

# **DRAŽEBNÍ ŘÁD PRO DRAŽBU NEMOVITOSTÍ**

## **I.**

### **Základní ustanovení**

1. Tento dražební řád upravuje organizaci a průběh dražby nemovitostí (dále jen dražba) realizované soudním exekutorem při provádění exekuční a další činnosti podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, exekuční řád (dále jen e.ř.).
2. 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.
3. Dle ust. § 76 odst. 2 e.ř. může exekutor provést též dražbu nemovitostí na návrh vlastníka či osoby oprávněné disponovat s věcí. Přitom postupuje přiměřeně podle ustanovení e.ř.
4. Dle ust. § 52 odst. 2 e.ř. nestanoví-li tento zákon jinak je exekutor oprávněn vykonat všechny úkony, které o.s.ř. a další právní předpisy jinak svěřují při provedení výkonu rozhodnutí soudu, soudci, vykonavateli nebo jinému zaměstnanci soudu. Dle ust. § 28 e.ř. se úkony exekutora považují za úkony soudu.

## **II.**

### **Předmět dražby**

1. Předmět dražby vymezí exekutor v dražební vyhlášce, kterou doručí osobám uvedeným v § 336c odst. 1 o.s.ř. s tím, že obecní úřad, katastrální úřad a okresní soud, v jejichž obvodu se dražená nemovitost nachází, požádá o zveřejnění vyhlášky na jejich úřední desce. Dražební vyhlášku zveřejní exekutor vyvěšením na úřední desce exekutorského úřadu, umístěním na webových stránkách [www.exekucezr.cz](http://www.exekucezr.cz), [www.portaldrazeb.cz](http://www.portaldrazeb.cz), popř. uveřejněním v celostátním nebo místním tisku nebo i jiným vhodným způsobem.
2. Dražební vyhlášku je exekutor povinen vydat alespoň 30 dnů před termínem konání dražby a určit v ní výslednou cenu a nejnižší podání (vyvolávací cenu) předmětu dražby, termín a místo konání dražby, výši dražební jistoty a způsob jejího zaplacení.

## **III.**

### **Účastníci dražby**

1. Účastníci dražby se zapíší do seznamu dražitelů (prezenční listiny), každému bude přiděleno dražební číslo. Do prezenční listiny se uvede jméno a příjmení (obchodní firmu), rodné číslo (IČ) a bydliště (sídlo) dražitele. Správnost zapsaných údajů; jakož i to, že není osobou z dražby vyloučenou a že se seznámil s tímto dražebním řádem stvrdí dražitel svým podpisem. Dražitel je povinen prokázat se platným průkazem totožnosti a v případě právnické osoby také aktuálním výpisem z příslušného rejstříku. Zápis dražitelů do prezenční listiny začíná 30 minut před zahájením dražby. Pokud dražitel neprokáže, že uhradil dražební jistotu, nemůže být do prezenční listiny zapsán.
2. Jako dražitel se může jednání zúčastnit pouze ten, kdo zaplatil do zahájení dražebního jednání dražební jistotu. Jistotu lze zaplatit převodem na účet exekutora č. 86-4761290207/0100, VS sp. zn. exekuce bez EX a lomítka (např. 0381112 u exekučního řízení vedeného pod sp. zn. 038EX 11/12), SS rodné číslo (IČ) dražitele nebo složením hotovosti do pokladny exekutora. K platbě převodem na účet exekutora lze přihlídnout jen tehdy, bude-li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že na účet také došla. Exekutor si vyhrazuje právo rozhodnout, zda v konkrétním případě bezpečnostní a technické podmínky dovolují složení dražební jistoty v hotovosti do pokladny. Platby v české nebo jakékoliv cizí měně překračující po přepočtu částku 15.000,-EUR je možno provést pouze bezhotovostně ve smyslu ust. § 4 zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti. Neúspěšnému dražiteli bude jistota vrácena způsobem uvedeným v čl. IV.
3. Fyzická osoba může dražit pouze osobně nebo prostřednictvím zástupce. Zástupce dražitele se prokáže platným průkazem totožnosti a plnou mocí s tím, že podpis zmocnitele musí být úředně ověřen.

4. Za právnickou osobu, obec, vyšší územně samosprávný celek nebo stát draží statutární orgány nebo pověřené osoby, které své oprávnění prokáží listinou, jež byla úředně ověřena, nebo jejich zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena.
5. Jako dražitel nesmí vystupovat soudní exekutor, zaměstnanci soudního exekutora, povinný, manžel povinného, obmeškaný vydražitel uvedený v § 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, nebo cizozemec ve smyslu ust. § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon.
6. 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 prvního dražebního jednání. Exekutor usnesením rozhodne, zda bylo předkupní právo prokázáno; proti usnesení není odvolání přípustné. Udělením příklepu předkupní právo zaniká.
7. Dražitelé ani ostatní osoby přítomné na dražebním jednání (veřejnost) nesmějí mařit či jakýmkoliv způsobem ovlivňovat průběh dražby. Jsou povinni dbát pokynů soudního exekutora a jím pověřených zaměstnanců, včetně prokázání totožnosti.
8. Ten, kdo by opakovaně závažným způsobem rušil dražbu nebo se opakovaně při dražbě k soudnímu exekutorovi či k jeho zaměstnancům choval urážlivě nebo je znevažoval nebo kdo by opakovaně dražbu mařil, dopustil by se trestného činu pohrdání soudem dle ust. § 169b trestního zákona, za který lze uložit trest odnětí svobody až na dva roky nebo peněžitý trest.
9. S vědomím exekutora lze v průběhu dražby pořizovat obrazové či zvukové záznamy. Pořizováním záznamů nesmějí být narušeny průběh nebo důstojnost jednání.

#### **IV.**

##### **Průběh dražby**

1. Dražební jednání může řídit jen soudní exekutor nebo kandidát. Jednotlivé úkony při jednání, jimiž se nerozhoduje, mohou vykonávat pověřeni zaměstnanci exekutora, kteří se přitom řídí pokyny exekutora nebo kandidáta.
2. Před zahájením dražby poučí exekutor nebo jím pověřený zaměstnanec přítomné osoby o tom, kolik činí minimální příhoz, který určí exekutor individuálně.
3. 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, nestanoví-li exekutor před započatím dražebního jednání, že účastníci dražby mohou činit shodná podání. Výše ceny vydražené věci není omezena cenovými předpisy. Nabídka musí být učiněna ústně, zřetelně a hlasitě se současným zvednutím přiděleného čísla, podání je perfektní až ústní nabídkou. Dražitelé jsou vázáni svými podáními, pokud nebylo učiněno podání vyšší. 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, udělí po vyzvání slovy "potřetí" příklep. Před udělením příklepu se exekutor dotáže přítomných osob, zda mají námitky proti příklepu. Námitky, které podají oprávněný, další oprávněný, povinný a dražitel, se uvedou do protokolu. Shledá-li exekutor námitky proti příklepu důvodnými, pokračuje se v dražbě vyvoláním předposledního podání, proti tomuto usnesení není odvolání přípustné. V opačném případě udělí exekutor usnesením příklep.
4. Příklep bude udělen dražiteli, který učiní nejvyšší podání. Učiní-li několik dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí 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 příklep udělí. Losování spočívá v tom, že bude na jeden lístek napsáno „Vydraženo“ a na ostatní lístky „Nevydraženo“ (jejich celkový počet se rovná počtu účastníků stejného nejvyššího podání), všechny lístky se vloží do neprůhledného sáčku a poté účastníci jednotlivě tahají lístky ze sáčku v pořadí jejich dražebních čísel (od nejnižšího), tomu, kdo vytáhne lístek s označením „Vydraženo“, udělí soudní exekutor příklep.

5. Je-li některý z účastníků dražby spoluvlastníkem předmětu dražby, není stanoveným příhozem vázán. 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 právo je nejstarší. Při rovnosti spoluvlastnických podílů rozhodne soudní exekutor losem (popsaným výše) o tom, komu z těchto spoluvlastníků příklep udělí.

6. Vydražitelem složená dražební jistota zůstává na účtu exekutora a započte se na úhradu nejvyššího podání. Neúspěšným dražitelům, kteří dražební jistotu složili v hotovosti do pokladny exekutora, bude jistota vrácena po skončení dražebního jednání v hotovosti. Neúspěšným dražitelům, kteří dražební jistotu zaplatili převodem na účet exekutora, bude vrácena po skončení dražebního, bezhotovostně na účet, ze kterého byla platba jistoty provedena. Těm, kteří podali námitky proti příklepu, se jistota vrátí po právní moci usnesení o příklepu.

## V.

### Pořádková opatření

1. Tomu, kdo hrubě ztěžuje průběh dražby tím, že neuposlechne pokynu exekutora, nebo kdo ruší pořádek, nebo kdo učinil hrubě urážlivé podání, může soudní uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50.000,-Kč. Uloženou pořádkovou pokutu může exekutor dodatečně, a to i po skončení dražby, prominout, jestliže to odůvodňuje pozdější chování toho, jemuž byla uložena. Pořádkové pokuty připadají státu.

2. 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.

3. 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.

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

## VI.

### Přechod vlastnictví na vydražitele

1. 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.

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

3. Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází na vydražitele dnem převzetí předmětu dražby, týž 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.

4. 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.

5. Vydražitel je povinen nejvyšší podání uhradit ve lhůtě určené exekutorem v usnesení o příklepu. Lhůta k zaplacení nejvyššího podání počíná dnem právní moci 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 exekutor určí 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 (obmeškaný 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 obmeškaného vydražitele rozhodne

soud, který exekutora pověřil provedením exekuce, usnesením. Nepostačuje-li k úhradě těchto závazků složená jistota, podá soudní exekutor podle vykonatelného usnesení k vymožení potřebných částek návrh na nařízení exekuce proti vydražiteli.

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

## **VII.**

### **Potvrzení o nabytí vlastnictví**

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

2. 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.

## **VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. 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 e.ř., a dále přiměřeně ustanoveními o.s.ř. upravujícími výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí.