

Dražební řád pro dražbu nemovitosti

Dražební jednání nařizuje soudní exekutor usnesením o nařízení dražebního jednání (dražební vyhláškou), ve kterém mimo jiné určí výslednou cenu dražené nemovitosti, nejnižší podání a výši a způsob úhrady dražební jistoty.

Účastníkem dražby (dražitelem) může být jak fyzická osoba s plnou způsobilostí k právním úkonům, tak právnická osoba zastoupená statutárním orgánem, která složila dražební jistotu, jejíž výše a způsob úhrady byly určeny v dražební vyhlášce. Jako dražitelé nesmí vystupovat soudci, soudní exekutoři, zaměstnanci soudů a soudních exekutorů, povinný, manžel povinného a vydražitel, který zmařil předchozí dražbu. Dražitel je povinen prokázat se platným průkazem totožnosti, v případě obchodních společností i výpisem z obchodního rejstříku ne starším tří měsíců (originálem či ověřenou kopií) a v případě zastoupení i plnou mocí s úředně ověřenými podpisy. Dražitel se zapisuje do seznamu účastníků dražby a je mu přiděleno dražební číslo.

Dražební jednání řídí soudní exekutor, jehož pokynům se musí všichni přítomní podříditi. Soudní exekutor rozhoduje též o tom, zda je možno v průběhu dražby pořizovat obrazové či zvukové záznamy nebo uskutečňovat obrazové nebo zvukové přenosy. Bylo-li zjištěno, že byla podána žaloba na vyloučení dražené nemovitosti z exekuce, soudní exekutor dražební jednání odročí (odvolá dražební jednání) až do pravomocného rozhodnutí o žalobě. Po zahájení dražebního jednání soudní exekutor nejprve rozhodne, zda je prokázáno předkupní právo a oznámí, kteří věřitelé přihlásili své pohledávky a v jaké výši, kteří věřitelé požádali o zaplacení svých pohledávek a v jaké výši a které pohledávky může vydražitel převzít a jaká je výše těchto pohledávek. Následně soudní exekutor vyzve ty, kdo mohou dražit, aby činili podání s tím, že určí výši příhozu. Dražba se koná, dokud dražitelé činí podání.

Podání činí dražitelé zvednutím dražebního čísla a vyslovením nabízené částky. Dražitelé jsou vázáni svými podáními, dokud soudní exekutor neudělí příklep.

Příklep lze udělit tomu, kdo učinil nejvyšší podání a u něhož jsou splněny další podmínky stanovené zákonem. Učinilo-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soudní exekutor příklep nejprve tomu, komu svědčí předkupní právo, a poté, nedohodnou-li se jinak dražitelé, kteří učinili stejné nejvyšší podání, dražiteli, který byl určen losem. Na nejvyšší podání se započte vydražitelem složená jistota. Nezaplatí-li vydražitel nejvyšší podání ani v dodatečně lhůtě, kterou mu určí soudní exekutor a která nesmí být delší než jeden měsíc, usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty zrušuje a soudní exekutor nařídí další dražební jednání. Uvedený vydražitel je 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; převyšuje-li jistota tyto závazky, zbývající část se vrátí vydražiteli. Dražitelům, kterým nebyl udělen příklep, se vrátí zaplacená jistota po skončení dražebního jednání; jestliže však podali proti příklepu námitky, vrátí se jim po právní moci usnesení o příklepu.

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu; o tom je vydražitel povinen písemně vyzoomět soudního exekutora. 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. O tom vyzoomí soudní exekutor příslušný katastrální úřad. Předkupní právo k vydražené nemovitosti zaniká dnem, kterým se stal vydražitel jejím vlastníkem. Vydražitel, který se nestal vlastníkem vydražené nemovitosti, je povinen vrátit jí povinnému, vydat mu užitky a nahradit škodu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovitostí a jejím příslušenstvím (§ 336l o.s.ř.).

Zástavní práva, jimiž je nemovitost zatížena, zanikají až dnem právní moci rozvrhového usnesení (§ 337h o.s.ř.). Rozvrh však neprovádí soudní exekutor, nýbrž exekuční soud (§ 68 e.ř.). **Nebylo-li při dražbě učiněno ani nejnižší podání, soudní exekutor dražební jednání skončí.** Tomu, kdo by rušil pořádek při dražebním jednání nebo se urážlivě choval, může být uložena pořádková pokuta do výše 50.000,- Kč, pro hrubé porušení pořádku může být soudním exekutorem (exekutorským kandidátem či koncipientem) vykázán z místa konání dražby. Ten kdo by opakovaně závažným způsobem rušil dražbu soudního exekutora, nebo kdo se opakovaně při dražbě k soudnímu exekutorovi (exekutorskému kandidátovi či koncipientovi) chová urážlivě nebo soudního exekutora (exekutorského kandidáta či koncipienta) znevažuje anebo kdo opakovaně jedná i soudního exekutora zmaří bude potrestán odnětím svobody až na dva roky nebo peněžitým trestem.

Poučení o způsobu jednání v exekutorském úřadu

Úkony soudního exekutora se považují za úkony soudu. Soudní exekutor je oprávněn vykonat všechny úkony, které občanský soudní řád a další právní předpisy svěřují při provedení výkonu rozhodnutí soudu, soudci, vykonavateli nebo jinému zaměstnanci soudu. Do exekučního úřadu jsou oprávněny vstoupit pouze osoby soudním exekutorem (exekutorským kandidátem či koncipientem) předvolané, osoby, jež žádají o provedení úkonů podle exekučního řádu, občanského soudního řádu, řádu pro soudní exekutory, jednacího a kancelářského řádu, osoby, jež se hodlají zúčastnit jednání, pokud z něho není veřejnost vyloučena (§ 116/2 o.s.ř.). **Osoby pohybující se v exekučním úřadu jsou povinny dbát pokynů zaměstnanců soudního exekutora, včetně prokázání totožnosti a zdržet se všeho, čím by byl narušen klid v exekučním úřadě a důstojnost při ednání soudního exekutora** (§ 13/6 jednacího řádu). Do exekučního úřadu je zakázán vstup se psy, dále je zakázáno cizím osobám vnášet do exekučního úřadu zbraně, střelivo a jiné nebezpečné předměty, s výjimkou příslušníků policie ČR, městské policie a vězeňské a justiční stráže ve službě. Při porušení tohoto zákazu zaměstnanci soudního exekutora, popř. policie ČR či městské policie zabráni takové osobě ve vstupu do exekučního úřadu. Vstup však lze umožnit po odložení těchto

věcí v sekretariátu exekučního úřadu. Soudní exekutor neposkytuje účastníkům exekučního řízení právní porady s výjimkou poučení o procesních právech a povinnostech účastníků (§ 5 o.s.ř.) a poskytování právní pomoci třetím osobám po vydání exekučního titulu (§ 74 odst. 1 písm. a) e.ř.). Sepisování návrhů, podání, poradenská činnost je vyhrazeno zejména advokátům (zák. č. 128/90 Sb.) a notářům (zák. č. 358/92 Sb.).Jednání řídí soudní exekutor (exekutorský kandidát či koncipient), jehož pokynům se musí všichni přítomní podříditi. Soudní exekutor (exekutorský kandidát či koncipient) rozhoduje též o tom, zda je možno v průběhu soudního jednání pořizovat obrazové či zvukové záznamy nebo uskutečňovat obrazové nebo zvukové přenosy. Přítomné osoby se vzájemně oslovují "pane-paní-slečno", s připojením funkce či procesního postavení, ve kterém oslovený vystupuje nebo jeho akademického titulu (např. "paní soudní exekutorko, pane exekutorský kandidáte či koncipiente, pane povinný, pane zástupče, pane doktore, pane svědku, pane předvolaný."). Průběh soudního jednání ani jeho důstojnost nesmí být žádným způsobem rušeny. Zejména není dovoleno v jednací místnosti bez souhlasu soudního exekutora (exekutorského kandidáta či koncipienta) jíst, pít, kouřit nebo telefonovat, a to ani v přestávce.

Tomu, kdo by v rozporu s tímto poučením rušil pořádek v jednací místnosti nebo se urážlivě choval, může být uložena pořádková pokuta do výše 50.000,- Kč, pro hrubé porušení pořádku může soudním exekutorem (exekutorským kandidátem či koncipient) vykázán z jednací místnosti. Ten kdo by opakovaně závažným způsobem rušil jednání soudního exekutora, nebo kdo se opakovaně při takovémto jednání k soudnímu exekutorovi (exekutorskému kandidátovi či koncipientovi) chová urážlivě nebo soudního exekutora (exekutorského kandidáta či koncipienta) znevažuje anebo kdo opakovaně jednání soudního exekutora zmaří bude potrestán odnětím svobody až na dva roky nebo peněžitým trestem.