



FUTEJ & Partners, s.r.o.  
Radlinského 2  
811 07 BRATISLAVA  
SLOVAKIA

TEL: 421/2/5263 3161  
FAX: 421/2/5263 3163  
e-mail: [futej@futej.sk](mailto:futej@futej.sk)  
[www.futej.sk](http://www.futej.sk)

## DOBROVOLNÉ DRAŽBY

S účinnosťou odo dňa 1. januára 2008 bol zákonom č. 568/2007 Z.z. („**novela**“) novelizovaný zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o dobrovoľných dražbách**“ alebo len „**zákon**“).

Účelom novely je podľa dôvodovej správy stransparentnenie procesu dobrovoľných dražieb a zamedzenie rôznych nekalých praktík pri ich vykonávaní. Skúsenosti s praktického života totiž ukazovali, že nedokonalou legislatívou dochádzalo k poškodzovaniu práv občanov s nižším právnym vedomím, a to najmä zneužívaním dobrovoľných dražieb pri realizácii záložného práva k bytom a domom vo vlastníctve týchto osôb.

### 1. Hlavné zmeny zákona

Novela zákona významným spôsobom zmenila **publicitu** verejných dražieb najmä pri nehnuteľnostiach. Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

Dražobník je ďalej povinný umiestniť na predmet dražby najmenej 15 dní pred konaním dražby výrazné označenie „DRAŽBA“ podľa prílohy zákona. Zároveň v tejto lehote na viditeľné miesto na predmet dražby umiestni oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe. Vlastník predmetu dražby je povinný strpieť umiestnenie takéhoto označenia.

Oznámenie o dražbe sa ďalej **zverejňuje** aj v Obchodnom vestníku, v budove, kde sa dražba koná a v prípade, že sa má doručiť podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome alebo spoločenstvu vlastníkov bytov, tak sa zverejňuje aj vyvesením na vhodnom mieste v príslušnom bytovom dome.

Novela taktiež významne spresňuje obsah zmluvy o vykonaní dražby v prípade, že je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, a to najmä formálne náležitosti tejto zmluvy a úpravu najnižšieho podania v súlade so záložnou zmluvou. Nová úprava sa taktiež týka označenia všetkých spoluvlastníkov v prípade dražby spoluvlastníckeho podielu.

Významnou zmenou z pohľadu fyzických osôb – vlastníkov bytov a domov – je aj ustanovenie, ktoré umožňuje domáhať sa vyslovenia **neplatnosti dražby** aj po inak zákonom stanovenej lehote 3 mesiacov od príklepu, ak dôvod neplatnosti súvisí s trestným činom a ten kto sa neplatnosti domáha mal v draženom dome alebo byte pred udelením príklepu trvalý pobyt.

Novela taktiež obmedzila **náklady dražby**, ktoré je povinný platiť vlastník predmetu dražby v prípade, že navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, a to stanovením percentuálnych limitov z výťažku dražby a výšky pohľadávky v závislosti od štádia, v ktorom dražba skončila.

Novelou sa zaviedol **inštitút kontroly** ministerstva spravodlivosti nad vykonávaním činnosti dražobníkov. Kontrola je realizovaná pravidelnými, náhodnými alebo účelovými previerkami dodržiavania zákonnosti a správnosti postupov a povinností dražobníkov, ako aj preskúmaním podnetov na postup pri výkone činnosti dražobníkov.

Poverené osoby konajúce v mene ministerstva sú oprávnené vstupovať do objektov, nahliadať do spisov, účtovníctva a iných záznamov dražobníka, vyžadovať od dražobníka a jeho zamestnancov informácie.

V prípade zistenia porušenia zákona je kontrola oprávnená udeľovať dražobníkom **pokuty** až do výšky 100.000,- Sk, a v odôvodnených prípadoch vážnejších porušení dať podnet na odobratie živnostenského oprávnenia príslušnému orgánu.

## 2. Ďalšie menšie zmeny zákona

Okrem uvedených zmien obsahuje novela aj niekoľko ďalších menších zmien:

- novela explicitne stanovila, že **účastníkom dražby** nemôže byť dlžník a manžel dlžníka; nikto nemôže dražiť ani v ich mene
- novela spresňuje, že **navrhovateľom dražby** môže byť okrem vlastníka predmetu dražby a záložného veriteľa aj iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona (napr. zákon o konkurze a reštrukturalizácii alebo zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov)
- novela upravila **povinnosť mlčanlivosti** dražobníka vo vzťahu ku skutočnostiam, o ktorých sa pri výkone povinností dozvedel, a taktiež spresnila oznamovacie povinnosti vlastníka predmetu dražby
- dražobníkovi sa ukladá povinnosť umožniť **nazretie do písomností** súvisiacich s dražbou navrhovateľovi dražby, vlastníkovi predmetu dražby, dlžníkovi a účastníkovi dražby, výnimkou je údaj o znížení najnižšieho podania, a to v štádiu pred vykonaním dražby alebo opakovanej dražby
- ak ide o dražbu nehnuteľností, podniku alebo jeho časti, alebo ak najnižšie podanie presiahne sumu 1.000.000,- Sk, musí byť priebeh dražby osvedčený **notárskou zápisnicou**, ktorej osvedčenie spolu s potvrdením o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením zasiela príslušnej správe katastra dražobník
- ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, **neumožní vykonanie ohodnotenia** predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii
- povinnosť dražobníka kedykoľvek, ak o to dlžník alebo vlastník predmetu dražby požiada, oznámiť im **aktuálnu výšku pohľadávky vrátane** vyčísleného príslušenstva
- ak vlastník draženej veci zloží sumu rovnajúcej sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby, má možnosť dosiahnuť **upustenie od dražby**
- ku dňu zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom **zaniká pohľadávka veriteľa** v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby

V súlade so zmenami v zákone o dobrovoľných dražbách boli v potrebnom rozsahu novelizované aj niektoré ďalšie predpisy a to napr. notársky poriadok a exekučný poriadok.