

27. 10. 2011

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

Srovnání veřejných dražeb a dražeb v rámci exekuce

V posledních letech mají věřitelé možnost domoci se uspokojení svých pohledávek přece jen efektivněji, ve srovnání se stavem, jaký po stránce vymahatelnosti panoval cca před deseti lety.



Jedním ze způsobů, jak může věřitel uspokojit svou pohledávku za dlužníkem, která mu byla pravomocně přiznána exekučním titulem, je nařízení prodeje nemovitostí dlužníka. Prodej nemovitostí se provádí buď jako dražba v rámci exekuce, dražba prováděná soudem, nebo jako veřejná dražba nedobrovolná.

Dražba v rámci exekuce nebo dražba soudním prodejem se provádí podle ustanovení občanského soudního řádu, kdežto veřejné dražby nedobrovolné jsou uskutečňovány podle ustanovení zákona o veřejných dražbách.

Dražba nedobrovolná podle zákona o veřejných dražbách je prováděna na návrh dražebního věřitele, tedy osoby, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem k dražené nemovitosti a jejíž pohledávka je přiznána exekučním titulem, nejčastěji soudním rozhodnutím. Dražbu lze uskutečnit pouze na základě písemné smlouvy o provedení dražby. Dražebník následně vydá dražební vyhlášku.

Dražební věřitelé mohou u dražebníka do 15 dnů přede dnem zahájení dražby přihlásit své pohledávky. Každý zájemce o účast na dražbě musí složit dražební jistotu, která činí maximálně 30 % nejnižšího podání, jehož výše je uvedena v dražební vyhlášce. Nejnižší podání pak vždy musí činit nejméně polovinu odhadu ceny předmětu dražby. Dražební jistota se vrací po skončení dražby, nevydraží-li účastník předmět dražby. Cenu dosaženou vydražením musí vydražitel složit do 10 dnů od skončení dražby, popř. do 30 dnů, je-li cena dosažená vydražením vyšší než pět milionů korun, popř. v jiné lhůtě stanovené ve smlouvě. Uhradil-li vydražitel cenu ve stanovené lhůtě, přechází na něj vlastnické právo k okamžiku udělení příklepu. O tom se vydává vydražiteli písemné potvrzení.

Z výtěžku dražby se nejprve uspokojují náklady dražby, poté dražebník uspokojí dražební věřitele ve lhůtě 10 dnů od uhrazení ceny a zbytek výtěžku poukáže vlastníkově.

Dražba v rámci exekuce se uskutečňuje na návrh věřitele zasláný libovolně zvolenému exekutorskému úřadu. Exekutorský úřad poté postoupí tento návrh příslušnému soudu, který vydá usnesení o nařízení exekuce. Soudní exekutor následně ustanoví znalce, který zjistí obvyklou cenu nemovitosti včetně jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených. Od takto určené ceny je poté odvozeno nejnižší podání. Vytvářecí cena dražby činí 2/3 ceny nemovitosti

stanovené znaleckým posudkem. Vydražitel je oprávněn převzít nemovitost dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu. Vydražitel je přitom povinen zaplatit nejvyšší podání učiněné při dražbě ve lhůtě, kterou mu k tomu určí soudní exekutor, přičemž tato lhůta nesmí být delší než dva měsíce. Po právní moci usnesení o příklepu a doplacení nejvyššího podání soudní exekutor vyrozumí příslušný katastrální úřad a požádá o zapsání změny vlastnického práva k nemovitosti, která byla předmětem dražby. Vydražitel se však stává vlastníkem vydražené nemovitosti až poté, co nabylo usnesení o příklepu právní moci a zároveň bylo zaplacené jím učiněné nejvyšší podání, a to zpětně ke dni vydání usnesení o příklepu, tj. ke dni dražebního jednání.

Dražba prováděná podle zákona o veřejných dražbách je méně nákladná ve srovnání s dražbou v rámci exekuce. Další výhodou je její rychlost, avšak toto platí pouze za předpokladu „hladkého průběhu“ dražby. Vlastnictví k předmětu dražby může být totiž napadeno žalobou a soudní spor může trvat i několik let. Zpochybnit vlastnické právo k předmětu dražby totiž může žalobou kdokoli. Oproti tomu odvolání proti usnesení soudního exekutora o udělení příklepu může podat pouze omezený okruh osob stanovený zákonem.

Pokud se jedná o vyvolávací cenu, dle zákona o veřejných dražbách představuje 1/2 odhadní ceny, u dražby v rámci exekuce činí u nemovitostí 2/3 z ceny odhadní. K uhrazení ceny dosažené vydražením musí dojít do 10 dnů, ve smlouvě lze však stanovit i delší lhůtu. Při dražbě v rámci exekuce je lhůta k zaplacení stanovena v usnesení o příklepu, přičemž tato lhůta nesmí přesáhnout 2 měsíce.

Dražby dle zákona o veřejných dražbách jsou zveřejňovány na tzv. centrální adrese (www.centralniadresa.cz). Pokud se jedná o dražby v rámci exekuce, dochází nově rovněž ke zveřejňování dražeb, a to na stránkách www.portaldrazeb.cz.

Práva osob oprávněných z věcných břemen váznoucích na předmětu dražby zůstávají dle zákona o veřejných dražbách přechodem vlastnictví v důsledku dražby nedotčena, zanikají pouze předkupní práva k nemovitosti. Při dražbě v rámci exekuce dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva k nemovitosti, věcná břemena a nájemní práva s výjimkou těch, o nichž bylo výslovně rozhodnuto, že nezanikají.

Závěrem lze říci, že průběh dražby v rámci exekuce může být o něco pomalejší, jednoznačně však tento postup poskytuje věřiteli vyšší právní jistotu. Každopádně volba konkrétního režimu náleží věřiteli, který by měl předem zvážit jednotlivé výhody a nevýhody.

Daniel Uličný, advokát

Jana Špačková, advokátní koncipient

[Havel, Holásek & Partners s.r.o., advokátní kancelář](http://www.havelholasek.cz)

Týn 1049/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 895 950

Fax: +420 224 895 980

e-mail: office@havelholasek.cz



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nepřevzaté povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních - hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)