

DRAŽEBNÍ ŘÁD PRO DRAŽBU NEMOVITOSTÍ

Článek I. Základní ustanovení

(1) Podle tohoto „Dražebního řádu“ provádí soudní exekutor (dále jen „exekutor“) organizaci a průběh dražby nemovitostí (dále jen „dražba“) při provádění exekucí podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, v pl. znění (exekuční řád - dále jen „e.ř.“). Při provádění dražby nemovitostí se použijí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu - zák. č. 99/1963 Sb., v pl. znění (dále jen „o.s.ř.“), v části upravující výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí. Úkony exekutora se považují za úkony soudu (§ 28 e.ř.).

(2) Veškerá práva a povinnosti účastníků dražby i dalších přítomných osob, jejichž práva budou provedením dražby dotčena a v tomto Dražebním řádu neuvedená, se řídí příslušnými ustanoveními e.ř., a dále přiměřeně ustanoveními o.s.ř., upravujícími výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí.

Článek II. Předmět dražby

(1) Předmětem dražby je vždy nemovitost specifikovaná v „Dražební vyhlášce“. Ta se doručuje osobám uvedeným v § 336c odst. 1 o.s.ř. a uveřejňuje se na úřední desce obecního úřadu, v jehož obvodu je nemovitost, na desce příslušného katastrálního úřadu a na úřední desce soudního exekutora. Dále je dražební vyhláška se znaleckým posudkem zpravidla umístěna na webových stránkách exekutora www.exekuce-liberec.cz.

(2) Dražební vyhláška stanoví čas a místo konání dražby, označení nemovitosti, výslednou cenu, případné závady na nemovitosti vážnoucí, výši nejnižšího podání (vyvolávací cenu), výši dražební jistoty a způsob jejího zaplacení. Dražební vyhláška musí být vydána alespoň 30 dnů před termínem dražby.

Článek III. Účastníci dražby, dražební jistota

(1) Účastníkem dražby může být fyzická nebo právnická osoba. Účastník dražby (dále jen dražitel) je povinen prokázat se platným průkazem totožnosti, v případě právnických osob originálním nebo **úředně ověřeným výpisem z obchodního rejstříku ne starším 3 měsíců**. Jedná-li někdo za dražitele na základě plné moci, je povinen prokázat se platným průkazem totožnosti a příslušnou **plnou mocí, kde podpis zmocnitele je úředně ověřen**. Za právnickou osobu, obec, vyšší územně samosprávný celek nebo stát draží statutární orgány nebo pověřené osoby.

(2) Jako dražitel se může dražby zúčastnit pouze ten, kdo zaplatil do zahájení dražebního jednání dražební jistotu. Výši dražební jistoty a způsoby, jakými je možné ji uhradit, určuje vždy dražební vyhláška. Vždy lze zaplatit dražební jistotu platbou na depozitní účet exekutora s uvedením variabilního symbolu určeného dražební vyhláškou a specifického symbolu tvořeného rodným číslem (u fyzické osoby) nebo identifikačním číslem (u právnické osoby) dražitele. K platbě na účet exekutora lze přihlédnout jen tehdy, bylo-li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že na účet exekutora také došla. V případě pochybností o tom, zda dražební jistota byla uhrazena nebo o tom, kdo ji uhradil, považuje se dražební jistota za neuhrazenou. **V dražební vyhlášce může být připuštěna možnost zaplacení dražební jistoty v hotovosti do pokladny soudního exekutora. Pokud není tento způsob úhrady připuštěn dražební vyhláškou, není možné dražební jistotu v**

hotovosti zaplatit. V hotovosti se dražební jistota platí před zahájením dražebního jednání při zápisu dražitele do prezenční listiny. Zaplacená dražební jistota je pověřeným zaměstnancem exekutora vložena do obálky označené datem a hodinou dražby a jménem nebo názvem dražitele. Po zalepení obálky se dražitel podepíše přes přelep obálky. Zaměstnanec exekutora podepíše přelep obálky a umístí přes něj razítko soudního exekutora. Dražitel obdrží doklad o provedené platbě.

(3) Byla-li dražební jistota zaplacená na účet exekutora, bude neúspěšným dražitelům vrácena na účet, který uvedou při zápisu do prezenční listiny. Exekutor dá příkaz k vrácení dražební jistoty svému peněžnímu ústavu do 48 hodin od ukončení dražby. Dražební jistota zaplacená v hotovosti bude vrácena ihned po skončení dražby v neporušené obálce, do které byla při zápisu dražitele do prezenční listiny vložena oproti vrácení dokladu o provedení platbě. Vrácení dražební jistoty stvrdí dražitel podpisem na prezenční listině. Dražební jistota se nevrací tomu dražiteli, kterému byl udělen příklep a těm dražitelům, kteří vznesli námitku proti průběhu dražby. Těm bude vrácena po právní moci usnesení o příklepu.

(4) Z účasti na dražbě jsou vyloučeni exekutor, zaměstnanci exekutora, povinný, manžel povinného, vydražitel, který zmařil předchozí dražbu (§ 336m odst. 2 o.s.ř.) a ti, jimž v nabytí věci brání zvláštní právní předpis, např. úpadce v případě konkursu prohlášeného na jeho majetek podle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon nebo cizozemec ve smyslu ust. § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v pl.znění.

Článek IV. Organizační zabezpečení dražby

(1) Dražba se koná v místě určeném dražebním vyhláškou, zpravidla v sídle exekutora nebo na jiném vhodném místě, např. v místě, kde se nachází nemovitost.

(2) Osoby přítomné na dražebním jednání nesmějí svým chováním mařit či jakýmkoliv způsobem ovlivňovat průběh dražby a nesmějí být ozbrojeni. Jsou povinny dbát pokynů exekutora, včetně prokázání totožnosti, a zdržet se všeho, čím by byl narušen klid a důstojnost dražby. Ten, kdo by hrubě ztěžoval průběh dražby nebo by se choval urážlivě, tomu exekutor usnesením udělí pořádkovou pokutu (viz. čl. VI.).

(3) Zjistí-li soudní exekutor, že zde jsou skutečnosti, které naznačují, že mohlo dojít v souvislosti s dražbou k jednání, které naplňuje skutkovou podstatu trestného činu podle § 128c trestního zákona (pletichy při veřejné dražbě), tj. že někdo buď lstí nebo pohrůzkou násilí nebo jiné těžké újmy přiměl jiného, aby se zdržel účasti na podávání návrhů při dražbě, nebo jinému poskytl, nabídl nebo slíbil majetkový nebo jiný prospěch za to, že se zdrží podávání návrhů při dražbě, nebo žádal nebo přijal majetkový nebo jiný prospěch za to, že se zdrží podávání návrhů při dražbě, oznámí soudní exekutor tyto skutečnosti Okresnímu státnímu zastupitelství v Liberci a předloží mu protokol o dražbě s prezenční listinou dražitelů.

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

Článek V. Průběh dražby

(1) Dražební jednání řídí soudní exekutor. Jednotlivé úkony při jednání, jimiž se nerozhoduje, mohou vykonávat pověřeni zaměstnanci soudního exekutora.

(2) Dražitelé se zapisují do seznamu účastníků dražby (prezenční listiny) a každému je přiděleno dražební číslo. Do prezenční listiny se запиše jméno a příjmení (obchodní firma) dražitele, jeho rodné číslo (IČ), bydliště (sídlo), údaj tom, jakým způsobem byla zaplacená dražební jistota a jakým

způsobem bude případně dražební jistota vrácena. Správnost zapsaných údajů dražitel stvrdí svým podpisem.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Bylo-li zjištěno, že byla podána žaloba na vyloučení dražené nemovitosti z exekuce, exekutor dražební jednání odročí až do pravomocného rozhodnutí o žalobě.

(6) Před zahájením dražby seznámí soudní exekutor přítomné osoby s uplatněnými pohledávkami do dražby a závadami vážnoucími na nemovitosti.

(7) Před zahájením dražby určí soudní exekutor **minimální příhoz** a poučí dražitele, že k nižším podáním nebude při dražbě přihlédnuto. Podání v dražbě se činí tak, že dražitel zvedne přidělené číslo a ústně sdělí své podání. Podání je učiněno až ústním sdělením podání. První podání musí být učiněno alespoň ve výši nejnižšího podání stanoveného dražební vyhláškou. **Každé další podání musí předešlé podání převyšovat nejméně o stanovený minimální příhoz, jinak se k němu nepřihlíží.** Dražitelé jsou vázáni svými podáními, pokud nebylo učiněno podání vyšší. Výše ceny vydražené věci není omezena cenovými předpisy. 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.

(8) Je-li některý z dražitelů 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 spoluvlastnický podíl je nejvyšší. Při rovnosti spoluvlastnických podílů rozhodne soudní exekutor losem (popsaným výše) o tom, komu z těchto spoluvlastníků příklep udělí.

(9) 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 se provede jedním z následujících způsobů:

- hozením kostky, kdy rozhoduje nejvyšší hozená hodnota. V případě rovnosti hozené hodnoty hází kostkou znovu jen ti dražitelé, kteří v předcházejícím hodu hodili nejvyšší hodnotu. Jakmile je tímto způsobem určen jeden dražitel, exekutor mu udělí příklep.

- vytažením lístku s nápisem „vydraženo“ z neprůhledného sáčku, do kterého byl tento lístek vložen spolu s čistými lístky. Celkový počet lístků se rovná počtu dražitelů se stejným nejvyšším podáním. Příklep je udělen tomu dražiteli, který vytáhl lístek s nápisem „vydraženo“.

(10) Vydražitelem složená dražební jistota zůstává na účtu exekutora a započte se na úhradu nejvyššího podání.

Článek VI. Pořádkové opatření

- (1) 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,- 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.
- (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 své bezpečnosti a klidného průběhu dražby požádat o součinnost Policii ČR, městskou policii, popř. soukromou bezpečnostní agenturu.

Článek VII. 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 soudního exekutora.
- (3) 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.
- (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 soudním 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 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 (**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 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.

Článek VIII.
Protokol o provedené dražbě

(1) 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 námítky podané proti průběhu dražby nebo proti příklepu.

Článek IX.
Potvrzení o nabytí vlastnictví

(1) Po právní moci usnesení o příklepu a po zaplacení nejvyššího podání oznámí soudní exekutor tyto skutečnosti příslušnému katastrálnímu úřadu, který zapíše přechod vlastnického práva na vydražitele. Dokladem prokazujícím nabytí vlastnictví vydražitele k předmětu dražby je pravomocné usnesení o příklepu.

JUDr. Soňa Karasová
soudní exekutor

