

# **DRAŽEBNÍ ŘÁD PRO DRAŽBU NEMOVITOSTÍ**

## **Článek 1. Základní ustanovení**

Tento „Dražební řád“ stanoví organizaci a průběh dražby nemovitostí (dále jen dražba) realizované soudním exekutorem při provádění exekucí podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen e.ř.).

Dle ust. § 69 e.ř. se na provádění exekuce prodejem nemovitostí použijí přiměřeně ustanovení zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.), upravující výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí.

Dle ust. § 28 věta druhá e.ř. se úkony exekutora považují za úkony soudu.

## **Článek 2. Předmět dražby**

Předmět dražby je specifikován v „Dražební vyhlášce“, která se doručuje osobám uvedeným v ust. § 336c odst. 1 o.s.ř. a zveřejňuje se doručením obecnímu úřadu, v jehož obvodu je nemovitost, a obecnímu úřadu, v jehož obvodu má povinný své bydliště nebo sídlo či místo podnikání (vyvěšením na úřední desce obecního úřadu), a příslušnému katastrálnímu úřadu, vyvěšením na úřední desce soudního exekutora, včetně elektronické úřední desky umístěné na webových stránkách exekutora [www.tvrdkova.cz](http://www.tvrdkova.cz), dále umístěním na portálu dražeb provozovaném Exekutorskou komorou ČR [www.portaldrazeb.cz](http://www.portaldrazeb.cz) a zpravidla umístěním na centrální adrese spravované Českou poštou, s.p., [www.centralni-adresa.cz](http://www.centralni-adresa.cz), podle okolností případu též uveřejněním v celostátním nebo místním tisku, popř. i jiným vhodným způsobem.

Dražební vyhláška musí být vydána alespoň 30 dnů před termínem dražby. Obsahuje kromě specifikace předmětu dražby, výsledné ceny a nejnižšího podání (vyvolávací ceny) a organizačních údajů ohledně termínu a místa konání dražby též výši jistoty a způsob jejího zaplacení.

## **Článek 3. Účastníci dražby**

Fyzická osoba může dražit jen osobně nebo prostřednictvím zástupce. Za právnickou osobu, obec, vyšší územně samosprávný celek nebo stát draží statutární orgány nebo pověřené osoby.

Účastník dražby (dále jen dražitel) je povinen prokázat se platným průkazem totožnosti, v případě obchodních společností i aktuálním výpisem z obchodního rejstříku. Jedná-li někdo za dražitele na základě plné moci, je povinen se prokázat platným průkazem totožnosti a příslušnou plnou mocí, kde podpis zmocnitele je úředně ověřen.

Jako dražitelé nesmí vystupovat soudní exekutor, zaměstnanci soudního exekutora, povinný, manžel povinného, obmeškavý vydražitel uvedený v ust. § 336m odst. 2 o.s.ř. a ti, jimž v nabytí věci brání zvláštní právní předpis, jako je úpadce v případě konkursu prohlášeného na jeho majetek podle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, resp. zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení.

Dražitelé se zapisují do seznamu účastníků dražby (prezenční listiny) a každému je přiděleno dražební číslo. Do prezenční listiny se zapíše jméno a příjmení (obchodní firma) dražitele, jeho rodné číslo (IČ) a bydliště (sídlo). Správnost zapsaných údajů dražitel stvrdí svým podpisem.

Dražitelé dále vyplní čestné prohlášení, že splňují podmínky pro účast v dražbě, zda vydraženou nemovitost nabývají do výlučného vlastnictví nebo do společného jmění manželů a jakým způsobem jim má být vrácena dražební jistota, nebude-li jim v dražbě udělen příklep.

Jako dražitel se může jednání zúčastnit pouze ten, kdo zaplatil do zahájení dražebního jednání dražební jistotu. Jistotu lze zaplatit převodem na účet úschov soudního exekutora nebo složením hotovosti na účet úschov exekutora v pobočce peněžního ústavu, u kterého je tento účet veden. K platbě převodem na účet úschov exekutora lze přihlédnout jen tehdy, bylo-li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že na účet úschov exekutora také došla. Exekutor si vyhrazuje právo rozhodnout, zda v konkrétním případě bezpečnostní a technické podmínky dovolují placení dražební jistoty v hotovosti do pokladny soudního exekutora. Platby v české nebo jakékoliv cizí měně překračující po přepočtu částku 350 000,00 Kč je nutno provést vždy bezhotovostně podle ust. § 4 zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, ve znění pozdějších předpisů.

Osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé. Ten, kdo hodlá uplatnit při dražbě své předkupní právo, musí je soudnímu exekutorovi prokázat nejpozději před zahájením dražebního jednání. Exekutor ještě před zahájením vlastní dražby usnesením rozhodne, zda předkupní právo je prokázáno; proti tomuto usnesení není odvolání přípustné. Udělením příklepu předkupní právo zaniká.

Dražitelé ani ostatní osoby přítomné na dražebním jednání (veřejnost) nesmějí činit žádné kroky k tomu, aby mařili či jakýmkoliv způsobem ovlivňovali průběh dražby. Jsou povinni dbát pokynů soudního exekutora či jím pověřených zaměstnanců, včetně prokázání totožnosti, a zdržet se všeho, čím by byl narušen klid a důstojnost dražby.

Ten, kdo by opakovaně závažným způsobem rušil dražbu nebo se opakovaně při dražbě k soudnímu exekutorovi či jím pověřenému zaměstnanci choval urážlivě nebo soudního exekutora či jím pověřeného zaměstnance znevažoval nebo kdo by opakovaně dražbu mařil, dopustil by se trestného činu pohrdání soudem dle ust. 336 trestního zákoníku, za který lze uložit trest odnětí svobody až na dvě léta nebo propadnutí věci nebo jiné majetkové hodnoty.

#### **Článek 4. Organizační zabezpečení dražby**

Dražba se koná zpravidla v sídle exekutora nebo na jiném vhodném místě. Dražbu lze rovněž vykonat v místě, kde se nachází nemovitost.

Místo (místnost), kde se dražba koná, je opatřeno označením exekutorského úřadu se státním znakem, neboť v něm probíhá úřední výkon rozhodnutí. Dražitelům je vždy k dispozici dražební řád a dražební vyhláška.

Zápis dražitelů do prezenční listiny začíná 30 minut před zahájením dražby. Pokud dražitel neprokáže, že uhradil dražební jistotu, nemůže být zapsán do seznamu dražitelů (prezenční listiny).

Soudní exekutor rozhoduje o tom, zda je možno v průběhu dražby pořizovat obrazové záznamy nebo uskutečňovat obrazové nebo zvukové přenosy.

## **Článek 5. Průběh dražby**

Dražební jednání může řídit jen soudní exekutor nebo jeho kandidát a zástupce. Jednotlivé úkony při jednání, jimiž se nerozhoduje, mohou vykonávat pověřeni zaměstnanci soudního exekutora.

Před zahájením dražby poučí soudní exekutor nebo jím pověřený zaměstnanec přítomné osoby o tom, co se považuje za perfektní podání, kolik činí minimální příhoz a v jaké lhůtě musí být zaplaceno nejvyšší podání.

Podání je nabídka účastníka dražby učiněná v průběhu dražby ve výši alespoň stanoveného nejnižšího podání. Další podání musí převyšovat podání již učiněné nejméně o stanovený minimální příhoz. Nabídka musí být učiněna ústně a zvednutím přiděleného čísla, podání je perfektní až ústní nabídkou. Dražitelé jsou vázáni svými podáními, pokud nebylo učiněno podání vyšší. Výše ceny vydražené věci není omezena cenovými předpisy. Při dražbě mohou dražitelé zvyšovat podání nejméně o 1 000,00 Kč, v případě dražby hodnotnějších nemovitostí soudní exekutor stanoví výši minimálního příhozu individuálně. Dražba pokračuje, pokud dražitelé na vyzvání slovy "poprvé, podruhé" činí vyšší podání. Není-li další podání, soudní exekutor upozorní dražitele, že nebude-li učiněno vyšší podání a nebude-li vznesena námitka proti udělení příklepu nebo průběhu dražby, udělí po vyzvání slovy "potřetí" příklep.

Příklep bude udělen dražiteli, který učiní nejvyšší podání. Učiní-li několik dražitelů ve stejný okamžik stejné podání tak, že není možno zjistit, kdo z nich toto podání učinil jako první, a nebylo-li učiněno podání vyšší, udělí soudní exekutor příklep nejprve tomu, komu svědčí předkupní právo, a poté, nedohodnou-li se jinak dražitelé, kteří učinili stejné nejvyšší podání, rozhodne soudní exekutor losem, komu má příklep udělit. Losování spočívá v tom, že bude na lístek napsáno „Vydraženo“ a do neprůhledného sáčku se vloží tento lístek spolu s lístky čistými (jejich celkový počet se rovná počtu účastníků stejného nejvyššího podání), poté účastníci jednotlivě tahají lístky ze sáčku (v pořadí jejich dražebních čísel od nejnižšího, nedohodnou-li se jinak) a tomu, kdo vytáhne lístek s označením „Vydraženo“, udělí soudní exekutor příklep.

Je-li některý z účastníků dražby spoluvlastníkem předmětu dražby a učiní-li podání ve stejné výši jako nejvyšší podání, udělí soudní exekutor příklep jemu. Je-li těchto účastníků dražby (spoluvlastníků) více, bude příklep udělen tomu, jehož spoluvlastnický podíl je nejvyšší. Při rovnosti spoluvlastnických podílů rozhodne soudní exekutor losem (popsaným výše) o tom, komu z těchto spoluvlastníků příklep udělí.

Vydražitelem složená dražební jistota zůstává na účtu úschov exekutora a započte se na úhradu nejvyššího podání. Ostatním dražitelům bude dražební jistota vrácena po skončení dražebního jednání, a to buď v hotovosti, pokud dražební jistotu skládali v hotovosti bezprostředně před zahájením dražby, nebo bezhotovostně na účet, který uvedou ve svém čestném prohlášení. Těm, kteří podali námitky proti příklepu, se dražební jistota vrátí po právní moci usnesení o příklepu.

## **Článek 6. Pořádkové opatření**

Tomu, kdo hrubě ztěžuje průběh dražby tím, že neuposlechne pokynu soudního exekutora, nebo kdo ruší pořádek, nebo kdo učinil hrubě urážlivé podání, může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč. Uloženou pořádkovou pokutu může soudní exekutor dodatečně, a to i po skončení dražby, prominout, jestliže to odůvodňuje pozdější chování toho, jemuž byla uložena. Pořádkové pokuty připadají státu.

Toho, kdo hrubě ruší pořádek a průběh dražby, může soudní exekutor vykázat z místa, kde se dražba koná. Je-li vykázán účastník (oprávněný, povinný), může být jednáno dále v jeho nepřítomnosti.

Pokud by někdo z přítomných účastníků zmařil průběh dražby např. tím, že by dražební jednání muselo být pro jeho chování přerušeno či zrušeno, odpovídá za škodu takto vzniklou nejen soudnímu exekutorovi, ale i ostatním účastníkům dražby a dotčeným účastníkům exekučního řízení.

Pokud to okolnosti dražby vyžadují, může soudní exekutor k zajištění své bezpečnosti a klidného průběhu dražby požádat o součinnost Policii ČR, městskou policii, popř. soukromou bezpečnostní agenturu.

## **Článek 7. Přechod vlastnictví na vydražitele**

Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost dnem následujícím po dni vydání usnesení o příklepu, o tom je vydražitel povinen vyrozumět soudního exekutora.

Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází na vydražitele dnem předání předmětu dražby, též den přechází na vydražitele odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s předmětem dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu dražby, nese nebezpečí škody a odpovědnost za škodu vydražitel.

Vydražitel je poplatníkem daně z převodu nemovitostí podle ust. § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

Vydražitel je povinen nejvyšší podání uhradit ve lhůtě určené soudním exekutorem v usnesení o příklepu. Lhůta k zaplacení nejvyššího podání počíná běžet ode dne právní moci usnesení o příklepu a nesmí být delší než dva měsíce. Na úhradu nejvyššího podání se započítává složená dražební jistota. Pokud vydražitel nezaplatí nejvyšší podání v uvedené lhůtě, ani v dodatečné lhůtě, kterou mu určí soudní exekutor a která nesmí být delší než jeden měsíc, usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty zrušuje a bude nařízeno další dražební jednání. Tento vydražitel (obmeškalý vydražitel) je pak povinen nahradit náklady, které soudnímu exekutorovi a účastníkům vznikly v souvislosti s dalším dražebním jednáním, škodu, která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání, a, bylo-li při dalším dražebním jednání dosaženo nižší nejvyšší podání, rozdíl na nejvyšším podání. Na tyto závazky se započítá jistota složená vydražitelem. O závazcích obmeškalého vydražitele rozhodne soudní exekutor usnesením. Nepostačuje-li k úhradě těchto závazků složená jistota, soudní exekutor potřebnou částku podle vykonatelného usnesení uvedeného v předchozí větě vymůže zpeněžením majetku obmeškalého vydražitele.

Vydražitel, který se nestal vlastníkem vydražené nemovitosti, je povinen vrátit ji povinnému, vydat mu užítky a nahradit škodu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovitostí a jejím příslušenstvím.

## **Článek 8. Potvrzení o nabytí vlastnictví**

Dokladem prokazujícím nabytí vlastnictví vydražitele k předmětu dražby je pravomocné usnesení o příklepu.

Po právní moci usnesení o příklepu a po zaplacení nejvyššího podání oznámí soudní exekutor tyto skutečnosti příslušnému katastrálnímu úřadu. Přejedání vlastnického práva na vydražitele zapíše katastrální úřad záznamem.

### **Článek 9. Protokol o provedené dražbě**

O průběhu dražby nemovitostí se sepíše protokol, ve kterém se uvedou všechny podstatné skutečnosti, zejména seznam dražitelů a dalších osob přítomných na dražebním jednání, rozhodnutí, zda bylo či nebylo prokázáno předkupní právo, jednotlivá podání učiněná dražiteli a námitky podané proti průběhu dražby nebo proti příklepu.

Protokol podepisují soudní exekutor, pověření zaměstnanci soudního exekutora, přítomní účastníci exekučního řízení (oprávněný, povinný) a vydražitel. Přílohu protokolu o dražbě nemovitostí tvoří prezenční listina, čestná prohlášení dražitelů a listina s evidencí jednotlivých podání.

### **Článek 10. Závěrečná ustanovení**

Veškerá práva a povinnosti účastníků dražby i dalších osob, které budou na dražbě přítomny, či jejichž práva budou provedením dražby dotčena, v tomto Dražebním řádu neuvedená, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), a dále přiměřeně ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, upravujícími výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí.

JUDr. Jana Tvrdková, soudní exekutor  
Exekutorského úřadu Praha 4