



**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD  
PRAHA – ZÁPAD  
SOUDNÍ EXEKUTOR  
Mgr. JAN BENEŠ**

Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 – Břevnov

Telefon: +420 277 278 800

E-mail: [epodatelna@euprahazapad.cz](mailto:epodatelna@euprahazapad.cz)

[www.euprahazapad.cz](http://www.euprahazapad.cz)

---

## **DRAŽEBNÍ ŘÁD PRO DRAŽBU NEMOVITÝCH VĚCÍ**

### **Článek I.**

#### **Základní ustanovení**

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

### **Článek II.**

#### **Předmět dražby**

(1) Předmětem dražby je vždy nemovitá věc 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 zpravidla se znaleckým posudkem umístěna na webových stránkách exekutora <http://www.euprahazapad.cz>.

(2) Dražební vyhláška stanoví čas a místo konání dražby, označení nemovité věci, výslednou cenu, případné závady na nemovité věci 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 na základě jí uděleného pověření.

(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, do detailu platby nebo zprávy pro příjemce uvede zájemce „dražební jistota“. 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 zápisem dražitele do seznamu účastníků dražby před zahájením dražebního jednání. Do seznamu účastníků dražby bude dražitel zapsán na základě dokladu o zaplacení dražební jistoty. 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 podpisu čestného prohlášení. Soudní exekutor dá příkaz k vrácení dražební jistoty svému peněžnímu ústavu bez zbytečného odkladu po ukončení dražby. Dražební jistota zaplacená v hotovosti bude vrácena ihned po skončení dražby v neporušené obálce, do které byla před zápisem dražitele do seznamu účastníků dražby vložena oproti vrácení dokladu o provedení platbě. Dražitel obdrží výdejní doklad jako potvrzení o vrácení dražební jistoty. 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 soudní 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, v platném znění.

#### **Článek IV.**

##### **Organizační zabezpečení dražby**

(1) Dražba se koná v místě určeném dražební vyhláškou, zpravidla v sídle exekutorského úřadu nebo na jiném vhodném místě, např. v místě, kde se nemovitá věc nachází.

(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 popř. jeho zaměstnanců, včetně prokázání totožnosti, a zdržet se všeho, čím by byl narušen klid a důstojnost dražby. Tomu, kdo by hrubě ztěžoval průběh dražby nebo by se choval urážlivě, může soudní exekutor usnesením udělit 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 § 258 trestního zákoníku (pletichy při veřejné dražbě), tj. že někdo buď lstí nebo pohrůzkou násilí nebo jiné těžké újmy přiměje jiného, aby se zdržel účasti na podávání návrhů při dražbě, jinému poskytne, nabídne nebo slíbí majetkový nebo jiný prospěch za to, že se zdrží podávání návrhů při dražbě, nebo žádá nebo přijme majetkový nebo jiný prospěch za to, že se zdrží podávání návrhů při dražbě, oznámí soudní exekutor tyto skutečnosti státnímu zastupitelství 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 nebo exekutorský kandidát. Jednotlivé úkony při jednání, jimiž se nerozhoduje, mohou vykonávat pověřeni zaměstnanci soudního exekutora.

(2) Dražitelé se zapisují do seznamu účastníků dražby a každému účastníkovi je přiděleno dražební číslo. Do seznamu účastníků dražby se zapíše jméno a příjmení (obchodní firma) dražitele, jeho rodné číslo (IČO), číslo občanského průkazu, bydliště (sídlo), údaj o tom, jakým způsobem byla zaplácena dražební jistota. Správnost zapsaných údajů kontroluje zaměstnanec soudního exekutora dle dokladu totožnosti účastníka dražby.

(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 uvedou číslo účtu pro případ vrácení dražební jistoty, nebyla-li tato složena v hotovosti.

(4) Osoby, které mají k nemovitým věcem 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. Soudní 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 nemovité věci z exekuce, exekutor dražební jednání odročí až do pravomocného rozhodnutí o této žalobě.

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

(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 nebo má k věci prokázané předkupní právo, 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 dá soudní exekutor možnost spoluvlastníkům se dohodnout, komu z nich má být udělen příklep, a poté, nedohodnou-li se, rozhodne losem (popsaným níže).

(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 následujícím způsobem:

- 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 až 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 exekučního řízení (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 nemovité věci 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 nemovitou věcí 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, 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 nabytí nemovitých věcí dle § 1 odst. 1 písm. b) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

(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 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 (obmeškaný vydražitel) je pak povinen nahradit náklady, které soudnímu exekutorovi a účastníkům vznikly v souvislosti s dalším dražebním jednáním, dále 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 dluhy se započítá jistota složená vydražitelem. O dlužích obmeškaného vydražitele rozhodne soudní exekutor po jednání usnesením. Nepostačuje-li k úhradě těchto dluhů 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 nemovité věci, je povinen vrátit ji povinnému, vydat mu plody užitky a nahradit újmu, kterou mu způsobil při hospodaření s nemovitou věcí a jejím příslušenstvím.

## **Článek VIII.**

### **Protokol o provedené dražbě**

(1) O průběhu dražby nemovitých věcí se sepíše protokol, ve kterém se uvedou všechny podstatné skutečnosti, rozhodnutí, zda bylo či nebylo prokázáno předkupní právo, jednotlivá podání učiněná dražiteli a námitky 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.

V Praze dne 1. 7. 2014

**Mgr. Jan Beneš, v. r.  
soudní exekutor**