnictví k předmětu dražby (vydražitel zaplatil cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě). Jde-li o nemovitou věc, dražebník zašle potvrzení o nabytí vlastnictví s náležitostmi a s ověřeným popisem dražebníka na příslušný katastrální úřad.

Návrh na zahájení řízení o výmaz věcných práv k předmětu dražby, která zanikla, podá vydražitel, nebude-li dohodnuto jinak.

V případě dražby nemovitých věcí se zapsanými zástavními a jinými právy, u které je navrhovatelem insolvenční správce, zástavní práva vydražením zanikají a rovněž tak nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí. Proto po nabytí vlastnictví vydražitelem zašle insolvenční správce na příslušný katastrální úřad potvrzení o zániku těchto práv.

Věcná břemena váznoucí na předmětu dražby zůstávají přechodem vlastnictví nedotčena. Nejde-li o případ uvedený v odst. 3) tohoto článku, zástavní práva nezanikají. To platí i o právech vyplývajících ze smluv o převodu nemovitých věcí. U nedobrovolných dražeb se věcnými břemeny a předkupním právem zabývá § 56 „Zákona“, právy, která zajišťují pohledávky, se zabývá § 57 „Zákona“.

Předání předmětu dražby upravuje § 32 a § 55 „Zákona“. „Zákon“ stanoví dva režimy předání a záznamu o předání, přičemž pro případ nemovitosti, podniku nebo organizační složky podniku jsou stanoveny přísnější podmínky.

Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z jejího držitele na vydražitele dnem předání předmětu dražby. Pokud dojde k majetkové újmě v důsledku škody na předmětu dražby, nese ji až do předání předmětu dražby vydražiteli držitel (zpravidla bývalý vlastník).

V Praze dne 9.11.2018

.....
Dražebník