



SENÁT

PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY

11. funkční období

10

Návrh senátního návrhu zákona senátorky Jitky Seitlové a dalších senátorů, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů



2016

Parlament České republiky

Senát

11. funkční období

2016

N á v r h

senátního návrhu zákona,

senátorů Jitky Seitlové, Jiřího Čunka, Petra Šilara, Aleny Šromové, Zdeňka Brože, Františka Bradáče, Petra Víchy, Jana Horníka, Zbyňka Linharta, Ivo Valenty, Miloše Vystrčila, Jiřího Voseckého, Patrika Kunčara a Lumíra Kantora

kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

Senátní návrh

ZÁKON

ze dne 2016,

kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna občanského soudního řádu

Čl. I

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění zákona č. 36/1967 Sb., zákona č. 158/1969 Sb., zákona č. 49/1973 Sb., zákona č. 20/1975 Sb., zákona č. 133/1982 Sb., zákona č. 180/1990 Sb., zákona č. 328/1991 Sb., zákona č. 519/1991 Sb., zákona č. 263/1992 Sb., zákona č. 24/1993 Sb., zákona č. 171/1993 Sb., zákona č. 117/1994 Sb., zákona č. 152/1994 Sb., zákona č. 216/1994 Sb., zákona č. 84/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 160/1995 Sb., zákona č. 238/1995 Sb., zákona č. 247/1995 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 31/1996 Sb., zákona č. 142/1996 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 269/1996 Sb., zákona č. 202/1997 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 15/1998 Sb., zákona č. 91/1998 Sb., zákona č. 165/1998 Sb., zákona č. 326/1999 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 2/2000 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 30/2000 Sb., zákona č. 46/2000 Sb., zákona č. 105/2000 Sb., zákona č. 130/2000 Sb., zákona č. 155/2000 Sb., zákona č. 204/2000 Sb., zákona č. 220/2000 Sb., zákona č. 227/2000 Sb., zákona č. 367/2000 Sb., zákona č. 370/2000 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 137/2001 Sb., zákona č. 231/2001 Sb., zákona č. 271/2001 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 276/2001 Sb., zákona č. 317/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 491/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 151/2002 Sb., zákona č. 202/2002 Sb., zákona č. 226/2002 Sb., zákona č. 309/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 120/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 153/2004 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 340/2004 Sb., zákona č. 436/2004 Sb., zákona č. 501/2004 Sb., zákona č. 554/2004 Sb., zákona č. 555/2004 Sb., zákona č. 628/2004 Sb., zákona č. 59/2005 Sb., zákona č. 170/2005 Sb., zákona č. 205/2005 Sb., zákona č. 216/2005 Sb., zákona č. 342/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 383/2005 Sb., zákona č. 413/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 57/2006 Sb., zákona č. 79/2006 Sb., zákona č. 112/2006 Sb., zákona č. 113/2006 Sb., zákona č. 115/2006 Sb., zákona č. 133/2006 Sb., zákona č. 134/2006 Sb., zákona č. 135/2006 Sb., zákona č. 189/2006 Sb., zákona č. 216/2006 Sb., zákona č. 233/2006 Sb., zákona č. 264/2006 Sb., zákona č. 267/2006 Sb., zákona č. 308/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 104/2008 Sb., zákona č. 123/2008 Sb., zákona č. 126/2008 Sb., zákona č. 129/2008 Sb., zákona č. 259/2008 Sb., zákona č. 274/2008 Sb., zákona č. 295/2008 Sb., zákona č. 305/2008 Sb., zákona č. 384/2008 Sb., zákona č. 7/2009 Sb., zákona č. 198/2009 Sb., zákona č. 218/2009

Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., zákona č. 286/2009 Sb., zákona č. 420/2009 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 48/2010 Sb., zákona č. 347/2010 Sb., zákona č. 409/2010 Sb., zákona č. 69/2011 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 80/2011 Sb., zákona č. 139/2011 Sb., zákona č. 186/2011 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 218/2011 Sb., zákona č. 355/2011 Sb., zákona č. 364/2011 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 458/2011 Sb., zákona č. 470/2011 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 147/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 202/2012 Sb., zákona č. 334/2012 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 369/2012 Sb., zákona č. 396/2012 Sb., zákona č. 399/2012 Sb., zákona č. 401/2012 Sb., zákona č. 404/2012 Sb., zákona č. 45/2013 Sb., zákona č. 241/2013 Sb., zákona č. 293/2013 Sb., zákona č. 252/2014 Sb., zákona č. 87/2015 Sb., zákona č. 139/2015 Sb., zákona č. 164/2015 Sb., zákona č. 205/2015 Sb., zákona č. 375/2015 Sb., zákona č. 377/2015 Sb. a zákona č. 298/2016 Sb. , se mění takto:

1. V § 336c v odstavci 1 písmeno a) se za slova „manželu povinného“ doplňují slova „osobě odpovědné za správu domu a pozemku, jde-li o prodej jednotky v domě,“.

2. V § 336f se na konci odstavce 1 doplňuje další věta, která zní: „Totéž právo má osoba odpovědná za správu domu a pozemku ohledně pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky.“

3. V § 336f odstavci 3 se za slova „vymahatelnou pohledávku“ vkládají slova „listiny prokazující pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky,“.

4. V § 337c v odstavci 1 se doplňuje nové písmeno b), které zní:

„b) pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to do výše čtvrtiny výtěžku z prodeje jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna vůči vlastníku jednotky žalobou u soudu,“

Dosavadní písmena b)-g) se označují jako písmena c)-h).

5. V § 337e se za odstavec 4 doplňuje nový odstavec 5, který zní:

„(5) Pokud pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky není při vydání rozvrhového usnesení vykonatelná, rozhodne o této pohledávce soud poté, kdy skončí řízení o této pohledávce. V takovém případě se postupuje obdobně jako u sporných pohledávek.“

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona o veřejných dražbách

Čl. II

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č.

517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007, zákona č. 7/2009 Sb., zákona č. 223/2009 Sb., zákona č. 396/2012 Sb., zákona č. 399/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 167/2015 Sb., zákona č. 375/2015 Sb., zákona č. 51/2016 Sb. a zákona č. 298/2016 Sb., se mění takto:

1. V § 43 se v odstavci 5 za písmeno j) mění tečka na čárku a doplňuje se nové písmeno k), které zní:

„k) osobě odpovědné za správu domu a pozemku, jde-li o prodej jednotky v domě.“

2. V § 45 v odstavci 1 se za první větu vkládá věta, která zní:

„Pokud do dražby přihlásila osoba odpovědná za správu domu a pozemku pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, doloží listinami vznik pohledávky a uplatnění pohledávky vůči vlastníku jednotky žalobou u soudu.“

3. V § 59 se za odstavec 3 vkládá nový odstavec 4, který zní:

„(4) Do doby skončení řízení o pohledávce související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna vůči vlastníku jednotky žalobou u soudu, postupuje dražebník obdobně podle odstavce 3.“

4. V § 60 se za odstavec 4 vkládá nový odstavec 5, který zní:

„(5) Pokud do dražby přihlásila osoba odpovědná za správu domu a pozemku pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojuje se tato pohledávka přednostně před pohledávkami první třídy, a to do výše čtvrtiny výtěžku z prodeje jednotky. Do doby skončení řízení o této pohledávce, postupuje dražebník obdobně podle odstavce 4.“

Čl. III

ČÁST TŘETÍ

Změna zákona o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

Čl. III

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění zákona č. 108/2007 Sb., zákona č. 312/2006 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 362/2007 Sb., zákona č. 458/2008 Sb., zákona č. 163/2009 Sb., zákona č. 301/2008 Sb., zákona č. 7/2009 Sb., zákona č. 217/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 260/2010 Sb., zákona č. 409/2010 Sb., zákona č. 69/2011 Sb., zákona č. 241/2010 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., zákona č. 139/2011 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 466/2011 Sb., zákona č. 217/2009 Sb. (část), zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 334/2012 Sb., zákona č.

396/2012 Sb., zákona č. 399/2012 Sb., zákona č. 45/2013 Sb., zákona č. 185/2013 Sb., zákona č. 294/2013 Sb., zákona č. 375/2015 Sb., zákona č. 298/2016 Sb. a zákona č. 377/2015 Sb., se mění takto:

V § 298 se doplňuje nový odstavec 8, který zní:

„(8) V případě, že je zpeněžena jednotka v domě a osoba odpovědná za správu domu a pozemku uplatnila v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, je tato pohledávka uspokojena přednostně z výtěžku zpeněžení jednotky do výše čtvrtiny výtěžku zpeněžení.“

ČÁST ČTVRTÁ

ÚČINNOST

Čl. IV

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem třetího kalendářního měsíce následujícího po jeho vyhlášení.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

A. Obecná část

1. Zhodnocení platného právního stavu

Podle současně platného právního stavu v domech, v nichž vzniklo bytové spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, existuje závažný problém týkající se úhrady závazků vlastníků jednotek související se správou domu a pozemku. Tento problém postihuje velké množství vlastníků jednotek, kteří jsou de facto nuceni nést náklady za ty vlastníky jednotek, kteří nehradí řádně své závazky související se správou domu a pozemku (např. osvětlení společných prostor, teplo, odpady, příspěvky do fondu oprav atd.).

Jedná se o závažný problém vymahatelnosti pohledávek vůči vlastníkům jednotek, který vznikl po přijetí nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a zrušení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Současná právní úprava neobsahuje dostatečné právní nástroje, které by umožňovaly ochranu práv vlastníků jednotek, kteří řádně své závazky související se správou domu a pozemku hradí, a jsou tak vlastně fakticky nuceni ručit za závazky těch vlastníků jednotek, kteří dluží často značné částky za správu domu a pozemku.

Jednotliví vlastníci jednotek v domech, kde vznikne bytové spoluvlastnictví, nemají žádnou možnost ovlivnit, kdo bude spolu s nimi také vlastníkem jednotky v domě, neboť vznik bytového spoluvlastnictví v domě vyplývá přímo ze zákona. Problém existuje jak v domech, v nichž vzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba, tak v domech, v nichž toto společenství vlastníků nevzniklo, přičemž odpovědnost za plnění závazků nese osoba odpovědná za správu domu a pozemku. Ostatní vlastníci jednotek v domě jsou totiž při vymáhání pohledávek vůči neplatícím vlastníkům jednotek v nerovném postavení oproti například bankám, které jsou zástavními věřiteli. Pokud dlužník (vlastník jednotky) dobrovolně dluh neuhradí a nemá jiný majetek, lze sice přistoupit k výkonu rozhodnutí prodejem jednotky nebo k dražbě, ale často na úhradu pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku nezbude nic, protože výtěžek z prodeje jednotky připadne v celém rozsahu zástavnímu věřiteli.

Podle dostupných statistických údajů bylo v roce 2014 v České republice evidováno cca 58 tisíc společenství vlastníků, které spravovaly celkem cca 1,3 mil. jednotek, přičemž počet takových domů narůstá s převody bytů do vlastnictví a s výstavbou těchto domů. Problém se tedy týká značné části obyvatel České republiky. Na základě dostupných údajů Svazu českých a moravských bytových družstev jsou údaje o vymahatelnosti pohledávek za vlastníky bytů alarmující, neboť 64% pohledávek je vyhodnoceno jako nevymahatelných. Příčinou je například to, že na jednotce vázne zástavní právo pro částku převyšující nebo se rovnající ceně bytu, dlužník je v úpadku a pohledávka zůstane pravděpodobně nevyplacena, zejména je-li prohlášen na dlužníka konkurz nebo povoleno oddlužení.

Ve výsledku to znamená, že řádně platící vlastníci jednotek v domech nesou plnou tíži dluhů za neplatící vlastníky jednotek, to znamená, že dluhy musí uhradit ti vlastníci jednotek, kteří své zákonné povinnosti řádně plní. Současný stav není rozhodně vyváženou úpravou bránící tomu, aby „pocitiví nedopláceli na nepocitivé“.

Problém se týká jak domů, v nichž vzniklo společenství vlastníků - právnická osoba, tak domů rozdělených na jednotky s různými vlastníky, v nichž právnická osoba z různých důvodů nevznikla.

Srovnáme-li tuto situaci s právními úpravami v jiných demokratických právních státech, zjistíme, že v řadě zemí existují způsoby, jak posílit vymahatelnost pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky. Toto posílení vymahatelnosti je uskutečňováno buď ve formě zástavního práva anebo zakotvením určité přednosti při uspokojování pohledávek z výtěžku při prodeji jednotky v rámci exekuce, dražby nebo v insolvenčním řízení.

2. Odůvodnění hlavních principů navrhované úpravy

Vzhledem k výše uvedeným problémům se navrhuje dílčí změna občanského soudního řádu, zákona o veřejných dražbách a insolvenčního zákona, která by posílila pozici věřitelů v případě pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to ať už v domech, kde vzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba, tak v domech, v nichž toto společenství nevzniklo.

Cílem návrhu je zakotvit princip, který by znamenal, že pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky by byly uspokojovány přednostně z výtěžku z prodeje jednotky, a to do výše jedné čtvrtiny tohoto výtěžku. Toto upřednostnění pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku v domech, které jsou v bytovém spoluvlastnictví, v omezeném rozsahu umožní lépe vyvážit práva věřitelů, kdy doposud zástavní věřitel je v nepoměrně lepším postavení než společenství vlastníků či vlastníci jednotek v domech, v nichž nevzniklo společenství vlastníků, a posílí se tak vymahatelnost těchto pohledávek, tedy i princip odpovědnosti dlužníků za své dluhy. V opačném případě se totiž vytrácí důležitý princip fungování kondominia, to znamená vyvážení práv a povinností jednotlivých členů – vlastníků jednotek.

3. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaná právní úprava je v souladu s ústavním pořádkem České republiky, když lépe reflektuje čl. 38 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

4. Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie a judikaturou soudních orgánů Evropské unie

Právo Evropské unie se na problematiku upravenou předloženým návrhem nevztahuje.

5. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Navrhovaná právní úprava je plně v souladu s vyhlášenými mezinárodními smlouvami, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jakož i s obecně uznávanými a dodržovanými zásadami mezinárodního práva.

6. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí

Navržená právní úprava nemá přímý vliv na veřejné rozpočty.

Předmětná změna bude mít pozitivní dopad na fungování bytových společenství, které je velmi častou formou uspokojování bytové potřeby obyvatel. Dojde k posílení vymahatelnosti dluhů vznikajících v souvislosti se správou domu a pozemku a obecně posílení principu odpovědnosti ve vztahu k vlastnictví.

Navrhovaná právní úprava nemá žádné dopady na životní prostředí.

7. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů.

Úprava nemá dopady ve vztahu k ochraně soukromí či osobních údajů. Návrh žádným způsobem nemění dosavadní praxi v oblasti ochrany soukromí či osobních údajů.

8. Zhodnocení korupčních rizik

Tato úprava nepředpokládá žádná korupční rizika.

B. Zvláštní část

K části první

Změna zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

K bodu 1

V ustanovení § 336c se doplňuje povinnost soudu doručit dražební vyhlášku také osobě odpovědné za správu domu a pozemku, jde-li o prodej jednotky v domě.

K bodu 2 a 3

V ustanovení § 336f se doplňuje okruh osob, které mohou přihlásit jako věřitel svou pohledávku do řízení nejpozději do zahájení dražebního jednání, a to o osobu odpovědnou za

správu domu a pozemku ohledně pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky. Rovněž se doplňuje, že taková osoba musí k přihlášce doložit listiny prokazující existenci pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky.

K bodu 4

Navrhuje se doplnit ustanovení § 337c tak, aby pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky byly uspokojovány z rozdělované podstaty, tzn. z výtěžku zpeněžení nemovité věci (jednotky) přednostně za pohledávkami nákladů vzniklých státu v řízení o výkon rozhodnutí, přičemž toto přednostní uspokojení se navrhuje do výše čtvrtiny výtěžku z prodeje jednotky a podmínkou je rovněž to, že jde o pohledávku uplatněnou vůči vlastníku jednotky žalobou u soudu.

K bodu 5

Ustanovení § 337e se doplňuje tak, že v případě, že pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky není při vydání rozvrhového usnesení vykonatelná, rozhodne o této pohledávce soud až poté, kdy skončí řízení o této pohledávce. V takovém případě se postupuje obdobně jako u jiných sporných pohledávek v rámci výkonu rozhodnutí.

K části druhé

Změna zákona o veřejných dražbách

K bodu 1

V zákonu o veřejných dražbách se doplňují příslušná ustanovení tak, aby se osoba odpovědná za správu domu a pozemku, v případě že se má ve veřejné dražbě prodat jednotka, dozvěděla o vyhlášce o konání dražby. Proto se ukládá dražebníkovi povinnost této osobě zaslat vyhlášku o konání dražby.

K bodu 2

V § 45 se doplňuje povinnost osoby odpovědné za správu domu a pozemku doložit listinami vznik pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky a její uplatnění vůči vlastníku jednotky žalobou u soudu.“

K bodu 3

Ustanovení § 59 se doplňuje tak, aby do doby skončení řízení o pohledávce související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna vůči vlastníku jednotky žalobou u soudu, byl výtěžek z dražby uložen na účtu zřízeném dražebníkem.

K bodu 4

Navrhuje se doplnit ustanovení § 60 tak, aby pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky byly uspokojovány z výtěžku z prodeje jednotky přednostně před pohledávkami první třídy, a to do výše čtvrtiny výtěžku z prodeje jednotky.

K části třetí

Změna zákona o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

Navrhuje se doplnit ustanovení § 298 o nový odstavec 8 tak, aby v případě zpeněžení jednotky v domě, pokud osoba odpovědná za správu domu a pozemku uplatnila v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, byla tato pohledávka uspokojena přednostně z výtěžku zpeněžení jednotky do výše čtvrtiny výtěžku zpeněžení.

Platné znění zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením navrhovaných změn

§ 336c

(1) Dražební vyhlášku soud doručí:

- a) oprávněnému, těm, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinnému, manželu povinného, **osobě odpovědné za správu domu a pozemku, jde-li o prodej jednotky v domě**, osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovité věci předkupní nebo zástavní právo nebo výhradu zpětné koupě, osobám, kterým se doručuje usnesení podle § 336a, a osobám, které již přihlásily své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem za povinným a příslušnými listinami je prokázaly,
- b) finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu je nemovitá věc a v jejichž obvodu má povinný své bydliště (sídlo),
- c) těm, kdo vybírají pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejné zdravotní pojištění,
- d) příslušnému katastrálnímu úřadu,
- e) obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu je nemovitá věc.

(2) Osobám uvedeným v odstavci 1 písm. a) soud dražební vyhlášku doručí do jejich vlastních rukou.

(3) Soud vyvěsí v den jejího vydání dražební vyhlášku na úřední desce soudu a požádá obecní úřad, v jehož obvodu je nemovitá věc, aby vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnil způsobem v místě obvyklým. Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí současně sejme z úřední desky soudu.

(4) V odůvodněných případech může soud dražební vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnit v celostátním nebo místním tisku, popřípadě jiným vhodným způsobem.

(5) Proti dražební vyhlášce není odvolání přípustné.

§ 336f

(1) Věřitel, který má pohledávku zajištěnou zástavním právem k nemovité věci anebo který má proti povinnému pohledávku přiznanou rozhodnutím, smírem nebo jiným titulem uvedeným v § 274 (vymahatelnou pohledávku), může ji do řízení přihlásit nejpozději do zahájení dražebního jednání. **Totéž právo má osoba odpovědná za správu domu a pozemku ohledně pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky.**

(2) Přihláška musí obsahovat

- a) výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíž uspokojení se věřitel povinného domáhá,
- b) vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby,
- c) údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří,
- d) skutečnosti významné pro pořadí pohledávky.

(3) K přihlášce podle odstavce 2 musí být připojeny listiny prokazující, že jde o vymahatelnou pohledávku, **listiny prokazující pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky** nebo o pohledávku zajištěnou zástavním právem, ledaže tyto skutečnosti vyplývají z obsahu spisu.

(4) Opožděné nebo neúplné přihlášky soud usnesením odmítne; proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

(5) Věřitel je povinen bezodkladně oznámit soudu změny týkající se přihlášky, ke kterým došlo po jejím doručení soudu. Při neoznámení věřitel odpovídá za škodu tím způsobenou.

§ 337c

(1) Z rozdělované podstaty se uspokojují postupně podle těchto skupin:

- a) pohledávky nákladů vzniklých státu v tomto řízení,
- b) pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to do výše čtvrtiny výtěžku z prodeje jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna vůči vlastníku jednotky žalobou u soudu,**
- c) pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité**

hodnoty hypotečních zástavních listů,

de) pohledávka oprávněného, pohledávka toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, a pohledávky zajištěné zástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva,

ed) pohledávky nedoplatků výživného,

fe) pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení,

gf) pohledávky náhrady újmy na zdraví způsobené trestným činem,

hg) ostatní pohledávky.

(2) Nelze-li plně uspokojit všechny pohledávky patřící do téže skupiny, uspokojí se podle pořadí; pohledávky patřící do téže skupiny, které mají stejné pořadí, se uspokojí poměrně.

(3) Nesplacené pohledávky zajištěné zástavním právem se považují při rozvrhu za splatné.

(4) Úroky nebo úroky z prodlení za poslední tři roky před rozvrhovým jednáním, jakož i náhrada nákladů řízení se uspokojují v pořadí jistiny. Nestačí-li rozdělovaná podstata, uhradí se před jistinou. Pokud ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů slouží jen část pohledávky z hypotečního úvěru, uspokojují se nároky uvedené ve větě první poměrně.

(5) Pro pořadí je rozhodující

a) u pohledávky oprávněného den, kdy k soudu výkonu došel jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí,

b) u pohledávky toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný, den, který se považuje za přistoupení k řízení,

c) u přihlášené pohledávky den, kdy k soudu došla přihláška,

d) u pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva,

e) u pohledávky oprávněného, toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný, nebo přihlášené pohledávky náhrady škody nebo nemajetkové újmy způsobené trestným činem nebo z bezdůvodného obohacení získaného trestným činem, byla-li nemovitá věc zajištěna v trestním řízení o tomto trestném činu a byly-li návrh nebo přihláška podány v době, kdy zajištění podle trestního řádu trvá, den právní moci rozhodnutí o zajištění nemovité věci podle trestního řádu.

Pořadí pohledávky se stanoví podle toho hlediska, které je pro ni výhodnější.

(6) Zjistí-li soud z katastru nemovitostí, že zpeněžená nemovitá věc je zajištěna podle trestního řádu a převyšuje-li dosažený výtěžek všechny pohledávky, které byly v rozvrhu

uspokojeny, informuje soud o této skutečnosti orgán činný v trestním řízení, který o zajištění rozhodl. Nesdělí-li orgán činný v trestním řízení do 30 dnů soudu, že se zajištění vztahuje i na zbytek výtěžku, vyplatí se zbytek výtěžku povinnému.

(7) Nepostupuje-li soud podle odstavce 6, vyplatí se po úhradě všech pohledávek, které mají být uspokojeny, zbytek rozdělované podstaty povinnému.

§ 337e

(1) V rozvrhovém usnesení soud rozhodne též o pohledávkách, které byly popřeny co do pravosti, výše, zařazení do skupiny nebo pořadí, jestliže lze o nich rozhodnout bez provádění důkazů; to neplatí u pohledávek, na které ani zčásti podle skupin nebo podle pořadí nepřipadá úhrada z rozdělované podstaty.

(2) Ostatní věřitele soud vyzve, aby do 30 dnů od právní moci rozvrhového usnesení podali návrh podle § 267a odst. 1, jestliže na sporné pohledávky připadá alespoň zčásti úhrada z rozdělované podstaty; o částce připadající na sporné pohledávky rozhodne soud tak, že bude projednána dodatečně.

(3) K námitkám, které nebyly včas uplatněny podle odstavce 2, se nepřihlíží; o tomto následku musí být poučeni všichni, kdo byli vyzváni podat návrh podle § 267a odst. 1.

(4) V návrhu podle § 267a odst. 1 nemohou být uplatněny nové skutečnosti.

(5) Pokud pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky není při vydání rozvrhového usnesení vykonatelná, rozhodne o této pohledávce soud poté, kdy skončí řízení o této pohledávce. V takovém případě se postupuje obdobně jako u sporných pohledávek.

Platné znění zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením navrhovaných změn

Dražební vyhláška

§ 43

(1) Dražební vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:

- a) že jde o dražbu nedobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
- b) označení dražebníka, navrhovatele, vlastníka předmětu dražby, dlužníka, popřípadě zástavce, je-li osobou odlišnou od vlastníka předmětu dražby,
- c) místo, datum a čas zahájení dražby,
- d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu

dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

e) nejnižší podání a stanovený minimální příhoz, který může účastník dražby učinit,

f) požaduje-li složení dražební jistoty, způsob a lhůtu pro její složení, číslo účtu a adresu místa, kde má být dražební jistota složena, co je dokladem o složení dražební jistoty, výši dražební jistoty a způsob jejího vrácení,

g) je-li přípustná úhrada ceny dosažené vydražením platební kartou nebo šekem; způsob úhrady ceny dosažené vydražením nesmí být pro vydražitele spojen s nadbytečnými obtížemi,

h) datum a čas konání prohlídky předmětu dražby, u věcí movitých též místo konání prohlídky a organizační opatření k zabezpečení prohlídky,

i) upozornění, že osoby, které mají k předmětu dražby předkupní právo, jsou povinny doložit dražebníkově své právo stanoveným způsobem,

j) výčet přihlášených pohledávek dražebních věřitelů,

k) podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli,

l) upozornění pro dražební věřitele, že mohou u dražebníka přihlásit stanoveným způsobem své pohledávky,

m) upozornění pro účastníky dražby o lhůtě k úhradě ceny dosažené vydražením a o případných následcích neuhrazení ceny dosažené vydražením ve stanovené lhůtě,

n) případné upozornění, že údaje o předmětu dražby v dražební vyhlášce nebo jejich část, zejména pak o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby vážnoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací, případně že navrhovatel za nesprávnost takových údajů zcela nebo zčásti neodpovídá.

(2) Dražební vyhlášku uveřejní dražebník způsobem vzhledem k předmětu dražby v místě obvyklým nejméně 15 dnů před zahájením dražby, není-li dále stanoveno jinak.

(3) Je-li předmětem dražby nemovitost nebo pokud nejnižší podání přesáhne 100 000 Kč, uveřejní dražebník dražební vyhlášku vždy též na centrální adrese, a to nejméně 60 dnů před konáním dražby. Ve stejné lhůtě doručí dražebník dražební vyhlášku i tomu obecnímu úřadu a úřadu městské části nebo městského obvodu, v jehož obvodu se má dražba konat, s žádostí o její uveřejnění na úřední desce. Na úřední desce lze uveřejnit i jen místo a čas konání dražby, označení předmětu dražby, uvedení nejnižšího podání, výši minimálního příhozu a odhadnutou nebo zjištěnou cenu, je-li uveden též údaj o tom, kde se lze seznámit s úplným textem dražební vyhlášky.

(4) Pro předměty dražby podléhající zkáze je dražebník oprávněn lhůtu pro uveřejnění dražební vyhlášky přiměřeně zkrátit.

(5) Ve lhůtách uvedených v odstavcích 2 až 4 zašle dražebník dražební vyhlášku

- a) dražebním věřitelům,
- b) vlastníkovi,
- c) zástavci,
- d) dlužníkovi,
- e) osobám, které mají k předmětu dražby právo zapsané v katastru nemovitostí nebo v listinách osvědčujících vlastnictví předmětu dražby nezbytných k nakládání s ním,
- f) správci daně příslušnému podle místa trvalého pobytu dlužníka, je-li dlužník fyzickou osobou, nebo sídla dlužníka, je-li dlužník právnickou osobou; není-li možné zjistit místo trvalého pobytu nebo sídlo dlužníka, zašle se dražební vyhláška správci daně příslušnému v době vzniku zástavního práva,
- g) jde-li o nemovitost, též správci daně, v jehož obvodu se nemovitost nachází,
- h) jde-li o majetek právnické osoby, jejímž zakladatelem, zřizovatelem, společníkem nebo členem je stát, též orgánu státu vykonávajícímu práva zakladatele, zřizovatele, společníka nebo člena této právnické osoby,
- i) České správě sociálního zabezpečení,
- j) Všeobecné zdravotní pojišťovně; pokud Všeobecná zdravotní pojišťovna nebude příslušnou zdravotní pojišťovnou, zašle dražební vyhlášku příslušné zdravotní pojišťovně,
- k) osobě odpovědné za správu domu a pozemku, jde-li o prodej jednotky v domě.**

(6) Dražební vyhlášku spolu se všemi jejími dodatky je dražebník povinen před zahájením dražby vyvěsit ve veřejně přístupné části objektu, v němž se dražba koná. (7) Stejnopis dražební vyhlášky uložený u dražebníka musí být podepsán návrhovatelem; podpis návrhovatele musí být úředně ověřen.

§ 45

Doložení práv účastníků dražby a dražebních věřitelů

(1) Dražební věřitelé mohou u dražebníka do 15 dnů před zahájením dražby přihlásit své pohledávky včetně příslušenství ke dni konání dražby a doložit jejich vznik a zajištění právem k předmětu dražby listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise; podpis dražebních věřitelů na přihlášení pohledávky musí být úředně ověřen; tím není dotčeno ustanovení § 57. **Pokud do dražby přihlásila osoba odpovědná za správu domu a pozemku pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, doloží listinami vznik pohledávky a uplatnění pohledávky vůči vlastníku jednotky**

žalobou u soudu. Je-li dražební vyhláška uveřejněna po dobu kratší 30 dnů, činí lhůta pro přihlášení pohledávek alespoň polovinu doby, po kterou je dražební vyhláška uveřejněna.

(2) Účastníci dražby, kteří mají k předmětu dražby předkupní právo, jsou povinni doložit dražebníkovi své právo listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise do zahájení dražby, jinak je nelze v dražbě uplatnit.

§ 59

Uspokojení veškerých pohledávek dražebních věřitelů

(1) Lze-li z výtěžku dražby po vypořádání nákladů dražby plně uspokojit všechny přihlášené pohledávky dražebních věřitelů, dražebník předá částky odpovídající výši uspokojovaných pohledávek dražebním věřitelům ve lhůtě 10 dnů od uhrazení ceny dosažené vydražením. K pohledávkám, jejichž vznik a zajištění předmětem dražby nebyly doloženy, se nepřihlíží.

(2) Částku zbývající po uspokojení pohledávek podle odstavce 1 dražebník zašle ve lhůtě do 10 dnů po uhrazení ceny dosažené vydražením bývalému vlastníkovi.

(3) Není-li možné uvedené částky předat dražebním věřitelům nebo vlastníkovi, uloží dražebník uvedené částky na účet zřízený k tomuto účelu a sjedná úroky obvyklé v místě a čase; číslo účtu dražebník uveřejní na centrální adrese.

(4) Do doby skončení řízení o pohledávce související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna vůči vlastníku jednotky žalobou u soudu, postupuje dražebník obdobně podle odstavce 3.

§ 60

Uspokojení části pohledávek dražebních věřitelů

(1) Lze-li z výtěžku dražby po vypořádání nákladů dražby uspokojit pouze část přihlášených pohledávek dražebních věřitelů, uhradí dražebník jednotlivé pohledávky podle odstavce 2. K pohledávkám, jejichž vznik a zajištění předmětem dražby nebyly doloženy, se nepřihlíží.

(2) Pohledávky se uspokojují v tomto pořadí:

a) pohledávky první třídy, které tvoří pohledávky zajištěné zástavním právem, jsou-li podle zvláštního právního předpisu přednostně uspokojovány bez ohledu na pořadí, a pohledávky zajištěné zadržovacím právem,

b) pohledávka druhé třídy, kterou je přihlášená pohledávka z hypotečního úvěru nebo její část, sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů,

c) pohledávky třetí třídy, které tvoří přihlášené pohledávky zajištěné zástavním právem nebo

omezením převodu nemovitosti; vázlo-li na předmětu dražby více těchto práv, uspokojí se podle pořadí svého vzniku,

d) pohledávky čtvrté třídy, které tvoří daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění, pojistné na veřejné zdravotní pojištění, pojistné na sociální zabezpečení a příspěvky na státní politiku zaměstnanosti, jestliže se staly splatnými v posledních 3 letech před provedením dražby a byly k tomu oprávněnými dražebními věřiteli přihlášeny; přihlásí-li pohledávky více těchto dražebních věřitelů, uspokojí se jejich pohledávky poměrně.

(3) Dražebník předá částky odpovídající výši poměrně nebo alespoň částečně uspokojených pohledávek dražebním věřitelům ve lhůtě 10 dnů od uhrazení ceny dosažené vydražením.

(4) Není-li možné uведенé částky předat dražebním věřitelům, uloží tyto částky dražebník na účet zřízený k tomuto účelu a sjedná úroky obvyklé v místě a čase; číslo účtu uveřejní dražebník na centrální adrese.

(5) Pokud do dražby přihlásila osoba odpovědná za správu domu a pozemku pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojuje se tato pohledávka přednostně před pohledávkami první třídy, a to do výše čtvrtiny výtěžku z prodeje jednotky. Do doby skončení řízení o této pohledávce, postupuje dražebník obdobně podle odstavce 4.

Platné znění zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením navrhovaných změn

§ 298

(1) Zajištění věřitelé mají právo, aby jejich pohledávka byla uspokojena z výtěžku zpeněžení věci, práva, pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty, jimiž byla zajištěna.

(2) Výtěžek zpeněžení po odečtení nákladů spojených se správou a zpeněžením podle odstavce 4, nestanoví-li insolvenční soud jinak, a po odečtení částky připadající na odměnu insolvenčního správce vydá insolvenční správce se souhlasem insolvenčního soudu zajištěnému věřiteli.

(3) Proti návrhu insolvenčního správce na vydání výtěžku zpeněžení podle odstavce 2 mohou ostatní věřitelé a dlužník podat námitky do 7 dnů ode dne zveřejnění návrhu v insolvenčním rejstříku; k později podaným námitkám se nepřihlíží. K projednání včas podaných námitek nařídí insolvenční soud do 30 dnů jednání, při kterém rozhodne o tom, zda návrhu insolvenčního správce vyhoví.

(4) Náklady spojené se zpeněžením lze odečíst nejvýše v rozsahu 5 % výtěžku zpeněžení; náklady spojené se správou nejvýše v rozsahu 4 % výtěžku zpeněžení. Se souhlasem zajištěného věřitele lze odečíst náklady i ve větším rozsahu.

(5) Zajištěnému věřiteli, který dosud nesplnil povinnost podle § 157 odst. 1, se vydá výtěžek zpeněžení po odečtení částky připadající na splnění této povinnosti.

(6) Pro zpeněžení podle § 293 se odstavec 2 použije jen tehdy, jestliže zajištěný věřitel dosud nesplnil povinnost podle § 230 odst. 3.

(7) Rozhodnutí o návrhu insolvenčního správce na vydání výtěžku zpeněžení podle odstavce 2 se doručuje zvlášť dlužníku, insolvenčnímu správci, zajištěnému věřiteli, jemuž má být výtěžek vydán, a věřitelům, kteří proti němu podali námitky; jen tyto osoby mohou proti rozhodnutí podat odvolání.

(8) V případě, že je zpeněžena jednotka v domě a osoba odpovědná za správu domu a pozemku uplatnila v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, je tato pohledávka uspokojena přednostně z výtěžku zpeněžení jednotky do výše čtvrtiny výtěžku zpeněžení.

V Praze dne 16. 11. 2016

Jitka Seitlová, senátorka + spolupředkladatelé viz. podpisová listina