

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody

Dne 1.1.2025 nabył účinnosti zákon č. [250/2023](#) Sb., o veřejných dražbách, který zcela zásadním způsobem mění pravidla provádění veřejných dražeb. Jednou z nejpodstatnějších změn je zrušení tzv. aukcí a obdobných kvazi-dražebních postupů, pořádaných za staré právní úpravy podle občanského zákoníku.

## Co to byly aukce

Starý zákon č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách, obsahoval v § 2 poměrně složitou definici veřejné dražby:

*„dražbou je veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor obrací na předem neurčený okruh osob přítomných na předem určeném místě, nebo v prostředí veřejné datové sítě na určené adrese, s výzvou k podávání nabídek, a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání,“*

Velkou slabinou starého zákona pak bylo i to, že dražební procesy byly komplikované, průběh dražby málo pružný a dražebník byl zatížen řadou zcela zbytečných povinností. Díky tomu byla klasická veřejná dražba pro dobrovolné prodeje majetku nepraktická a používala se převážně v insolvenčních a při nucených prodejkách zástavy. Realitní praxe ale dražit potřebovala. Abychom se vyhnuli nepraktické veřejné dražbě, vznikly takzvané aukce podle občanského zákoníku.

Podkladem pro takovou aukci posloužilo ust. § 1771 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve kterém je uvedeno následující:

### § 1771 Dražba

1. Při dražbě je smlouva uzavřena příklepem.
2. Již učiněná nabídka se zruší, pokud je podána vyšší nabídka, nebo pokud se dražba ukončí jinak než příklepem.

Již na první pohled je vidět, že starý zákon o veřejných dražbách nebył kompatibilní s později přijatým občanským zákoníkem v otázce vzniku vlastnického práva. Této nejasnosti pak nepřidává ani důvodová zpráva k občanskému zákoníku, podle které „[Z]atímco dražba v režimu veřejného práva představuje zvláštní právní skutečnost, dražba v režimu soukromého práva představuje zvláštní způsob kontraktace“.

Část odborné praxe tak právní úpravu § 1771 občanského zákoníku interpretovala tím způsobem, že v naší právní úpravě existují dva typy dražeb – veřejné dražby podle zákona o veřejných dražbách a soukromé dražby podle občanského zákoníku. A tak se zrodily tzv. aukce.

Mám však za to, že tento výklad byl poněkud chatrný a občanský zákoník ve skutečnosti neměl za cíl připouštět soukromé dražby. Občanský zákoník totiž neobsahuje komplexní úpravu soukromých dražeb, ale pouze ustanovení, které stanovuje právní účinky příklepu. Nic jiného se v občanském zákoníku ohledně průběhu dražby neuvádí. Takto minimalistická úprava především neposkytuje odpovědi na základní otázky týkající se organizace dražby, postavení účastníků, pravidel licitace nebo ochrany vydražitele, což zpochybňuje závěr, že by měla sama o sobě tvořit samostatný a komplexní podklad pro pořádání soukromých dražeb.

Toto jediné ustanovení je navíc zařazeno v oddíle, který se zabývá zvláštními způsoby uzavírání smlouvy. Systematické zařazení v rámci zákona tak rovněž neodpovídá tomu, že by se mělo jednat o samostatný institut.

Konečně pak § 1771 občanského zákoníku byl dosti pochybným podkladem pro pořádání aukcí i z toho důvodu, že výslovně uvádí, že při dražbě je smlouva uzavřena příklepem. Výsledkem aukce je však pouze právo na uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí, která je uzavírána následně klasickou cestou. Praxe soukromých aukcí tedy neodpovídá právní úpravě občanského zákoníku.

Zákonodárce tak dle mého názoru neměl v plánu umožnit vznik zcela neregulovaných soukromých dražeb podle občanského zákoníku (aukcí), a tedy i dle právní úpravy před rokem 2025 měly aukce a jím podobné kvazi-dražby podléhat úpravě zákona o veřejných dražbách. Tento náš názor pak podporuje též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2022, sp. zn. 822/2022, podle kterého:

*„Z uvedeného ovšem vyplývá, že pakliže zvláštní zákon (tedy i občanský zákoník) neupravuje veřejné dražby (jejich průběh a důsledky), není možno konat veřejné dražby v jiném režimu, než je upraven právě v zákoně o veřejných dražbách; veřejná dražba v režimu „soukromého práva“ je tak (zatím) vyloučena.“*

Praxe se ale chovala jiným způsobem, a tak byly do roku 2025 soukromoprávní aukce jedním z nejrozšířenějších způsobů prodeje majetku.

## **Nový zákon o veřejných dražbách**

Tvůrce nového zákona o veřejných dražbách si byl popsané dvojkolejnosti praxe dražeb vědom, což je mimo jiné deklarováno i v důvodové zprávě. Jedním z cílů nového zákona tak bylo odstranění této dvojí praxe a sjednocení veškerých dražeb a obdobných procesů pod úpravu jediného zákona - zákona č. [250/2023](#) Sb., o veřejných dražbách.

V rámci procesu přípravy nového zákona o veřejných dražbách byla projednávána varianta zavedení dvojkolejné právní úpravy, kdy by si dražebníci mohli zvolit, zda k prodeji využijí volnější podmínky občanského zákoníku, nebo zda budou postupovat formou veřejné dražby podle zvláštního zákona.

Z dostupných legislativních materiálů je patrné, že zákonodárce si byl vědom existence soukromoprávních aukcí provozovaných mimo režim veřejných dražeb. Při přípravě nové právní úpravy však byla výslovně odmítnuta možnost zachovat vedle sebe dva samostatné režimy prodeje majetku formou dražby a byla zvolena koncepce sjednocení těchto institutů pod jedinou právní úpravu.

Nový zákon o veřejných dražbách v § 1 odst. 2 obsahuje definici veřejné dražby, ze které dle našeho názoru již nemůže být pochyb o tom, že veškeré dříve pořádané aukce, soukromé dražby a ostatní kvazi-dražby s platností od 1. 1. 2025 podléhají zákonu o veřejných dražbách:

*„Veřejnou dražbou je dražba, při které se dražebník obrací na předem neurčený okruh osob na předem určeném místě s výzvou k podávání nabídek za účelem uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě s osobou, která za určených podmínek podá nejlepší nabídku.“*

## **Předem neurčený okruh osob**

Pro posouzení, zda se jedná o veřejnou dražbu, je rozhodující, zda je nabídka určena předem neurčenému okruhu osob. Není přitom podstatné, že se zájemci musí předem registrovat, zapsat na seznam účastníků nebo splnit jiné formální podmínky účasti. Pokud je možnost účasti otevřena široké veřejnosti, půjde zpravidla o veřejnou dražbu podle zákona o veřejných dražbách.

Zákon rovněž nepřipouští jeho obcházení prostřednictvím umělého omezování okruhu účastníků, například formálním prohlášením, že se dražby může účastnit pouze ten, kdo byl dříve na prohlídce nemovitosti, či jiným obdobným mechanismem. O předem neurčený okruh osob se jedná také v případě, kdy bude draženo pouze mezi občany daného města, neboť taková skupina není individuálně určena. O dražbu naopak nepůjde v případě, kdy se dražby budou účastnit např. pouze spoluvlastníci nebo přímí sousedé. Opět však platí, že ani taková individuální limitace účastníků nemůže vést k obcházení zákona o veřejných dražbách.

Typickým příkladem veřejné dražby je také situace, kdy je nemovitost nabízena realitním zprostředkovatelem prostřednictvím veřejné inzerce a následně se mezi více zájemci uskuteční „aukce“ nebo „soutěž o nejvyšší nabídku“. Přestože realitního zprostředkovatele ve skutečnosti kontaktuje pouze omezený počet osob a jen část z nich se účastní prohlídek nemovitosti, původní nabídka byla určena neurčitému okruhu adresátů a mohl na ni reagovat kdokoliv. Pokud se za těchto okolností organizuje dražba, nelze se vyhnout aplikaci zákona o veřejných dražbách pouhým tvrzením, že jde o „aukci“ nebo že se účastní pouze předem registrovaní zájemci. Rozhodující je totiž skutečnost, že možnost účasti vznikla na základě veřejně dostupné nabídky adresované široké veřejnosti.

## **Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku** **Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku tak bude typicky používaná**

Rozdíl mezi dražbou a veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku spočívá především v tom, že u veřejné soutěže dochází k licitování a posuzování také jiných parametrů uzavírané smlouvy než je cena, případně jiné číselně vyjádření množství protiplnění. Při veřejné soutěži tak zájemci zpravidla nabízejí nejen cenu, ale například jakost, kvalitu zpracování, záruční podmínky, dobu plnění a další parametry, ze kterých si navrhovatel vybere takové, které mu ve svém souhrnu budou připadat nejvýhodnější. Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku tak bude typicky používaná v případě stavebních prací či jiných komplexních dodávek.

## **Obálková metoda**

Takzvaná „obálková metoda“ je historické označení pro způsob prodeje, u kterého dochází k podávání tajných nabídek bez možnosti jejich následné úpravy v reakci na nabídky ostatních zájemců. Po uplynutí stanovené lhůty jsou nabídky vyhodnoceny a vítězem se stává osoba, která podala nejvyšší nabídku. Navzdory svému názvu nemusí být nabídky podávány ve fyzických obálkách; v praxi jsou často podávány elektronicky prostřednictvím e-mailu nebo specializovaných internetových systémů, podobně jako v případě klasických dražeb.

U odborné veřejnosti v současnosti neexistuje jasná shoda na tom, zdali obálková metoda rovněž

spadá pod úpravu zákona o veřejných dražbách. Nejčastějším argumentem, proč obálková metoda nenaplnuje zákonnou definici dražby, je absence možnosti svou nabídku zvyšovat, snižovat či jakkoli měnit.<sup>[1]</sup> Obálková metoda spočívá v jednorázovém předložení konečné nabídky bez možnosti reagovat na nabídky ostatních účastníků, čímž chybí prvek licitace typický pro dražby.

K tomuto argumentu bych však oponoval tím, že byť zákon o veřejných dražbách možnost licitace předpokládá, z definice § 1 odst. 2 zákona žádným způsobem nevyplývá, že by definičním znakem dražby měla být možnost zvyšovat či snižovat svoji nabídku. Zákon hovoří o výzvě k podávání nabídek a o uzavření smlouvy s tím, kdo podá nejlepší nabídku. Pokud je tedy výsledkem procesu výběr nejlepší cenové nabídky, lze tvrdit, že zákonné znaky jsou naplněny i bez klasického „přihazování“.

Je přitom třeba podotknout, že nový zákon o veřejných dražbách v § 21 upravuje tzv. holandský způsob licitace, při kterém dražebník postupně snižuje vyvolávací cenu a udělí příklep účastníkovi veřejné dražby, který jako první podá nabídku ve výši aktuální vyvolávací ceny. Ani při holandském způsobu licitace tedy účastníci zpravidla nereagují na nabídky ostatních dražitelů a dochází k příklepu již na základě první nabídky. Samotná absence vzájemného přihazování tedy zjevně nemůže být jediným kritériem pro odlišení dražby od jiných soutěžních mechanismů.

K opačnému výkladu, tedy že tzv. obálková metoda splňuje zákonnou definici dražby, dle mého názoru přispívá několik argumentů.

Účelem zákona o veřejných dražbách je regulovat transparentní soutěž mezi více zájemci o nabytí majetku. Z pohledu hospodářské reality není podstatný rozdíl mezi situací, kdy zájemci cenu navyšují veřejně, a situací, kdy každý předloží svou maximální nabídku v zalepené obálce (či jinou tajnou metodou). V obou případech dochází k soutěži o dosažení nejvyšší ceny a k vítězství nejlepší nabídky.

Pokud by se připustilo, že stačí nahradit elektronické nebo veřejné přihazování jednorázovým podáním nabídky, bylo by možné se velmi jednoduše vyhnout režimu zákona o veřejných dražbách. Organizátor by pouze změnil způsob podávání nabídek, přestože ekonomicky i funkčně by šlo o totožný proces prodeje majetku nejvyšší nabídce. Shodný proces prodeje majetku nejvyšší nabídce by tak jednou podléhal zákonu o veřejných dražbách a podruhé nikoliv pouze podle toho, zda byly nabídky podávány průběžně nebo jednorázově. Takový výklad by byl v rozporu s cílem zákona sjednotit režim veřejných dražeb a dřívějších „aukcí“.

Uvedené argumenty mě tak vedou k tomu názoru, že je-li v rámci obálkové metody jediným parametrem nabídky kupní cena či jinak kvantifikované protiplnění, je třeba v plném rozsahu aplikovat zákon o veřejných dražbách. Samotná okolnost, že při obálkové metodě nedochází ke klasické licitaci, nic nemění na skutečnosti, že jde o proces sloužící k podávání nabídek za účelem uzavření smlouvy se zájemcem, který učinil nejvyšší nabídku.

## Závěr

Přestože některé otázky, zejména postavení obálkové metody, zůstávají otevřené a budou pravděpodobně předmětem budoucího soudního či správního výkladu, směřuje nová právní úprava k tomu, aby byly pod režim zákona o veřejných dražbách podřazeny všechny procesy, jejichž podstatou je veřejná soutěž o uzavření smlouvy s osobou nabízející nejlepší cenu. Pro realitní praxi tak bude nezbytné pečlivě posuzovat skutečný obsah jednotlivých prodejních mechanismů, nikoliv pouze jejich označení jako „aukce“, „výběrové řízení“ nebo „obálková metoda“



**Mgr. Christian Grym, LL.M.,**  
advokát a partner advokátní kanceláře



### [AKVIRE advokátní kancelář](#)

Velké náměstí 149  
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 777 283 466  
e-mail: [office@akvire.cz](mailto:office@akvire.cz)

---

[1] (CUCUOVÁ, Hana, HUJEČEK, Roman. § 1 [Předmět úpravy]. In: CUCOVÁ, Hana, HUJEČEK, Roman, KONEČNÁ, Tereza, NIKLASOVÁ, Zdeňka, UHLÍŘ, Petr. Zákon o veřejných dražbách. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2026, s. 15, marg. č. 31.)

## **Další články:**

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)