

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Teze diplomové práce

**Metodika procesu vyhlášení výběrových řízení
v Úřadu pro zastupování státu ve věcech
majetkových**

Bc. Marie SKRBKOVÁ, DiS.

© 2015 ČZU v Praze

Metodika procesu vyhlášení výběrových řízení v Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

*Methodology of the Recruitment Process tenders at the Office
of the Government Representation in Property Affairs*

Souhrn

Předmětem této diplomové práce je definování a upřesnění procesu vyhlášení výběrových řízení v Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových realizovaných podle zákon č. 219/2000 Sb., „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“. Práce je rozdělena do dvou částí, z nichž teoretická část je zaměřena na vymezení klíčových pojmů, právních předpisů ČR upravujících danou problematiku a snaží se nastínit a rozebrat jednotlivá výběrová řízení z právního hlediska a následně i z praxe. Praktická část práce vyhodnocuje výběrová řízení provedená jednotlivými odbory Územního pracoviště Hradec Králové v letech 2010 - 2014. Následně bylo metodou váženého průměru provedeno procentuální porovnání hospodárnosti vyhlášených výběrových řízení. Veškeré výstupy byly pro lepší představivost zobrazeny graficky. Na závěr diplomové práce je uvedeno několik postřehů a poznatků, které vyvstaly během zpracování práce a vztahují se k danému tématu. Jsem si vědoma, že díky vlastním zkušenostem se tyto poznatky mohou od obecných právních norem lišit. V přílohách práce jsou přiloženy vzory dokumentů, které je nutné předložit při vyhlášení výběrového řízení včetně metodického pokynu.

Klíčová slova:

Hospodaření s majetkem státu, kupní smlouva, majetek, nabývání majetku, nemovitá věc, realizace majetku, odloučené pracoviště, územní pracoviště, výběrové řízení

1. Úvod

Tato diplomová práce na téma „Metodika procesu vyhlášení výběrových řízení v Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových“ se zabývá problematikou vyhlášení výběrových řízení uváděných do praxe podle zákona č. 219/2000 Sb., o „majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, ve znění pozdějších předpisů.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“) byl zřízen ke dni 1.7.2002 zákonem č. 201/2002 Sb., „o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových“. Sídlem Úřadu je hlavní město Praha. Úřad je organizační složkou státu a samostatnou účetní jednotkou, která musí o stavu a pohybu majetku a závazků účtovat podvojnými zápisy. Účetním obdobím je vždy 12 nepřetržitě po sobě jdoucích měsíců a řídí se tzv. akruálním principem.¹ Protože nestačí majetek pouze účetně evidovat, ale je třeba zjišťovat, zda tato evidence odpovídá realitě, provádí Úřad také inventarizaci svého majetku.

Svou činnost Úřad vykonává prostřednictvím Územních pracovišť, která působí v sídlech krajských soudů a v hlavním městě Praze a jejich činnost je navázána na územní obvody krajských a městských soudů. Územní pracoviště jsou dále členěna na odbory Odloučená pracoviště, která se nacházejí v některých sídlech bývalých okresů.

Právní úprava realizace majetku státu prováděná Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových je ošetřena zákonem č. 219/2000 Sb. „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, ve znění pozdějších předpisů. Dále se Úřad řídí zejména Metodickými pokyny a Příkazy generálního ředitele. V neposlední řadě je vhodné zmínit publikace Právní rádce a výkladová stanoviska Ministerstva financí ČR, zejména odboru Hospodaření s majetkem státu, které upřesňuje dispozice s majetkem státu všech organizačních složek státu.

Vybrané téma diplomové práce je zajímavé hned z několika důvodů. Jedním z nich je snaha osvětlit danou problematiku veřejnosti. Dalším je uvést v povědomost činnost Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a jedním z neposledních důvodů je i pokusit se z praktického hlediska nalézt nedostatky, vyplývající z řešení konkrétních případů vyhlášených výběrových řízení. Pokusit se v budoucnu předejít případným sporným nebo nevysvětlitelným dohadům.

¹ povinnost účtovat skutečnost do období, s nímž věcně a časově souvisí, o nákladech a výnosech účtují bez ohledu na jejich úhradě nebo přijetí

2. Cíl práce a metodika

Cílem teoretické části diplomové práce je zpracování komplexní právní úpravy vyhlášení výběrových řízení realizovaných Úřadem se zaměřením na vytipování problémů souvisejících s jejich realizací. Zjištění případných nedostatků s nalezením příčiny, včetně návrhu opatření k jejich řešení. Dalším cílem práce je poskytnout souhrnný a ucelený soubor informací, ve věci dispozice s majetkem státu, související s danou tematikou z právního hlediska.

Cílem praktické části práce je zpracovat rozbor skutečných případů výběrových řízení a provést podrobnou analýzu vyhlášených výběrových řízení realizovaných v letech 2010 – 2014 na území Královehradeckého kraje, zejména Územním pracovišti Hradec Králové a jeho odloučených pracovištích z různých pohledů. Dalším cílem je navrhnout doporučení a opatření k naplnění účelu převodu majetku na nového vlastníka, včetně provedených rozborů jednotlivých výběrových řízení.

Aplikačním cílem práce je zpracovat ucelený přehled dané problematiky, který bude možné využít jako metodickou pomoc pro ostatní organizační složky státu. V neposlední řadě je možné si položit otázku, zda Úřad účelně a hospodárně zadává jednotlivá výběrová řízení a náklady spojené s realizací VŘ nepřesáhnou vysoutěženou kupní cenu.

Teoretická část práce spočívá v prostudování odborné literatury, veškerých právních norem a dalších zdrojů, vztahujících se k tématu práce. Na základě literární rešerše dojde k ověření potřebných informací. Metodou excerptce budou pořízeny výpisky, které pomocí kompilace budou sestaveny do výchozích zdrojů, na základě jednotlivých třídících znaků. Jako třídící znaky jsou zvoleny jednotlivé kategorie výběrových řízení, které Úřad realizuje ve své působnosti a jejich následná analýza z právního hlediska a praxe.

Pro praktickou část diplomové práce byla shromážděna primární statistická data na odborech ÚP Hradec Králové a OP Semily. Shromážděná data byla přenesena do tabulek výběrových řízení realizovaných v letech 2010 – 2014. Přehledové tabulky byly vytvořeny z výčtu výběrových řízení realizace nemovitého majetku v příslušnosti hospodařit jednotlivých odborů Územního pracoviště Hradec Králové. Jako hodnotící kritérium byla uvedena vyhlášená minimální kupní cena a vysoutěžená kupní cena daného VŘ. Každému výběrovému řízení byla přiřazena váha, která určuje jeho důležitost z hlediska tohoto kritéria. Díky této váze bylo možné určit vážený procentuální průměr každého výběrového řízení. Pomocí analýzy metodou váženého průměru bylo možné se zabývat vyhodnocením hospodárnosti jednotlivých VŘ a výší finančních prostředků odvedených do státního

rozpočtu. Na praktickém příkladu byla zdokumentována administrativní náročnost vyhlášení výběrového řízení.

V závěru praktické části byly zhodnoceny a shrnuty veškeré poznatky, které vyvstaly při realizaci majetku státu a navrhnutá opatření ke zlepšení a zefektivnění procesu vyhlášení výběrových řízení Úřadem.

3 Kvalitativní výzkum a závěr

Úplatné převody tvoří významnou část realizace Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Je tedy těmto převodům oprávněně věnována velká míra pozornosti. Příprava na kvalitativní výzkum spočívala nejprve ve studiu odborných pramenů a právních předpisů upravujících danou problematiku. Dále byly nastíněny a rozebrány úplatné převody formou vyhlášení výběrového řízení uskutečněné Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových ve sledovaném v letech 2010 - 2014.

Diplomová práce podrobně analyzuje problematiku vyhlášení výběrových řízení realizovaných Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových s důrazem na vytipování problémů souvisejících s vyhlášením výběrových řízení. Poskytnout souhrnný a ucelený soubor informací ve věci dispozice s majetkem státu související s vyhlášením výběrových řízení. Odpovědět na otázku, zda Úřad účelně a hospodárně zadává jednotlivá výběrová řízení a náklady spojené s realizací majetku státu formou výběrového řízení nepřesáhnou vysoutěženou kupní cenu.

Ze shromážděných primárních dat odborů Územního pracoviště Hradec Králové byly vytvořeny tabulky v časové řadě let 2010 – 2014. Pomocí váhy byla každému výběrovému řízení stanovena hodnota, která určovala sílu váhy pro zjišťovaný vážený procentuální průměr. Pomocí tohoto kritéria bylo možné zhodnotit statistický soubor z hlediska hospodárnosti. Pro lepší orientaci byla výsledná data znázorněna i graficky. Lze konstatovat, že hospodárnost výběrových řízení vyhlášených Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových se pohybuje nad hranicí 70 %. Z provedeného šetření vyplývá, že pokud se podaří majetek státu zrealizovat v 1. nebo 2. kole výběrového řízení je to ideální stav z hlediska hospodárnosti, protože od 3. kola klesá jeho vyhlášená minimální cena a hospodárnost je tedy u těchto prodejů nižší. Tento fakt podpořila i vývojová křivka, hospodárnost vyhlášených výběrových řízení má stále vzrůstající tendenci. Úřad díky své metodice a úzké návaznosti na právní předpisy, rychle a pružně reaguje na případné změny právního systému vztahující se k dané problematice.

Díky provedeným analýzám se dá předpokládat, že vzrůstající tendence bude pokračovat i v dalších letech a Úřad bude i nadále odvádět do státního rozpočtu nemalé finanční prostředky získané z realizace státního majetku formou výběrových řízení.

Po provedeném výzkumu metodiky Úřadu vztahujícímu se k výběrovým řízením, lze zaujmout názor, že Úřad má dobře propracovanou metodiku vyhlášení výběrových řízení. Až praxe nám ukázala úskalí, která se při jednotlivých kolech výběrových řízení jeví jako problém. Jako problém se jeví fakt, že Úřad vystupuje při určení podmínek výběrového řízení nadřazeně. Direktivně a striktně trvá na dodržení veškerých předem určených podmínek a nedává možnost dialogu s kupujícím. Úřad v žádném případě nepřihlíží na náklady, které by kupující vznesl a nepřipouští snížení vysoutěžené kupní ceny. Dalším problémem je určitě možnost domluvy jednotlivých uchazečů o koupi dané nemovité věci. Úřad nemůže zabránit dohodě některých uchazečů o odstoupení vítěze výběrového řízení z vyhlášeného výběrového kola a přenechání své vítězné pozice druhému uchazeči. Tomuto nežádoucímu jevu se Úřad může pokusit zabránit formou jasně definované sankce, která by hrozila účastníkům takového to jednání. Do budoucna lze tedy doporučit změnu metodiky v návaznosti na zavedení sankcí, které by hrozily vítězi výběrového řízení v případě jeho odstoupení z výběrového řízení nebo neuzavření kupní smlouvy.

Veškerá tato zjištění byla podpořena i provedeným uzavřeným rozhovorem s pracovnící Úřadu Ing. Ivetou Holubcovou. Přepis rozhovoru je uveden v příloze č. 9.3. Předem připravené otázky, byly v průběhu výzkumu upraveny, aby co nespolehlivě dokreslily pohled na danou tematiku. Z rozhovoru vyplynulo, že metodika slouží pracovníkům jako jakési vodítko a územní pracoviště Hradec Králové si některé vzorové dokumenty výběrového řízení upravilo, aby je tímto krokem zpřehlednilo a zjednodušilo. Úřadu někdy případnou z odumrtě do příslušnosti hospodařit i živá zvířata, která zůstala po zemřelém. Nejčastěji se jedná o psy, kočky, slepice a králíky. Realizace zvířat se děje převážně formou bezúplatného převodu na nového majitele, tj osobu, která je ochotna se o tato zvířata starat.

V současné době se Úřad intenzivně připravuje na možnost realizace majetku státu formou dražby. Na každém územním pracovišti budou proškoleni zaměstnanci, kteří se budou danou tematikou zabývat. Od tohoto kroku si Úřad slibuje úsporu finančních prostředků, které nyní vynakládá za provedení dražby externím dražebníků. Přípravy jsou ovšem na samém začátku. Úřad připravuje nejen kompletní metodiku k dražbám, nové vzory smluv a postupů pro dražby, ale následně bude nutné provést i proškolení vybraných zaměstnanců a jejich vedoucích.

Pro dokreslení pohledu na realizaci Úřadu byl uveden jeden z mnoho případů realizace majetku státu od zavedení majetku do evidence, až po samotné vyřazení majetku z evidence Úřadu. Jedná se o složitý, časově a administrativně náročný proces, který byl pro lepší orientaci rozdělen do několika etap. Vyčíslit přesně časovou náročnost jednotlivých realizací je obtížné, závisí to na již zmiňovaném počtu kol výběrového řízení, na lhůtách, které je nutné dodržet, ale i na externích vlivech, které mohou časový úsek prodloužit. Odboru OP Semily se dlouhodobě daří do státního rozpočtu odvádět ročně příjem z prodeje (formou výběrového řízení nebo přímého prodeje vybranému zájemci) a z pronájmu majetku státu finanční částku ve výši cca 10 mil. Kč.

Závěrem je nutné zmínit návrh změn zákona č. 219/2000 Sb., „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, které by měly zefektivnit hospodaření s majetkem státu. Zamýšlené změny by měly vytvořit zákonný základ pro postupný proces soustředování vybraného majetku státu u specializované organizační složky státu, konkrétně Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Účinným nástrojem pro realizaci uvedených změn by měl být Centrální registr administrativních budov, jehož uzákonění se navrhuje. Jako nejzásadnější změna se jeví nutnost schválení smluv o převodu hmotné nemovité věci Ministerstvem financí ČR. Tímto krokem dojde ke zpomalení realizace majetku státu na nového nabyvatele. Již v minulosti Úřad předkládal smlouvy ke schválení na Ministerstvo financí ČR a doba, která schvalování na MF ČR se pohybovala okolo cca 6 měsíců. V budoucnu bude nutné provést úpravu veškeré metodiky, která se vztahuje k vyhlašování výběrových řízení. V příloze č. 9.11. je uvedeno úplné znění Metodického pokynu č. 12/2004 „postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení“, do kterého bude nutné vložit další článek, upravující nutnost udělení schvalovací doložky Ministerstva financí ČR. Až samotná praxe ukáže, zda všechny navrhované změny zákona č. 219/2000 Sb., „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, byly opodstatněné.

4 Seznam literatury

HENDL, Jan. *Úvod do kvalitativního výzkumu*, Praha: Nakladatelství Karolinum, 1999. 278 s. ISBN 80-246-0030-7

HAVLAN, Petr a kol. *Majetek státu v platné právní úpravě*. Praha: Linde, 2010. 503 s. ISBN 80-7201-796-6

HAVLAN, Petr. *Vlastnictví státu*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2000. ISBN 80-210-2351-1

HOLUB, M. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd. Praha: Linde. 2003. ISBN 80-7201-406-4

KUBA, B. OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*, 8. vyd. Praha: Linde. 2004. ISBN 80-7201-468-4

NEDOROST, L. SOVÁK, Z. *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*. 1. vyd. Praha: EUROELX BOHEMIA, 2002. ISBN 80-36432-15-7

PLÍVA, Stanislav. *Hospodaření s majetkem státu*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2001. 286 s. ISBN 80-7179-559-9

SKRIBKOVÁ, Marie. *Bezúplatné převody v režii Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových*. Bakalářská práce. Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, Katedra práva, 2013. 82 s., Vedoucí bakalářské práce JUDr. Jana Borská

ŠUBRT, Tomáš a kolektiv. *Ekonomicko-matematické metody*. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2011. 351 s. ISBN 978-80-7380-345-2

Právní předpisy a rozhodnutí

Česko. Zákon č. 201/2002 Sb., „o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 219/2000 Sb., „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., „o katastru nemovitostí České republiky“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 99/1963 Sb., „občanský soudní řád“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 89/2012 Sb., „občanský zákoník“, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů - zákon o oceňování majetku“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 137/2006 Sb., „o veřejných zakázkách“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Vyhláška Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., „o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., „k provedení zákona o oceňování majetku – oceňovací vyhláška“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Související zdroje:

ARAJMU Kateřina. *Výroční zpráva Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových pro rok 2014*. 2015. 35 s.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. *Příkaz č. 3/2014. Postupy při realizaci majetku*, v platném znění

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. *Metodický pokyn č. 12/2004. Postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení*, v platném znění

Právní informační systém ASPI

stránky Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových <http://www.uzsvm.cz/Pusobnost-282-0-85/> dne 4.4.2014

stránky Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových <http://www.dumazahrada.cz/stavba-rekonstrukce/ochange-pasmo/> ze dne 1.4.2014

stránky Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových <http://www.uzsvm.cz/organizacni-schemauradu> ze dne 4.8.2014

stránky Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových <http://www.uzsvm.cz/samostatne-oddeleni-verejnych-zakazek-2176-562-85/> dne 4.8. 2014

stránky Treasury Solicitor dostupné na http://en.wikipedia.org/wiki/Treasury_Solicitor%27s_Department ze dne 3.2.2015

stránky Finanzprokuratur dostupné na <http://www.finanzprokuratur.bmf.gv.at> ze dne 3.2.2015