

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

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

Bc. Marie SKRBKOVÁ, DiS.

© 2015 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Marie Skrbková, DiS.

Podnikání a administrativa

Název práce

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

Název anglicky

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

---

### Cíle práce

Cílem teoretické části diplomové práce je zpracování komplexní právní úpravy vyhlašování výběrových řízení v Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových se zaměřením na vytipování problémů souvisejících s realizací výběrových řízení, zjištění případných nedostatků a nalezení příčiny včetně návrhu opatření k jejich řešení.

Cílem praktické části práce je zpracovat rozbor skutečných případů výběrových řízení a provést podrobnou analýzu vyhlašovaných výběrových řízení realizovaných v letech 2010 – 2014 na území Královéhradeckého kraje, zejména Územním pracovišti Hradec Králové a jeho odloučených pracovištích z různých pohledů.

### Metodika

Shromáždění podkladů pro zpracování zadané práce

Analýza prostudovaných podkladů teoretické části práce

Získání podkladů pro praktickou část práce

Statistické vyhodnocení získaných dat pro zpracování praktické části práce

Sumarizace výsledků a jejich vyhodnocení

## Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

### Doporučené zdroje informací

- BAREŠOVÁ, E. BAUDYŠ P. Vzory listin o nemovitostech. 2. vyd. Praha: C.H.BECK 2003. ISBN 80-7179-791-X  
Česko. Vyhláška Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu , ve znění pozdějších předpisů  
Česko. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů – zákon o oceňování majetku , ve znění pozdějších předpisů,  
Česko. Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí , ve znění pozdějších předpisů,  
Česko. Zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových , ve znění pozdějších předpisů,  
Česko. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích , ve znění pozdějších předpisů,  
Česko. Zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občasná sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu , ve znění pozdějších předpisů,  
Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky , ve znění pozdějších předpisů,  
Česko. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ,  
Další literatura po dohodě s vedoucí práce  
FIALOVÁ, L. Velký sociologický slovník II. Maříková H., Petrusek J., Vodáková A., 1996. 2. vyd. Praha: Karolinum, 1996. 1627 s. ISBN 80-7184-310-5  
HAVLAN, Petr. Majetek státu v platné právní úpravě. Praha: Linde, 2003. 442 s. ISBN 80-7201-386-6  
HAVLAN, Petr. Vlastnictví státu. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2000. ISBN 80-210-2351-1  
HENDL, Jan. Úvod do kvalitativního výzkumu, Praha: Nakladatelství Karolinum, 1999. 278 s. ISBN 80-246-0030-7  
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

### Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

### Vedoucí práce

JUDr. Jana Borská

Elektronicky schváleno dne 13. 10. 2014

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 03. 03. 2015

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci „Metodika procesu vyhlašování výběrových řízení v Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových“ vypracovala samostatně pod vedením vedoucí práce JUDr. Jany Borské a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Semilech dne 24.03.2015

.....  
Bc. Marie Skrbková, DiS.

## Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala především paní JUDr. Janě Borské, vedoucí mé diplomové práce, za cenné rady, postřehy a odbornou pomoc při zpracování mé diplomové práce.

Dále bych ráda poděkovala svým blízkým, především svému manželovi a svým dětem, za projevenou trpělivost po celou dobu mých studií.

# **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 nastítnit 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.

## **Summary**

The subject of this thesis is to define and clarify the process invitations for tenders in the Office of the Government Representation in Property Affairs implemented by Act no. 219/2000 Coll., "about property of the Czech Republic and its representation in legal contexts". The work is divided into two parts, the theoretical part is focused on defining key terms, Czech legal regulations governing the issue and tries to outline and analyze the individual tenders from a legal perspective and then from a practical one. The practical part evaluates actual tenders realized by individual departments of the Regional office in Hradec Králové during the years 2010 - 2014. Then using the weighted average method, the percentage comparison of economy of announced tenders was performed. All outcomes were displayed graphically for better representation. At the conclusion of this thesis are observations and findings which arisen during the processing of work and related to the topic. I am aware because of my own experience that these findings may differ from general legal norms. In the attached there are patterns of documents which must be submitted for announcement of the tender including methodological instruction.

## **Klíčová slova:**

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

## **Keywords:**

management of state assets, purchase contract, property, acquisition of property, real property, realization of assets, detached workplace, regional office, tender

## Obsah

1. Úvod .....	5
2. Cíl práce a metodika .....	7
2.1. Cíl práce .....	7
2.2. Metodika práce .....	7
2.2.1. Teoretická část .....	8
2.2.2. Praktická část .....	8
3. Vymezení teoretického rámce a základního pojmosloví problematiky výběrových řízení, jeho specifická část .....	11
3.1. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště, odbor Odloučené pracoviště .....	11
3.1.1. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových .....	11
3.1.2. Územní pracoviště, odbor Odloučené pracoviště .....	13
3.2. Hospodaření s majetkem státu, realizace majetku, nabývání majetku, výběrové řízení, veřejná zakázka .....	13
3.2.2. Realizace majetku .....	15
3.2.3. Nabývání majetku .....	18
3.2.4. Výběrové řízení .....	19
3.2.5. Veřejná zakázka .....	20
3.2.6. Dražba .....	20
3.3. Majetek, nemovitá věc, smlouva .....	21
3.3.1. Majetek .....	21
3.3.2. Nemovitá věc .....	22
3.3.4. Smlouva .....	22
4. Vyhlašování výběrových řízení v Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových .....	24
4.1. Právní úprava vyhlašování výběrového řízení .....	25
4.1.1. Příprava vyhlášení VŘ .....	26
4.1.2. Podání nabídky .....	28
4.1.3. Lhůty a vyhodnocení VŘ .....	29
4.1.4. Kauce VŘ .....	31
4.1.5. Účastník VŘ .....	32
4.1.6. Další dokumenty VŘ .....	33
4.1.7. Námitky proti výsledku VŘ .....	33
4.2. Transparentnost .....	34

5. Vlastní zpracování výběrových řízení .....	35
5.1. Přehled výběrových řízení v letech 2010 – 2014 .....	35
5.2. Hospodárnost výběrových řízení.....	47
5.3. Konkrétní případ a jeho časová náročnost vyhlášení výběrového řízení.....	49
5.4. Rozhovor .....	55
6. Zjištěné problémy a návrhy opatření k jejich odstranění .....	56
6.1. Návrh změn zákona č. 219/2000 Sb. ....	56
6.2. Shrnutí veškerých zjištění.....	61
6.3. Specifika odboru OP Semily .....	62
6.3. Veřejné zakázky realizované Úřadem .....	64
6.4. Informační systémy Úřadu .....	66
7. Závěr.....	71
8. Seznam použitých zdrojů .....	75
9. Přílohy .....	79
9.1. Organizační schéma Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových .....	80
9.2. Organizační struktura – Územní pracoviště a obor Odloučené pracoviště .....	81
9.3. Rozhovor .....	82
9.4. Oznámení výběrového řízení .....	84
9.5. Inzerát výběrového řízení .....	91
9.6. Prohlášení účastníka výběrového řízení.....	92
9.7. Nabídka na koupi majetku .....	93
9.8. Kupní smlouva výběrového řízení .....	95
9.9. Protokol o doručených nabídkách k VŘ .....	99
9.10. Zápis komise pro vyhodnocení nabídek VŘ .....	100
9.11. Metodický pokyn č. 12/2004 .....	102



## **Použité zkratky**

<b>AOPK</b>	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
<b>CRAB</b>	Centrální registr administrativních budov
<b>CHKO</b>	Chráněná krajinná oblast
<b>FO</b>	Fyzická osoba
<b>ISMS</b>	Informační systém majetku stát)
<b>ISSSL</b>	Informační systém spisové služby
<b>KC</b>	Kupní cena
<b>k.ú.</b>	Katastrální území
<b>LV</b>	List vlastnictví
<b>NOZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
<b>OP</b>	Odloučené pracoviště
<b>PO</b>	Právnícká osoba
<b>SBD</b>	Stavební bytové družstvo
<b>SPÚ ČR</b>	Státní pozemkový úřad ČR
<b>ÚP</b>	Územní pracoviště
<b>Úřad</b>	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
<b>VŘ</b>	Výběrové řízení
<b>ZMS</b>	Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZVHS</b>	Zemědělská a vodohospodářská správa

## 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.<sup>1</sup> Protože nestačí majetek pouze účetně evidovat, ale je třeba zjišťovat, zda tato evidence odpovídá realitě, provádí Úřad také inventarizaci svého majetku.

Úřad jedná v řízení před soudy, rozhodci nebo stálými rozhodčími soudy, správními úřady a jinými orgány. Úřad vystupuje v řízení za stát jako příslušná organizační složka, s příslušností hospodařit s tímto majetkem nebo namísto organizačních složek, které jsou příslušné hospodařit s předmětným majetkem státu, podle zákona č. 219/2000 Sb., „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, ve znění pozdějších předpisů.

Po účinnosti novely zákona č. 201/2002 Sb., „o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových“, přijaté zákonem č. 120/2004 Sb., který nabyl účinnosti 19. března 2004, může Úřad na základě dohody poskytovat v některých majetkových věcech právní pomoc též obcím a městům, a to buď tak, že v řízení vystupuje namísto obce, nebo jako vedlejší účastník na její straně. Úřad zpracovává právní stanoviska v jednotlivých věcech týkajících se majetku státu na základě žádosti organizačních složek státu a státních organizací. Dále se činnost Úřadu řídí i dalšími zákony především zákone č. 89/2012 Sb., „občanským zákoníkem“.

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

---

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

krajských a městských soudů. Územní pracoviště jsou dále členěna na odbory Odloučená pracoviště, která se nacházejí v některých sídlech bývalých okresů.

**Obrázek č. 1:** Rozdělení územních pracovišť Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových



**Zdroj:** stránky Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových <http://www.uzsvm.cz/Pusobnost-282-0-85/> dne 4.4. 2014

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 posledních 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.

## **2. Cíl práce a metodika**

### **2.1. Cíl práce**

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 tématikou z právního hlediska.

Cílem praktické části práce je zpracovat rozbor skutečných případů výběrových řízení a provést podrobnou analýzu vyhlášených výběrových řízení realizovaných za období 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.

### **2.2. Metodika práce**

Pro zpracování diplomové práce bude vycházeno z obecné právní úpravy dané problematiky v českém právním řádu a současně bude využita metodika zadávání výběrových řízení Úřadu podle Metodického příkazu č. 12/2004 „postup při realizaci nemovitého majetku formou výběrových řízení“ a veškeré písemné podklady vztahující se k danému tématu. Bude provedena podrobná analýza dokumentů a bude využito profesních zkušeností k vytvoření systematického postupu, jehož výsledkem bude formulování závěrů a návrhy forem řešení daných problémů. Při zpracování diplomové práce bude využito empirického šetření, knižních podkladů a v neposlední řadě i informací z internetových zdrojů.

### **2.2.1. Teoretická část**

V teoretické části je problematika upravena v zákoně č. 219/2000 Sb, „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, ve vyhlášce Ministerstva financí č. 62/2001 Sb. „o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu“ a Metodickém pokynu č. 12/2004 “postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení“. Nejprve budou shromážděny a prostudovány zákonné předpisy a odborná literatura, vztahující se k problematice vyhlášení výběrových řízení. Výsledná zjištění budou roztržena podle klíčových znaků, kterými jsou minimální vyhlášená kupní cena a vysoutěžená kupní cena. V případě právní úpravy se jedná zejména o zákony a metodické příkazy a pokyny upravující kompetence a činnosti Úřadu. Fakticky se jedná o prameny, kde na základě metod literární rešerše, budou vyhledány a ověřeny potřebné informace. Dále pak metodou excerptce budou pořízeny výpisky, které pomocí metody kompilace budou sestaveny do výchozího zdroje. Následně bude zpracována teoretická část metodou klasifikace vymezení třídících znaků jako kompetencí a činností Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ve vztahu k vyhlášeným výběrovým řízením na státní majetek. Jako třídící znaky budou zvoleny jednotlivé kategorie výběrových řízení, které Úřad realizuje ve své působnosti a jejich analýza z právního hlediska a také z praxe. Veškerá shromážděná data, odborné texty a poznatky z webových stránek bude nutné rozčlenit a účelně využít při zpracování teoretických východisek.

Při zpracování těchto zdrojů bude postupováno cestou odborné kompilace. Nejprve budou popsány kompetence a činnosti Úřadu, vymezeno základní pojmosloví problematiky výběrových řízení, podrobně vysvětleny jednotlivé termíny a zákonné předpisy, které řeší danou problematiku vyhlášení výběrových řízení.

### **2.2.2. Praktická část**

Pro praktickou část práce bude, jako výzkumná strategie, použit kvalitativní výzkum<sup>2</sup>. Tato strategie umožňuje zajistit dostatek poznatků, postřehů přímo z praxe a z vlastních zkušeností. Jako nástroj kvalitativního výzkumu bude použit polostrukturovaný rozhovor a kazuistika. Rozhovor by měl dokreslit celkový pohled na proces vyhlášení výběrových řízení, popřípadě poukázat na případné zjištěné nedostatky.

---

<sup>2</sup> HEND, J., *Úvod do kvalitativního výzkumu*, s 43

Bude zde podrobně popsán postup předcházející samotnému vyhlášení výběrového řízení, jeho zveřejnění, transparentnost, vyhodnocení předložených nabídek, včetně možnosti vyřazení nabídky z důvodu nedodržení zadaných podmínek VŘ. V neposlední řadě bude zmíněna možnost ukončení výběrového řízení.

Zpracování praktické části práce bude provedeno shromažďováním primárních a sekundárních dat, zejména údajů o vyhlášených a zrealizovaných výběrových řízeních v daném časovém úseku. Veškerá data budou získána ze statistických údajů na Územním pracovišti Hradec Králové a na odboru Odloučeného pracoviště Semily. Bude využito poznatků z přímého pozorování, tedy přímé účasti zpracovatele. Veškeré shromážděné údaje budou zpracovány a bude proveden rozbor jednotlivých kazuistik. Pro lepší představivost budou výsledky znázorněny také graficky. Formou excerptce budou zpracovány základní metody převodů majetku státu. Primární data budou roztržena podle třídících znaků, jednotlivým znakům budou přiřazena sekundární data vyjadřující jejich četnost.

Praktická část diplomové práce se bude skládat z několika analýz. Tato část práce bude zaměřena na využití konkrétních podkladů (statistických údajů odborů ÚP Hradec Králové) zadavatele ke zpracování podrobného přehledu jednotlivých výběrových řízení. Jednotlivá VŘ budou uvedena v podkladových tabulkách v členění dle časových řad. Hodnotícími kritérii budou v předložených analýzách minimální vyhlášená kupní cena a vysoutěžená kupní cena daných výběrových řízení. První analýza se bude zabývat vyhodnocením hospodárnosti nabídek metodou váženého průměru, která poskytuje charakteristiku statického souboru. Každému výběrovému řízení bude přiřazena váha podle důležitosti VŘ<sup>3</sup>. **Vážený průměr** zobecňuje aritmetický průměr a poskytuje charakteristiku statistického souboru v případě, že hodnoty v tomto souboru mají různou důležitost, různou váhu. Bude zde vytvořen přehled vyjadřující hospodárnost VŘ v 5-ti letém období. Komparací těchto primárních dokumentů bude vytvořeno porovnání hospodárnosti výběrových řízení realizovaných Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových v daném časovém úseku. Na praktickém příkladu bude zobrazena administrativní náročnost vyhlášení konkrétního výběrového řízení v rámci Úřadu.

---

<sup>3</sup> Váha kritéria je obecně hodnota v intervalu (0;1), která vyjadřuje relativní důležitost tohoto kritéria v porovnání s kritérii ostatními. Součet vah všech kritérií je roven jedné.

Poslední analýza se bude zabývat vytvořením vývojového předpokladu vyhlášených VŘ v uplynulých 5-ti letech s vyhodnocením hospodárnosti veřejných prostředků u zadavatele VŘ při výběru vítězné nabídky.

V neposlední řadě bude na základě teoretického rámce provedeno zkoumání právních předpisů v praxi, přičemž toto zkoumání bude zaměřeno hlavně na prověření uzavíraných kupních smluv z vyhlášených výběrových řízení týkajících se převodu nemovitých věcí z hlediska ustanovení zákona o majetku státu. Bude zkoumáno, zda dochází k problémům při uzavírání smluv a prostřednictvím analýzy a syntézy zjištěných skutečností budou formulovány závěry a navrženy formy řešení daných problémů. Budou zde zmíněna úskalí, která mohou vyplývat z navrhované novely zákona č. 219/2000 Sb., „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, ve znění pozdějších předpisů. Tyto změny budou následně navrženy k zapracování do metodického pokynu č. 12/2004 „postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení“. Závěr práce bude věnován vyhodnocení hospodárnosti vyhlášených výběrových řízení a posouzení vývojového trendu do budoucna. Bude zde uvedena klesající či vzrůstající tendence a vytvořena vývojová křivka. Snahou bude, navrhnout opatření ke zlepšení a zefektivnění práce s využitím poznatků z podrobné analýzy v rámci kazuistiky (řešení), která by omezila rizika vzniku případných dalších nedostatků v řešené problematice.

### **3. Vymezení teoretického rámce a základního pojmosloví problematiky výběrových řízení, jeho specifčnost**

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.

Je zde vymezeno několik pojmů vztahujících se k výběrovým řízením. Tyto pojmy slouží pro dokreslení a pochopení kompetencí, činností a realizací majetku státu Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Veškerá shromážděná data, odborné texty a poznatky z webových stránek jsou rozčleněny a účelně využity při zpracování teoretických východisek.

#### **3.1. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště, odbor Odloučené pracoviště**

##### **3.1.1. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových byl zřízen zákonem č. 201/2002 Sb., „o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových“ ke dni 1.7.2002 jako organizační složka státu. Zákonem bylo Úřadu svěřeno právní zastupování státu před soudy, rozhodčími orgány a správními úřady a orgány, dále hospodaření s majetkem, který vedly v tzv. operativní evidenci (dříve „prozatímní správa“) okresní úřady. V čele Úřadu je generální ředitel, kterého do funkce jmenuje a z funkce odvolává ministr financí. Vnitřní uspořádání Úřadu stanoví jeho organizační řád, který také schvaluje ministr financí.<sup>4</sup>

Úřad vykonává i další působnosti, např.: - zastupování obcí na jejich žádost v zákonem stanovených případech; hospodaření s majetkem po zrušených okresních úřadech a s dalším postupně převzatým státním majetkem (např. hraniční přechody, vybrané pozemky ve zvláště chráněných územích); agenda sledování dodržení podmínek převodů podle zákona č. 290/2002 Sb. ze strany nabyvatele; sledování plnění podmínek smluv

---

<sup>4</sup> § 14 odst. 3,4 z. č. 201/2002 Sb., „o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových“, ve znění pozdějších předpisů



o státním příspěvku na individuální bytovou výstavbu a řešení vzniklých pohledávek; správa zajištěného majetku v trestním řízení; koordinace činnosti a příprava podkladů pro regionální dislokační komise; přijímání nabídek předkupního práva státu k pozemkům pro veřejně prospěšné stavby; přijímání nabídek zpětného převzetí majetku podle zákona č. 245/2006 Sb. atd.

Činnost Úřadu zahrnuje i oblast právního zastupování státu před soudy, správními a dalšími orgány, zastupování obcí ve vymezených případech, dále zastupování státu při sledování podmínek smluv uzavřených mezi státem a soukromými právnickými a fyzickými osobami a některé další činnosti podle příslušných zákonů. V majetkové oblasti je to nabývání majetku do vlastnictví státu, případně nabývání příslušnosti hospodařit, v mnoha případech včetně nutné právní i věcné identifikace; hospodaření s vymezeným státním majetkem a jeho realizace formou úplatných a bezúplatných převodů; správa majetku zajištěného v trestním řízení; koordinace dispozic s vybraným majetkem státu a některé další úkoly.

**Obrázek č. 2: Tři pohledy na agendu Úřadu**



**Zdroj:** Výroční zpráva Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových roku 2014, s. 4

Průběžnými agendami Úřadu jsou trvalé úkoly, které byly Úřadu svěřeny od jeho vzniku (právní zastupování, nabývání majetku do tzv. operativní evidence) nebo v průběhu času (správa majetku zajištěného v trestním řízení). Při jejich hodnocení je podstatná efektivita, s níž jsou vykonávány. Za transformační jsou označeny agendy, jejichž cílem je vyřešit přechodné majetkové stavy (například bezúplatné převody pozemků pod bytovými domy, pohledávky vzešlé ze státních půjček pro bytovou výstavbu, dohledání neznámých vlastníků v katastru nemovitostí, převody pozemků pod komunikacemi vlastníkům

komunikací a další). U těchto agend je hodnocen, kromě efektivity výkonu, také dosažený stav a odhadovaný horizont ukončení. A konečně jako nové (perspektivní) označujeme agendy vzešlé z očekávaných novel právních předpisů o majetku státu, zejména novely ZMS ke dni 1. 1. 2016. Zde je hlavním úkolem Úřadu, co nejlépe se na tyto úkoly organizačně, personálně, technicky i metodicky připravit.<sup>5</sup>

### **3.1.2. Územní pracoviště, odbor Odloučené pracoviště**

Úřad je v současné době členěn na 7 územních pracovišť, v jejich čele je ředitel územního pracoviště a každé územní pracoviště je dále členěno na jednotlivé odbory odloučená pracoviště.<sup>6</sup> Úřad má v současné době celkem 44 odborů odloučených pracovišť a 4 referáty. Jejich počty jsou závislé na rozsahu majetku, který spravují. V roce 2014 došlo v rámci celkové reorganizace Úřadu ke zrušení 12 odborů odloučených pracovišť a 4 referátů. V případě majetku, s nímž je Úřad příslušný hospodařit, plní úkoly uvedené v zákoně č. 201/2002 Sb., územní pracoviště, v jehož územním obvodu se majetek nachází nebo v jehož obvodu měl majitel poslední trvalý pobyt. Vzniknou-li v jednotlivých případech pochybnosti, které územní pracoviště má plnit úkoly, určí příslušnost územního pracoviště generální ředitel Úřadu.<sup>7</sup> V práci se budeme soustředit na odbory Územního pracoviště Hradec Králové, zejména odbor Odloučené pracoviště Semily.

## **3.2. Hospodaření s majetkem státu, realizace majetku, nabývání majetku, výběrové řízení, veřejná zakázka**

### **3.2.1. Hospodaření s majetkem státu**

Hospodaření a nakládání se státním majetkem může příslušet výlučně organizační složce státu nebo státní organizaci. Z hospodaření a nakládání se státním majetkem jsou tedy vyloučeny fyzické osoby a nestátní právnické osoby (např. obchodní společnosti, družstva, občanská sdružení). Těmto může být za zákonem stanovených podmínek přenechán majetek státu do užívání, popřípadě převeden do vlastnictví. Hospodaření je vlastně realizací vlastnického práva státu k věcem a realizací jeho oprávnění k jinému majetku.

---

<sup>5</sup> ARAJMU, K., *Výroční zpráva Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových za rok 2014*, s.4

<sup>6</sup> Členění územních pracovišť viz. Příloha č. 9.1. a 9.2.

<sup>7</sup> § 19 odst. 4 zákona č. 201/2002 Sb., „o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových“, ve znění pozdějších předpisů

Tuto realizaci stát uskutečňuje buď přímo prostřednictvím organizačních složek, které tak činí jménem státu, nebo nepřímo prostřednictvím státních organizací, které právo státu realizují svým jménem. Platná právní úprava nerozlišuje, zda se jedná o majetek hmotný nebo nehmotný, zejména pohledávky. Pro nakládání se státním majetkem rozlišujeme, zda se jedná o hospodaření prozatímní nebo o hospodaření ostatní - běžné.<sup>8</sup>

V následujících tabulkách jsou uvedeny počty majetkových položek Úřadu ke dni 31.12.2014 podle rozdělení majetku vedeného v účetní evidenci a v operativní evidenci. Druhá tabulka udává počty majetkových položek včetně ceny účetní (pro majetek vedený v účetnictví) nebo ceny evidenční (pro majetek vedený v operativní evidenci).

**Tabulka č. 1:** Evidence majetku v příslušnosti hospodaření Úřadu

ÚZSVM CELKEM			
Způsob evidence	Právní úprava	Počet položek	Cena*) v Kč
Majetek v účetnictví	§ 9 ZMS	218 438	15 203 007 439
Majetek v operativní evidenci	§ 10 a §11 ZMS	62 992	1 415 426 461
	279/2003 Sb.	6 123	364 205 095
<b>CELKEM v evidenci</b>		<b>287 553</b>	<b>16 982 638 994</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly čerpány z výroční zprávy Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových roku 2014, nelze uvést konkrétní odkaz

Z tabulky je zřejmé, že Úřad v současné době spravuje celkem 287 553 majetkových položek v celkové ceně 16.982.638.994,- Kč. Převažuje majetek v účetní evidenci s 218.438 položkami.

**Tabulka č. 2:** Počty položek dle rozdělení majetku

Majetek	Účetní evidence		Operativní evidence	
	Počet	Cena*) v Kč	Počet	Cena*) v Kč
Nemovitý	117 994	8 937 966 478	27 073	1 412 512 638
Movitý	100 429	6 265 033 856	43 237	367 117 463
Zvířata	15	7 105	44	1 455
<b>CELKEM v evidenci</b>	<b>221 680</b>	<b>15 203 007 439</b>	<b>69 115</b>	<b>1 779 631 556</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly čerpány z výroční zprávy Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových roku 2014, nelze uvést konkrétní odkaz

Téměř polovinu z celkového počtu položek tvoří nemovitý majetek. Významnou část je majetek v administrativních budovách, který bezúplatně, tj. na základě výpůjčky užívají jiné organizační složky státu, obce nebo kraje.

<sup>8</sup> PLÍVA, S., *Hospodaření s majetkem státu*, s. 41

### 3.2.2. Realizace majetku

*„Organizační složky (jménem státu) a státní organizace (svým jménem) mohou při hospodaření s majetkem státu, kromě jiných právních dispozic, činit také právní úkony, které mají za následek zánik vlastnického práva státu k věcem v majetku státu a vznik vlastnického práva k takovým věcem jiné právnické nebo fyzické osoby. Převodem vlastnictví samozřejmě zaniká také příslušnost organizační složky nebo státní organizace s takovým majetkem hospodařit.“<sup>9</sup>*

Úřad nakládá pouze s majetkem, který je pro něho nepotřebný. O nepotřebnosti vyhotoví příslušný pracovník písemné rozhodnutí. *„Za nepotřebný se pro tyto účely považuje zejména majetek, který přesahuje potřeby příslušné organizační složky, anebo majetek, na jehož ponechání státu přestal být veřejný zájem, v případě věcí též takové věci, které pro ztrátu, popřípadě zastarání svých technických a funkčních vlastností nebo pro nepřiměřenou nákladnost provozu nemohou sloužit svému účelu.“<sup>10</sup>* Z toho vyplývá, že organizační složka státu nebo státní organizace může nemovitou věc převést do vlastnictví právnické nebo fyzické osoby teprve poté, neprojeví-li o ni na základě širší nabídky zájem jiná organizační složka nebo státní organizace.<sup>11</sup> Právní úprava tedy nabádá k využívání věcí organizačními složkami a státními organizacemi. Převody do vlastnictví právnických nebo fyzických osob má být pouze výjimečné a dojde k němu až tehdy, když danou věc trvale nepotřebuje stát jako celek. Rozhodnutí o nepotřebnosti majetku se nevyhotovuje, jedná-li se o majetek uvedený v § 10 ZMS, organizační složka státu s ním nakládá na základě § 11 ZMS a v době podpisu smlouvy ještě neukončila jeho operativní evidenci z důvodů uvedených v § 15 odst. 3 větě druhé ZMS.

Nakládat s majetkem může Úřad na základě smlouvy, která musí mít písemnou formu a podpisy na jedné listině i v případě, že to právní předpisy nevyžadují. Převody vlastnictví nemovitých věcí v majetku státu na právnickou nebo fyzickou osobu se uskutečňují **za úplatu**. Sjednaná cena nesmí být nižší než cena stanovená zvláštním právním předpisem (např. rovnající se ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku“ ve znění pozdějších předpisů) tedy cena, která je v místě a čase obvyklá.

---

<sup>9</sup> PLÍVA, S., *Hospodaření s majetkem státu*, s. 139

<sup>10</sup> § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb., „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, ve znění pozdějších předpisů

<sup>11</sup> PLÍVA, S., *Hospodaření s majetkem státu*, s. 140

Cenu zjišťujeme oceněním dle zvláštních předpisů nebo zadáme vypracování znaleckého posudku, jedná-li se o majetek sloužící ke komerčním účelům, tj. stavbu či bytový prostor. V případě přímého prodeje nemovité věci vybrané osobě (dle § 22 odst. 1 ZMS) žadatel v žádosti uvede konkrétní okolnosti a důvody, opodstatňující vhodnost nebo nezbytnost tohoto postupu oproti zjištění a výběru vhodného kupce ve výběrovém řízení, popř. prodeji ve veřejné dražbě. Jedná se zejména o situace, kdy zvažovaný nabyvatel je vlastníkem pozemku pod prodávanou stavbou, nebo naopak vlastníkem stavby na prodávaném pozemku, prodávaná nemovitá věc se nachází v areálu uvažovaného nabyvatele, jde o nemovitou věc, u které vzhledem k jejímu stavu, malé výměře, umístění, apod., nelze v daném místě a čase reálně očekávat zájem ze strany jiných osob o odkoupení, získání nemovité věci umožní uvažovanému nabyvateli v daném místě realizovat konkrétní a doložitelný veřejně prospěšný zájem. Je dán prokazatelný zájem na urychleném naložení s neatraktivní nemovitou věcí z důvodu neúměrných nákladů nebo značných hmotných rizik spojených se zajišťováním péče o prodávanou nemovitou věc po dobu zjišťování a výběru kupce, popř. realizace majetku ve veřejné dražbě. V případě prodeje kupci, který byl vybrán ze zájemců formou vyhlášení výběrového řízení či jiné obdobné nabídky, se v žádosti uvedou údaje o způsobu, podmínkách, průběhu a výsledku výběrového řízení. Pokud trvá nezájem o nabízenou nemovitou věc, žádný zájemce nebyl vybrán anebo s vybraným zájemcem nebyla smlouva nakonec uzavřena, může být procedura zjišťování zájemců opakována, a to vždy podle individuální potřeby.<sup>12</sup>

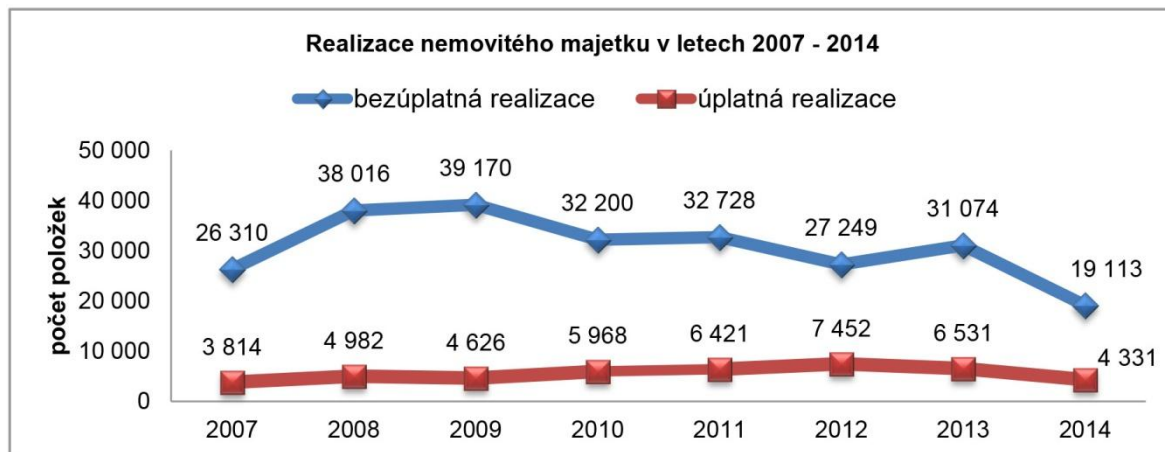
**Bezúplatný převod** nemovitých věcí v majetku státu do vlastnictví právnické nebo fyzické osoby zákon o majetku státu umožňuje jen ve dvou případech. Především je to tehdy, jestliže to vyžaduje *veřejný zájem*. Jestliže má být s majetkem státu naloženo ve veřejném zájmu, je třeba v žádosti uvést skutečnosti, z nichž veřejný zájem vyplývá. Veřejný zájem posuzuje příslušná organizační složka nebo státní organizace, v jejíž působnosti se převáděný majetek nachází. Druhým zákonem stanoveným důvodem možnosti provést převod vlastnictví bezúplatně je skutečnost, že bezúplatný převod *je hospodárnější* než jiný způsob naložení s nemovitou věcí. O nemovitou věc nemá zájem žádná organizační složka státu ani státní organizace a za úplatu ji nechce převzít ani právnická nebo fyzická osoba, a to ani po provedeném výběrovém řízení nebo na základě uveřejněné nabídky.

---

<sup>12</sup> HAVLAN P. a kol., *Majetek státu*, s. 238

Jedná se zejména o případy, kde by muselo být provedeno odstranění nebo provedena fyzická likvidace jiné věci vyžadující vynaložení finančních nákladů.

**Graf č. 1:** Realizace nemovitého majetku v letech 2007 - 2014



**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidence jednotlivých výročních zpráv Úřadu, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Významný pokles v počtu především bezúplatných realizací byl zapříčiněn zejména přednostním časově a odborně náročným řešením požadavků církví podle zákona č. 428/2012 Sb. Dále také kvůli implementaci požadavků nového občanského zákoníku do informačních systémů a do vnitřních předpisů Úřadu a změnami v důsledku reorganizace Úřadu v průběhu roku 2014.

Nezbytným článkem při samotné realizaci majetku státu je Komise pro nakládání s majetkem. Každé územní pracoviště má stanovenou komisi, jejíž členy jsou ředitelé jednotlivých odborů odloučených pracovišť, ředitel oddělení Hospodaření s majetkem státu daného ÚP, ředitel Právních služeb ÚP a zapisovatel. Komisi pro nakládání s majetkem státu má i generální ředitelství Úřadu. Komise schvaluje předložené záměry realizací jednotlivých odloučených pracovišť. Seznam realizací, nutných předložit ke schválení v komisi (i to, do jaké komise musí být záměr předložen) přesně vymezuje Příkaz č. 3/2014 „postupy při realizaci majetku“, vydaný generálním ředitelem Úřadu. Komise se schází vždy jednou za 14 dní a ze svého výsledku schvalování vyhotovuje zápis.

### 3.2.3. Nabývání majetku

Stát potřebuje svůj majetek k plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním těchto funkcí, dále k zajištění veřejně prospěšných činností, popřípadě pro účely nepodnikání. Potřebu nabývat nový majetek vyvolává také rozšiřování úkolů organizačních složek a státních organizací. Nabytí majetku může mít z právního hlediska dvojí povahu. Může jít o nabytí jednou organizační složkou nebo státní organizací od jiné organizační složky nebo státní organizace. Státní majetek smluvně přechází a v podstatě dochází ke změně organizační složky nebo státní organizace, která je příslušná s majetkem státu hospodařit. Jedná se tedy o převod majetku mezi organizacemi.

Dále lze majetek státu získat od nestátní právnické nebo fyzické osoby. V těchto případech dochází ke změně vlastnického práva ve prospěch státu, jde-li o věci, (popřípadě byty a nebytové prostory), nebo ke změně oprávněné osoby, jde-li o jiný majetek (např. majetkovou účast v obchodní společnosti včetně akcií). Právním důvodem takového nabytí bude většinou smlouva zakládající závazkový vztah mezi státem nebo státní organizací na straně jedné a nestátní právnickou nebo fyzickou osobou na straně druhé.<sup>13</sup> Při bezúplatném nabývání majetku pro stát od nestátních subjektů se k žádosti připojí zejména:

- Doklady o vlastnictví, opravňující ke zcizení majetku ve prospěch státu (smlouva, pravomocné rozhodnutí nebo jiná listina),
- Úplný výpis z pozemkové knihy příslušné knihovni vložky,
- Aktuální výpis z katastru nemovitostí,
- Další poklady, ze kterých jednoznačně vyplývá identifikace a specifikace nabývaného majetku,
- Doklady o majetkových vztazích u nestátního pozemku, pokud je předmětem darování pouze stavba na tomto pozemku,
- V případě převodce právnické osoby, úplný aktuální výpis z obchodního rejstříku, není-li převodce zapsán v obchodním rejstříku, ale v jiném registru právnických osob, aktuální výpis z tohoto registru, platné stanovy a doklad o přidělení IČO. Dále doklad o podpisovém právu jednající fyzické osoby, pokud tento údaj z předložených dokladů již nevyplývá,

---

<sup>13</sup> PLÍVA, S., *Hospodaření s majetkem státu*, s. 69 - 70

- Znalecký posudek o ceně nabývaného majetku zjištěné podle platného cenového předpisu (zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění), který není starší jednoho roku,
- V případě zamýšleného nabytí nezastavěných pozemků a staveb s pozemky stanovisko příslušného orgánu územního plánu ke stávajícímu, respektive budoucímu způsobu využití dané lokality dle územního plánu,
- Všechna sepsaná a podepsaná vyhotovení darovací nebo jiné obdobné smlouvy o bezúplatném převodu s úředně ověřenými podpisy převodců na prvopisu smlouvy.

Stát může dále majetek nabývat smluvně, na základě zákona, děděním ze závěti (§ 1634 odst. 1. NOZ), rozhodnutím příslušných orgánů, jakož i na základě mezinárodních smluv, příp. jiných (zákonem stanovených) skutečností.<sup>14</sup> V neposlední řadě Úřad nabývá majetek na základě ohlášení do katastru nemovitostí. Jedná se o majetek po zrušených nebo zlikvidovaných státních podnicích, popřípadě o majetek tzv. neznámých vlastníků (list vlastnictví č. 11000), kde je zřejmé, že tento majetek již nemá žádného dalšího právního nástupce. V této agendě Úřad úzce spolupracuje s Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním, od něhož během roku 2014 převzal téměř čtyři tisíce položek nemovitých věcí.

#### **3.2.4. Výběrové řízení**

*„Výběrové řízení (tendr) je formalizovaný postup, kterým je vybírán dodavatel pro vyhlášenou zakázku nebo konkrétní osoba pro obsazení významné pracovní pozice či funkce. Podle českých zákonů musí být výběrovým řízením řešeny prakticky veškeré zakázky státních organizací, které přesáhnou určitý finanční objem. Správný název pro výběrové řízení je podle zákona o veřejných zakázkách – zadávací řízení. Jedná se o formalizovaný postup, při kterém je vybírán dodavatel veřejné zakázky“<sup>15</sup>* Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových realizuje výběrová řízení podle zákona č. 137/2006 „o veřejných zakázkách“, ve znění pozdějších předpisů pouze v případě, že hledá zhotovitele zakázky na dodávku zboží či zakázku na provedení určitých stavebních prací.

<sup>14</sup> HAVLAN, P. *Vlastnictví státu.*, s. 191

<sup>15</sup> <http://cs.wikipedia.org> – ze dne 1.4.2014



### 3.2.5. Veřejná zakázka

V zákoně č. 137/2006 Sb., „o veřejných zakázkách“, je jasně uvedeno, že veřejnou zakázkou jsou ustanoveny všechny zakázky a to bez finančního limitu, které jsou realizovány na základě uzavřené smlouvy mezi zadavatelem a jedním nebo více dodavateli.

Podle předmětu dělíme veřejnou zakázku na dodávky, stavební práce a služby. Veřejné zakázky se dále dělí dle výše předpokládané hodnoty na **nadlimitní veřejné zakázky** – jejichž předpokládaná hodnota dosáhne nejméně zákonem stanoveného finančního limitu, které jsou uvedeny v prováděcím právním předpisu pro jednotlivé kategorie zadavatelů a druhy veřejných zakázek. **Podlimitní veřejné zakázky** – u těchto zakázek je předpokládaná hodnota vyšší než u zakázek malého rozsahu, ale nižší než je stanoven limit pro nadlimitní zakázky. **Veřejné zakázky malého rozsahu** – předpokládaná hodnota je max. do 1 mil. Kč u dodávek nebo služeb a do 3 mil. Kč u stavebních prací.<sup>16</sup>

### 3.2.6. Dražba

Úřad postupuje v případě realizace nemovitého majetku prostřednictvím veřejné dražby v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb., „o veřejných dražbách“, ve znění pozdějších předpisů, při dodržení ustanovení § 24 odst. 2 a § 44 odst. 3 ZMS. O realizaci majetku dražbou rozhoduje GR na návrh ředitele ÚP.

Dražbu nemovité věci v příslušnosti hospodaření Úřadu realizují subjekty, které mají příslušné oprávnění k podnikání podle § 6 odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. (dále jen „dražebník“).

Předměty kulturní hodnoty z oboru archeologie a předměty sakrální a kultovní povahy lze dražit pouze, jsou-li opatřeny osvědčením k trvalému vývozu. Věci, na kterých vázne zákonné předkupní právo, lze dražit pouze s předchozím souhlasem spoluvlastníků této věci. Dražit v dražbě nelze nemovité věci, jejichž vlastnictví je omezeno předkupním právem zapsaným v katastru nemovitostí, pokud oprávněné osoby nevysloví s konáním dražby souhlas. Dražit dále nelze věci, vůči kterým bylo uplatněno zadržovací právo.

---

<sup>16</sup> Metodika zadávání veřejných zakázek podle zákona č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, [online], 2012-07-05, dostupný z <http://www.portal-vz.cz/cs/Metodiky-stanoviska>, str. 22

O každé jednotlivé dražbě je nutné uzavřít písemnou smlouvu mezi Úřadem a dražebníkem. Při výběru dražebníka postupuje Úřad v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., „o veřejných zakázkách“, ve znění pozdějších předpisů.

Výběr dražebníka zajišťuje samostatné oddělení Veřejných zakázek Úřadu. Kritériem výběru dražebníka je zejména efektivnost jím realizovaných dražeb, reference relevantních právnických osob, délka praxe a nabídková cena za služby.<sup>17</sup>

### 3.3. Majetek, nemovitá věc, smlouva

#### 3.3.1. Majetek

**Majetek** – každý ekonomický subjekt má majetek. Ocení-li každý prvek v tržních cenách, čistá hodnota majetku se rovná rozdílu mezi aktivy a dluhy a může být i negativní. Rozlišujeme majetek podniků, který je započítán v jejich bilanci a majetek domácností, v němž nejčastěji převládá vlastnictví bytu. Majetek se v průběhu doby mění v závislosti na úsporách (čistý přírůstek zvětšuje majetek), na amortizaci (udržení hodnoty majetku) a pohybu cen (přírůstek nebo úbytek hodnoty).<sup>18</sup>

Majetek státu je velmi různorodý. Za právně mimořádně důležité je třeba považovat členění věcí na **věci nemovité a movité**.<sup>19</sup>

Majetek státu využívá stát zejména k plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním těchto funkcí, k zajištění veřejně prospěšných činností anebo pro účely podnikání. Zvláštní zákon stanoví, které věci a jiné hodnoty nezbytné k zabezpečení potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu, smějí být jen ve vlastnictví státu. Státu v rámci platného právního řádu nelze primárně upřít právo mít majetek v jeho nejširším pojetí, tj. včetně věcí, bytů, nebytových prostorů, peněžních prostředků, cenných papírů, práv a jiných majetkových hodnot, a to nezávisle na tom, kde se právě nachází (tedy např. i v cizině).<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Úřad, Příkaz č. 3/2014, „postupy při realizaci majetku“, s. 6

<sup>18</sup> Echaudemaison, C-D., *Slovník ekonomie a sociálních věd*, s. 166

<sup>19</sup> HOLUB, M a kol. *Občanský zákoník*, s. 263

<sup>20</sup> NEDOROST, L. SOVÁK, Z., *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*, s. 29

### 3.3.2. Nemovitá věc

**Nemovité věci** jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanový-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.<sup>21</sup>

**Parcelou** se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.<sup>22</sup> Pozemky se pro účely katastru nemovitostí člení na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

**Stavba** je nemovitá věc pouze v případě, že je pevně spojená se zemí. Stavba, která není nemovitou věcí a je samostatnou věcí, je věcí movitou. Movité věci nejsou v občanském zákoníku definovány, zpravidla jde o věci, které je možné přemísťovat z místa na místo, aniž by došlo k narušení jejich podstaty.<sup>23</sup>

### 3.3.4. Smlouva

Smlouvy obecně jsou dvoustranné právní úkony. Smlouva je písemná s podpisy na jedné listině. Účinnosti smlouvy obvykle nabývají okamžikem, kdy jsou uzavřeny a jsou perfektní. Aby smlouva mohla vzniknout, musí být učiněna nabídka (návrh smlouvy), musí dojít k přijetí nabídky (návrhu smlouvy), což předpokládá, že vůle stran uzavřít smlouvu je shodná. Nesmí se zapomínat na to, že přijetím návrhu není okamžik, kdy účastník smlouvy smlouvu podepíše a projeví tak vůli smlouvu uzavřít, ale přijetím návrhu je až okamžik, kdy vyjádřený souhlas s obsahem smlouvy dojde navrhovateli.<sup>24</sup>

Kupní smlouva je upravena jak v občanském zákoníku, tak v zákoníku obchodním. Kterým z těchto zákoníků se bude kupní smlouva v konkrétním případě řídit, záleží na konkrétních účastnících řízení. Úřad převádí kupní smlouvou majetek Úřadu dle obecných ustanovení občanského zákoníku a příslušných obecných ustanovení občanského zákoníku o závazkovém právu.

---

<sup>21</sup> § 498 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., „občanský zákoník“

<sup>22</sup> § 27 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., „o katastru nemovitostí České republiky“, ve znění pozdějších předpisů

<sup>23</sup> PLÍVA, S., *Hospodaření s majetkem státu*, s. 36 - 37

<sup>24</sup> BAREŠOVÁ, E. BUDYŠ, P. *Vzory listin o nemovitostech*, s. XXI

Směnná smlouva se řídí stejně jako kupní smlouva občanským zákoníkem anebo zákoníkem obchodním. Podle této smlouvy si smluvní strany směňují věc za věc. Každá ze stran je považována ohledně věci, kterou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou směnnou smlouvou přijímá, za stranu kupující. Při směně jde nejen o převod vlastnictví k věci v majetku státu, ale také o nabytí věci do vlastnictví státu. Proto při sjednávání směnné smlouvy má být brána v úvahu také ustanovení zákona o majetku státu upravující nabývání.

Darovací smlouva uzavírána při bezúplatném převodu vlastnictví k věci z majetku státu, je smluvní typ, který není v obchodním zákoníku upraven. Nelze pochybovat, že darování věci lze stěží považovat za podnikatelskou činnost ve smyslu § 2 obchod. zákoníku, proto se smlouva bude řídit § 2055-2078 NOZ.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> PLÍVA, S., *Hospodaření s majetkem státu*, s. 147 - 148

## **4. Vyhlášení výběrových řízení v Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových**

Na začátku praktické části práce je podrobně popsán postup vyhlášení výběrových řízení včetně veškerých náležitostí, které je nutné dodržet. Praktická část práce spočívá ve shromažďování primárních a sekundárních dat formou kvalitativního výzkumu. Tato strategie umožňuje zajistit dostatek poznatků, postřehů a údajů přímo z praxe s využitím každodenních zkušeností. Veškeré shromážděné údaje jsou zpracovány a je proveden rozbor jednotlivých kauzistik. Jako nástroj kvalitativního výzkumu je použit polostrukturovaný rozhovor, který celkově dokresluje pohled na danou tematiku a v neposlední řadě, jím ověřujeme najevo vyšlé skutečnosti. Veškerá data jsou rozříděna podle jednotlivých třídících znaků a vyhodnocena. Dále jsou získaná data formou excerpce zpracována. Primární data jsou rozříděna dle zadaných klíčových znaků a sekundárním datům jsou přidělena data vyjadřující jejich četnosti. Pro lepší orientaci a názornost jsou data dále zpracována a znázorněna graficky.

Na základě teoretického rámce je provedeno zkoumání právních předpisů v praxi, přičemž toto zkoumání je zaměřeno hlavně na prověření uzavíraných kupních smluv z vyhlášených výběrových řízení z hlediska ustanovení zákona o majetku státu. Je zde zkoumáno, zda dochází k problémům při uzavírání jednotlivých smluv z výběrových řízení a prostřednictvím analýz a syntézy zjištěných skutečností jsou formulovány závěry a navrženy formy řešení daných problémů. Snahou je, navrhnou nějaká opatření (řešení), která by do budoucna předešla případným problému. Otázkou zůstává účelnost a hospodárnost vyhlášených výběrových řízení a jejich efektivnost z hlediska odvodu finančních prostředků do státního rozpočtu. V neposlední řadě jsou zde navrhnuty změny, které by měly být zapracovány do metodického postupu vyhlášení výběrových řízení v případě, že Parlament ČR schválí navrhované změny zákona č. 219/2000 Sb. „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, ve znění pozdějších předpisů.

#### **4.1. Právní úprava vyhlášení výběrového řízení**

Při nakládání s majetkem státu, ke kterému dle ustanovení § 9 nebo § 11 zákona č. 219/2000 Sb., „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, ve znění pozdějších předpisů, má Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových příslušnost hospodařit, se Úřad řídí příslušnými ustanoveními ZMS a ustanoveními prováděcí vyhlášky č. 62/2001 Sb., „o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu“, ve znění pozdějších předpisů.

Nemovitým majetkem se podle NOZ rozumí:

- a) pozemek a věcná práva k nim,
- b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim,
- c) práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon,
- d) věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty,
- e) jednotka (byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů),
- f) stavba spojená se zemí pevným základem, která není dle právních předpisů, platných do 31.12.2013, součástí pozemku, na němž je zřízena, a byla ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku;

včetně součástí a příslušenství, a to buď celek, nebo ideální podíl.

V některých případech jsou součástí převodu i movité věci, nacházející se v nemovité věci.<sup>26</sup>

Pokud si Úřad nehodlá nemovitý majetek ponechat pro zabezpečení své působnosti nebo předmětu činnosti a splnil povinnost nabídkového řízení ostatním organizačním složkám státu a státním organizacím podle ZMS, postupuje zpravidla úplatným převodem majetku ve prospěch fyzických nebo právnických osob formou výběrového řízení podle stanovených zásad.

---

<sup>26</sup> Metodický pokyn č. 12/2014 „Postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení“

#### 4.1.1. Příprava vyhlášení VŘ

Úřad jako organizační složka státu jedná svým jménem v majetkoprávních vztazích a nese vlastní zodpovědnost za závazky, které z tohoto jednání vzniknou. Zadavatelské činnosti vztahující se k výběrovým řízením vykonává Úřad sám, řadí se tedy mezi tzv. veřejné zadavatele.<sup>27</sup> Další zákonnou možností je pověřit jinou osobu na základě mandátní smlouvy přípravou zadavatelských činností, popřípadě využít služeb centralizovaného zadavatele. Tyto postupy však Úřad nevyužívá.

Před samotným vyhlášením výběrového řízení příslušný pracovník Úřadu shromáždí veškeré potřebné dokumenty, vyjádření a stanoviska vztahující se k prodávanému majetku. Jedná se zejména o veškeré doklady k pozemku uložené na katastrálním úřadě, vyjádření Státního pozemkového úřadu, že na prodávaný majetek nebyl uplatněn dosud nevypořádaný restituční nárok podle zvláštních předpisů, vyjádření příslušného orgánu územního plánu, ke stávajícímu resp. budoucímu způsobu využití dané lokality nebo stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny, zda se pozemek nachází v chráněné krajinné oblasti. Dále jsou to vyjádření sousedních vlastníků a zástupců obce, zda nemají námitek proti vyhlášení výběrového řízení apod.

Dále je nutné zadat vypracování znaleckého posudku, kterým znalec stanoví cenu majetku v místě a čase obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb. „o oceňování majetku“, v platném znění. Znalce Úřad vybírá formou poptávkového řízení, kde jsou jasně stanovená kritéria výběru, nejčastěji se jedná o dodací lhůtu znaleckého posudku nebo cenu za vypracování znaleckého posudku. Znalecký posudek na cenu v místě a čase obvyklou předkládaný do výběrového řízení nesmí být starší než jeden rok. Pokud před schválením záměru vyhlášení výběrového řízení dojde ke změně cenového předpisu, musí být znalecký posudek použitý jako podklad pro sjednání kupní ceny aktualizován dodatkem. V případě potřeby (pochybnosti o správnosti či objektivnosti znaleckého posudku, rozsahu a hodnotě oceňovaných nemovitých věcí apod.) lze požádat o předběžné vyjádření Ministerstvo financí, odbor 26 – Legislativa majetkových daní a poplatků, oddělení 263 - legislativa a metodika oceňování majetku. Toto posouzení má význam pro praktickou relevanci konkrétního znaleckého posudku při sjednávání výše kupní ceny ve smlouvě a má snížit riziko dodatečných změn kupní ceny apod.

---

<sup>27</sup> [www.portal-vz.cz](http://www.portal-vz.cz) ze dne 3.12.2014

Do výše kupní ceny stanovené jako minimální vyhlášená kupní cena výběrového řízení, se zásadně promítnou i náklady vynaložené na vypracování znaleckého posudku, popřípadě geometrického plánu apod. V případě prodeje ideálního podílu, je spoluvlastníkům nabídnuto využití předkupního práva za tuto stanovenou cenu. V souladu se základními povinnostmi při hospodaření s majetkem státu se Úřad má snažit sjednat co nejvyšší kupní cenu, tedy i nad rámec minima stanoveného v § 22 odst. 1 ZMS.

Územní pracoviště nebo odbor Odloučené pracoviště Úřadu příslušný podle místa, kde se nemovitá věc nachází, vypracuje dokumenty nutné pro vyhlášení konkrétního výběrového řízení. Jedná se zejména o následující dokumenty: Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách, Inzerát VŘ, Prohlášení účastníka VŘ, Nabídka na koupi majetku, Kupní smlouva VŘ. Výběrové řízení vyhláší ředitel Územního pracoviště, v jehož působnosti se daná nemovitá věc nachází, popřípadě jím pověřený vedoucí zaměstnanec.

Konkrétní VŘ se zveřejňuje dokumentem **„Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách“**. Oznámení může obsahovat odkaz na případné další informace spolu s uvedením, kde a kdy do nich mohou zájemci nahlédnout, dále snímek katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí atd. Účastník VŘ dále obdrží **„Prohlášení účastníka výběrového řízení“** a **„Nabídku na koupi majetku“** bez jejich podání není možné nabídku do VŘ přijmout a součástí VŘ je i návrh kupní smlouvy.

Vyhlášení VŘ se zveřejňuje následujícími způsoby:

- a) formou inzerátu v místním (regionálním) nebo celostátním tisku, o použití této formy inzerce rozhoduje vedoucí zaměstnanec, který rozhodl o vyhlášení VŘ dle povahy prodávaného majetku,
- b) na informační desce místně příslušného ÚP a jeho OP, kde se prodávaný majetek nachází. Vyžadují-li to technické důvody, lze na informační desku umístit pouze inzerát,
- c) na webu Úřadu, případně též na realitních internetových portálech,
- d) je-li to možné, Oznámením umístěným přímo na prodávané nemovité věci,
- e) v případě, že úkony spojené s VŘ je na základě smlouvy pověřena další osoba (zprostředkovatel), též s využitím jeho běžných způsobů,



- f) případně dalšími prostředky tak, aby bylo dosaženo maximálně účelného zveřejnění nabídky,
- g) místně příslušnému obecnímu úřadu se zasílá Oznámení se žádostí o jeho vyvěšení s uvedením doby vyvěšení. Vyžadují-li to technické důvody, lze obecnímu úřadu poslat zkrácenou verzi Oznámení, případně jen inzerát.

Došlé nabídky shromažďuje určený zaměstnanec Úřadu, jednotlivé obálky jsou očíslovány a zapsány v pořadí, v jakém byly doručeny, včetně označení času doručení. Pokud je organizací VŘ pověřen jiný subjekt (zprostředkovatel), nabídky shromažďuje u sebe; jednotlivé obálky očíslovuje, zapíše a po skončení lhůty k podávání nabídek je předá vyhlášovateli.

#### **4.1.2. Podání nabídky**

Nabídka musí být učiněna písemně a musí v ní být obsaženy následující údaje:

- a) U fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, závazná adresa pro doručování (pokud je odlišná od adresy trvalého pobytu); u právnických osob přesný název, sídlo, IČ, závazná adresa pro doručování (pokud je odlišná od adresy sídla firmy) a osoba oprávněná k zastupování právnické osoby. V případě žádosti (nabídky) o koupi do spoluvlastnictví musí být uvedeny tyto údaje u všech žadatelů.
- b) V případě, že nabídku učinil jeden z manželů a prodávaný majetek hodlá nabýt do svého výlučného vlastnictví, i doklad toto dokládající.
- c) Uchazeči dále mohou nepovinně uvést další údaje (telefon, fax, e-mail).
- d) Nabízená výše kupní ceny, která musí být uvedena číselně i slovně v Kč, přičemž v případě rozdílu mezi číselnou a slovní hodnotou má přednost slovní hodnota. Nabídka, která obsahuje nižší nabídku, než je vyhlášená minimální kupní cena, nebude do VŘ zahrnuta.
- e) „Prohlášení účastníka výběrového řízení“ včetně souhlasu se zde uvedenými podmínkami výběrového řízení. Toto Prohlášení musí být podepsáno účastníkem výběrového řízení (u právnických osob se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku v souladu s tímto zápisem). Vzor tohoto Prohlášení obdrží

účastník na kontaktní adrese Úřadu a je též k dispozici na webových stránkách Úřadu u informace o prodeji prodávaného majetku.

- f) U právnických osob příloha s výpisem z Obchodního rejstříku. U právnické osoby, která se nezapisuje do Obchodního rejstříku, doloží tato osoba platný výpis z jiného zákonem stanoveného rejstříku, v němž je zapsána, případně ověřenou kopii písemné smlouvy nebo zakládací listiny, která prokazuje založení právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká. Podmínky uvedené v tomto odstavci se nevztahují na obce a kraje.
- g) Nabídka musí být předložena v českém jazyce a podepsána účastníkem VŘ (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku), při žádosti více osob do spoluvlastnictví všemi osobami.
- h) Nabídka musí obsahovat informaci o složení kauce, tj. číslo účtu, z něhož byla odeslána, variabilní symbol a specifický symbol, jímž je u fyzických osob datum narození ve formátu DDMMRRRR a u právnických osob jejich IČ, v případě složení kauce v hotovosti na přepážce banky nebo poštovní poukázkou kopie příslušného dokladu.
- i) Nabídka musí obsahovat nezbytné údaje o účtu, na který bude kauce vrácena.

#### **4.1.3. Lhůty a vyhodnocení VŘ**

Ředitel ÚP jmenuje komisi pro otevírání obálek nabídek podaných do VŘ. Komise je usnášenischopná za přítomnosti nadpoloviční většiny svých členů nebo navržených náhradníků. Po skončení lhůty určené k doručení nabídek (zpravidla se jedná o 30 dní) se komise sejde k jejich vyhodnocení v termínu a na místě vyhlášeném v Oznámení.

Otevírání obálek se mohou zúčastnit účastníci VŘ, kteří mohou na místě prokázat podání nabídky. Otevírání obálek je ukončeno otevřením poslední obálky a vyhotovením a podpisem protokolu o otevírání obálek. O výsledku VŘ na základě protokolu o otevírání obálek rozhoduje vedoucí zaměstnanec, který VŘ vyhlásil. Rozhodnutí může být součástí protokolu.

Jako jediné kritérium pro výběr kupujícího se stanovuje výše nabízené kupní ceny. Pokud dva nebo více zájemců nabídnou stejnou cenu, provede uvedená komise za účelem konečného výběru kupce užší VŘ, pouze s těmito zájemci. Vyhlášená minimální kupní

cena v tomto užším VŘ bude stanovena ve výši předchozí nejvyšší nabídky. Zájemci budou vyzváni k předložení nové nabídky v novém stanoveném termínu.

Vyrozumění o výsledku VŘ vystavuje a podepisuje ředitel odboru, který s majetkem hospodaří. Vyrozumění o umístění ve VŘ se všem účastníkům odešle ve lhůtě nejpozději do 7 pracovních dnů od data otevírání obálek. Vítěz VŘ obdrží zároveň s tímto oznámením kupní smlouvu k podpisu. Oznámení s kupní smlouvou se vítězi VŘ zasílá dodejkou/doručenkou.

Nejpozději do 14 kalendářních dnů od doručení všech výtisků smlouvy podepsaných uchazečem zajistí Úřad podpis smlouvy ze své strany.

Po nabytí platnosti kupní smlouvy bude kupující obratem, nejpozději však do 14 kalendářních dnů, dodejkou/doručenkou nebo datovou zprávou vyzván k uhrazení kupní ceny. Současně s výzvou k uhrazení kupní ceny bude kupujícímu zaslána fotokopie podepsané kupní smlouvy. Kupující má na zaplacení doplatku kupní ceny lhůtu 30 kalendářních dnů, která započne převzetím výzvy k úhradě doplatku kupní ceny.

Způsob úhrady kupní ceny by měl být v kupní smlouvě sjednán tak, aby bylo pro stát minimalizováno riziko nedodržení závazku k úhradě kupní ceny nabyvatele. Ovšem není správné podmiňovat úhradou kupní ceny účinnost kupní smlouvy, protože odkladem účinnosti se blokuje možnost smluvních stran započít s plněním dle smlouvy, tedy i uhradit kupní cenu.

Poté, co bude uhrazena celá kupní cena, včetně příslušenství a případných dalších závazků budoucího nabyvatele, předá příslušný majetkový útvar Úřadu katastrálnímu úřadu jedno vyhotovení kupní smlouvy spolu s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a bez odkladu bude zajištěno fyzické předání předmětu kupní smlouvy novému majiteli.

Nesplní-li účastník VŘ povinnosti stanovené v ustanovení Čl. 11 Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách<sup>28</sup>, může být vyzván k jednání účastník VŘ, který se umístil na druhém místě, pokud jím nabídnutá kupní cena není nižší než 90 % ceny nabídnuté účastníkem prvním v pořadí. Neuzavře-li vyzvaný účastník kupní smlouvu nebo není-li

---

<sup>28</sup> viz. Příloha č. 9.4.

takového účastníka, vyhlašuje ředitel příslušného ÚP, případně jím pověřený vedoucí zaměstnanec nové kolo VŘ.

Pokud nebude žádná z nabídek rovna nebo vyšší než vyhlášená minimální kupní cena, nebo žádný z účastníků nesplní podmínky VŘ, nebude majetek prodán a VŘ se může opakovat dalším kolem, zpravidla ve lhůtě 30 dnů od ukončení předchozího neúspěšného VŘ. Při vyhlášení dalšího kola VŘ může být vyhlášená minimální kupní cena snížena. O navrhovaném snížení minimální kupní ceny pro další kolo VŘ rozhoduje komise pro otevírání obálek.

#### **4.1.4. Kauce VŘ**

Součástí přihlášky do VŘ je zpravidla složení kauce ve výši 10 % vyhlášené minimální kupní ceny. Kaucí se rozumí částka na úhradu části kupní ceny, kterou účastník VŘ složil předem na účet Úřadu. Kauce musí být připsána na účet Úřadu nejpozději v den, ve kterém končí lhůta pro podání nabídek. Příslušný majetkový útvar předá písemně finančnímu útvaru informaci o vyhlášení VŘ, o výši požadované kauce a variabilním symbolu<sup>29</sup>. Účastník VŘ musí již v nabídce uvést informaci o složení kauce (tj. číslo účtu, z nějž byla odeslána, variabilní symbol zadaný v Oznámení VŘ a specifický symbol, jímž je u fyzických osob datum narození ve formě DDMMRRRR a u právnických osob jejich IČ, v případě složení kauce v hotovosti nebo poštovní poukázkou kopie příslušného dokladu). Nejpozději jeden den před datem otvírání obálek VŘ, předá finanční útvar komisi pro otvírání obálek výpis z depozitního účtu, případně jinou informaci prokazující obdržení kauce Úřadem, vztahující se k předmětnému VŘ. V případě opožděné platby kauce nebude nabídka do VŘ zahrnuta.

O výjimce pro konkrétní VŘ může rozhodnout příslušný vedoucí zaměstnanec, který VŘ vyhlašuje. Kauce propadne ve prospěch prodávajícího v případě, že vítěz VŘ nepodepíše kupní smlouvu<sup>30</sup> a i v případě, že vítěz VŘ neuhradí řádně a včas kupní cenu. O výjimečném a odůvodněném<sup>31</sup> neuplatnění propadnutí kauce může rozhodnout

---

<sup>29</sup> Variabilní symbol je devítimístný a definuje se následovně: první 3 pozice jsou číslem příslušného pracoviště, další 2 pozice znamenají kalendářní rok a poslední 4 pozice jsou pořadovým číslem VŘ v rámci kalendářního roku

<sup>30</sup> Možnost započtení kauce jako první splátky kupní ceny musí být ošetřena v podmínkách konkrétní kupní smlouvy.

<sup>31</sup> Důvodem jsou zejména případy, kdy by trvání na propadnutí kauce odporovalo dobrým mravům, k porušení povinnosti došlo bez zavinění uchazeče a podobně.

příslušný vedoucí zaměstnanec, který VŘ vyhlašuje. Účastníkům VŘ, kteří v něm neztvítěžili, je kauce vrácena bez prodlení po oznámení výsledků VŘ, nejpozději však do 10 pracovních dnů ode dne otevírání obálek. Za dobu od složení kauce do uplynutí lhůty k jejímu vrácení, nemohou účastníci uplatňovat vůči vyhlašovatelovi nárok na příslušenství z kauce přirostlé za toto období.

Vítězi VŘ je kauce započtena na úhradu kupní ceny majetku (toto ujednání musí být obsaženo v kupní smlouvě). Následně finanční útvar obdržení předpis pohledávky na celou kupní cenu a příkazem k převodu prostředků (kauce) z depozita na příjmový účet. V případě kupní smlouvy s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva, se kauce vrací vždy všem účastníkům VŘ včetně vítěze.

#### 4.1.5. Účastník VŘ

Účastníky VŘ mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům, na které se nevztahují omezení uvedená v ustanovení § 18 ZMS<sup>32</sup>, nebo právnické osoby.

Účastníkem VŘ se stává ten, kdo předložil vyhlašovatelovi písemnou nabídku dle podmínek uvedených v Oznámení, za předpokladu splnění všech tímto Ohlášením vyhlášených podmínek, a to bez výhrady. Každý z účastníků může do VŘ podat pouze jednu nabídku.

Podává-li jeden z manželů nabídku a hodlá kupní smlouvou nabýt majetek do výlučného vlastnictví, musí ke své nabídce přiložit některý z těchto dokladů:

- a) písemné prohlášení druhého manžela opatřené jeho ověřeným podpisem, že manžel, který podává nabídku, uhradí kupní cenu z prostředků, které nejsou součástí společného jmění manželů;
- b) notářský zápis o zúžení společného jmění manželů nebo o smluveném manželském majetkovém režimu podle § 716 NOZ;

---

<sup>32</sup> Majetek nemůže být převeden ve prospěch:

- a) soudců a přísedících, státních zástupců, příslušníků Policie České republiky, znalců, tlumočnicků a notářů, jakož i zaměstnanců soudů, státního zastupitelství, Policie České republiky a notářských kanceláří;
- b) zaměstnanců Úřadu;
- c) starostů, zástupců starosty, tajemníků a dalších zaměstnanců příslušných obecních úřadů a obdobně příslušných úřadů měst a městských částí, jakož i osob jim blízkých.

Pokud se osoby uvedené pod písm. a) až c) v jednotlivých případech podílely na úkonech souvisejících s nabytím takového majetku státem a na hospodaření s ním.

- c) pravomocný rozsudek, jímž došlo ke zrušení společného jmění manželů;
- d) pravomocný rozsudek o zúžení rozsahu společného jmění manželů;

Pokud nebudou doloženy výše uvedené doklady, bude majetek převeden do společného jmění manželů.

Toto se nevztahuje na cizozemce, pokud nepodléhají režimu společného jmění manželů.

#### **4.1.6. Další dokumenty VŘ**

**Inzerát** má za cíl získat zájemce o nabízený majetek a poskytnout jim základní informaci o konání VŘ. Vychází z údajů Oznámení a jeho konkrétní rozsah se řídí účelem a místními podmínkami. Inzerát vždy obsahuje jméno, příjmení a telefon kontaktní osoby a odkaz na nabídku majetku na webu.

**„Prohlášení účastníka výběrového řízení“** je dokumentem účastníka, jehož účelem je zvýšit úspěšnost VŘ na straně Úřadu a omezit nejistoty a nejasnosti na straně účastníka.

**Kupní smlouva** podle konkrétních podmínek, pouze bez vyplnění údajů vzešlých z výsledků vyhlášeného VŘ, je přílohou Oznámení. Uchazeč vyjadřuje souhlas s podmínkami kupní smlouvy v Prohlášení. Tento postup eliminuje vyjednávání o kupní smlouvě a její případné úpravy po vyhlášení vítěze VŘ. V odůvodněných případech je možno dohodou s kupujícím změnit nepodstatné náležitosti smlouvy.

#### **4.1.7. Námitky proti výsledku VŘ**

Úřad si vyhrazuje právo VŘ zrušit bez udání důvodu a dále odmítnout všechny předložené návrhy, a to až do doby podpisu kupní smlouvy ze své strany. O zrušení VŘ a o dalším postupu pak rozhoduje oprávněný zaměstnanec, určený vnitřním předpisem Úřadu, upravujícím kompetence při hospodaření a nakládání s majetkem. Zrušení VŘ se nepovažuje za jednání ve smyslu ustanovení § 1729 odst. 1 NOZ, a účastník VŘ nemá právo na náhradu škody ve smyslu ustanovení § 1729 odst. 2 NOZ.

Účastník výběrového řízení v případě, že je nespokojený s výsledkem VŘ může podat u příslušného Úřadu námitky proti výsledku VŘ. Úřad je povinný prošetřit průběh a výsledek výběrového řízení a sdělit stěžovateli výsledek svého šetření.

## 4.2. Transparentnost

Úřad klade velký důraz na transparentnost realizace. Dosahuje ji zejména následujícími způsoby:

- a) co nejširším zveřejněním nabídek při výběrovém řízení na nemovitý majetek s ohledem na možný okruh uchazečů. Jedná se zejména o zveřejnění inzerátu a oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách na úředních deskách příslušných obcí a měst, dále inzerce na [www.reality.cz](http://www.reality.cz), popřípadě inzerce v celostátním tisku;
- b) otevíráním obálek za účasti uchazečů, kteří mohou doložit podání nabídky; o otevírání obálek sepisuje komise protokol, který podepisují všichni přítomní členové komise pro otevírání obálek; protokol o otevírání obálek obsahuje minimálně údaje o tom, kdo nabídku podává a výši nabízené kupní ceny; otevírání obálek nabídek účastníků výběrového řízení je ukončeno otevřením poslední obálky a vyhotovením a podpisem protokolu o otevírání obálek;
- c) vyrozuměním všech účastníků výběrového řízení, kteří podali nabídky, o výsledku výběrového řízení, a to do 7 pracovních dní ode dne otevírání obálek výběrového řízení; vyrozumění o vítězi výběrového řízení je oprávněn vystavit a podepsat příslušný zaměstnanec Úřadu;
- d) složením zálohy ve výběrovém řízení a postupem rozhodování o výběru nejvhodnějšího uchazeče.

Obci, na jejímž území se připravuje převod nemovité věci, je podávána zvláštní informace v dostatečném předstihu 30 dnů (pro výběrová řízení před uzávěrkou přijímání nabídek, pro přímý převod před uzavřením smlouvy), pokud nejde o převod stanovený zákonem, převod spoluvlastnického podílu spoluvlastníkovi nebo sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm stojící (včetně převodu pozemku pod komunikací vlastníkovi komunikace). Pro všechny případné zájemce ve výběrovém řízení musí být dostupný stejný rozsah informace při různém technickém řešení přístupu. Podrobnosti upravuje vnitřní předpis Úřadu, kterým se stanoví postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Úřad, Příkaz č. 3/2014. Postupy při realizaci majetku, s. 11

## 5. Vlastní zpracování výběrových řízení

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 výši finančních prostředků odvedených do státního rozpočtu. Na praktickém příkladu byla zdokumentována administrativní náročnost vyhlásování výběrového řízení.

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

### 5.1. Přehled výběrových řízení v letech 2010 – 2014

Výběrová řízení vyhlášená v roce 2010

**Tabulka č. 3:** VŘ realizovaná v roce 2010

Poř. č.	Min. vyhlášená KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
1.	130.000,-	0,034	238.000,-	108.000,-	183,08	6,22	1
2.	45.000,-	0,019	46.111,-	1.111,-	102,47	1,95	1
3.	40.000,-	0,020	43.300,-	3.300,-	108,25	2,17	2
4.	30.000,-	0,017	24.000,-	-6.000,-	80,00	1,36	3
5.	13.100,-	0,029	21.001,-	7.901,-	160,31	4,65	1
6.	125.000,-	0,029	203.000,-	78.000,-	162,40	4,71	1
7.	17.000,-	0,019	17.100,-	100,-	100,59	1,91	1
8.	600,-	0,042	1.400,-	800,-	233,33	9,80	1
9.	50.000,-	0,021	56.000,-	6.000,-	112,00	2,35	1
10.	101.000,-	0,047	255.000,-	154.000,-	252,48	11,87	1
11.	190.000,-	0,029	315.300,-	125.300,-	165,95	4,81	1
12.	562.000,-	0,016	501.290,-	-60.710,-	89,18	1,43	3
13.	110.000,-	0,017	100.228,-	-9.772,-	91,12	1,55	2
14.	630.800,-	0,022	741.600,-	110.800,-	117,56	2,59	1
15.	85.000,-	0,019	86.000,-	1.000,-	101,18	1,92	1

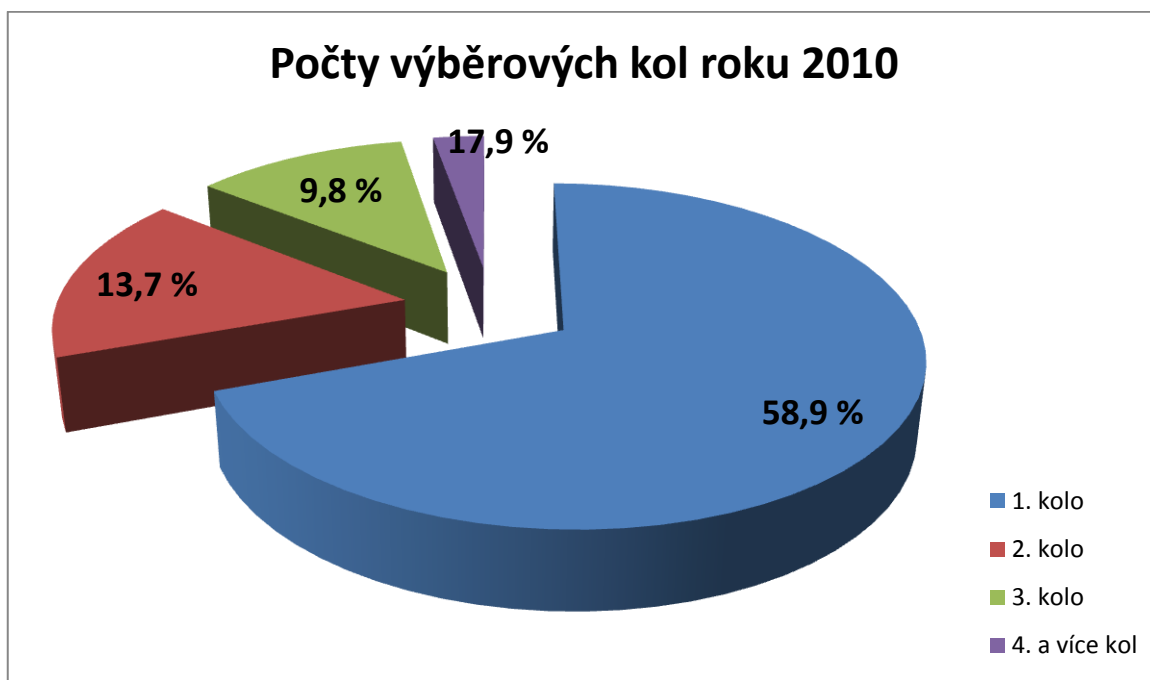


Poř. č.	Min. vyhlášená KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
16.	360.000,-	0,022	425.000,-	65.000,-	118,06	2,60	1
17.	9.000,-	0,022	10.110,-	1.110,-	112,33	2,47	1
18.	11.000,-	0,023	14.000,-	3.000,-	127,27	2,93	1
19.	60.000,-	0,019	61.000,-	1.000,-	101,67	1,93	1
20.	60.000,-	0,032	111.307,-	51.307,-	185,51	5,94	1
21.	260.000,-	0,012	195.000,-	-65.000,-	75,00	0,90	2
22.	218.000,-	0,038	454.000,-	236.000,-	208,26	7,91	1
23.	25.000,-	0,043	60.000,-	35.000,-	240,00	10,32	1
24.	300.000,-	0,024	400.000,-	100.000,-	133,33	3,20	1
25.	298.000,-	0,019	300.100,-	2.100,-	100,70	1,91	1
26.	650.000,-	0,019	650.100,-	100,-	100,02	1,90	1
27.	135.000,-	0,020	140.000,-	5.000,-	103,70	2,07	1
28.	370.000,-	0,017	350.502,-	-19.498,-	94,73	1,61	3
29.	32.000,-	0,007	13.760,-	-18.240,-	43,00	0,30	8
30.	1.800.000,-	0,010	1.203.602,-	-596.398,-	66,87	0,67	2
31.	1.100.000,-	0,002	200.000,-	-900.000,-	18,18	0,04	8
32.	9.000,-	0,021	10.278,-	1.278,-	114,20	2,40	1
33.	1.850.000,-	0,009	1.013.000,-	-837.000,-	54,76	0,50	10
34.	9.050.000,-	0,009	5.103.000,-	-3.947.000,-	56,39	0,51	5
35.	8.100,-	0,020	9.050,-	950,-	111,73	2,23	1
36.	350.000,-	0,026	502.000,-	152.000,-	143,43	3,73	1
37.	500.000,-	0,010	301.000,-	-199.000,-	60,20	0,60	4
38.	1.300.000,-	0,012	1.001.000,-	-299.000,-	77,00	0,92	2
39.	910.000,-	0,019	915.000,-	5.000,-	100,55	1,91	1
40.	950.000,-	0,002	240.000,-	-710.000,-	25,26	0,05	7
41.	155.000,-	0,003	60.000,-	-95.000,-	37,71	0,11	4
42.	120.000,-	0,023	155.000,-	35.000,-	129,17	2,97	1
43.	80.000,-	0,023	101.000,-	21.000,-	126,25	2,90	1
44.	1.100.000,-	0,007	451.600,-	-648.400,-	41,05	0,29	9
45.	750.000,-	0,017	677.000,-	-73.000,-	90,27	1,53	2
46.	1.500.000,-	0,021	1.700.000,-	200.000,-	113,33	2,38	3
47.	1.450.000,-	0,009	750.121,-	699.879,-	51,73	0,47	5
48.	1.750.000,-	0,019	1.800.000,-	50.000,-	102,86	1,95	1
49.	25.000,-	0,019	25.500,-	500,-	102,00	1,94	1
50.	1.400.000,-	0,019	1.412.000,-	12.000,-	100,86	1,92	2
51.	3.500.000,-	0,003	1.111.000,-	-2.389.000,-	31,74	0,10	3
	34.574.600,-	1,00	24.575.360,-			135,40	

**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Celkem bylo v roce 2010 na ÚP Hradec Králové vyhlášeno 256 kol výběrových řízení na prodej nebo pronájem nemovitých věcí. V tomto roce bylo 51 výběrových řízení zrealizováno, a to v celkové požadované minimální kupní ceně ve výši 34.574.600,- Kč. Skutečně vysoutěžená kupní cena byla o 28,92 % nižší než požadovaná minimální kupní cena. Vážený procentuální průměr roku 2010 dosáhl výše 135,40 %.

**Graf č. 2:** Počty výběrových kol roku 2010



**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Z celkového počtu 51 zrealizovaných výběrových řízení roku 2010 bylo 30 výběrových řízení vítězných v 1. kole VŘ, 7 výběrových řízení vítězných v 2. kole VŘ, 5 výběrových řízení vítězných ve 3. kole VŘ a 9 výběrových řízení vítězných ve 4. a více kole VŘ. V roce 2010 se odborům ÚP Hradec Králové dařilo zrealizovat 58,9 % výběrových řízení v 1. kole, čímž byl zajištěn u těchto VŘ nárůst vysoutěžené kupní ceny nad minimální požadovanou kupní cenou.

#### Výběrová řízení vyhlašovaná v roce 2011

**Tabulka č. 4:** VŘ realizovaná v roce 2011

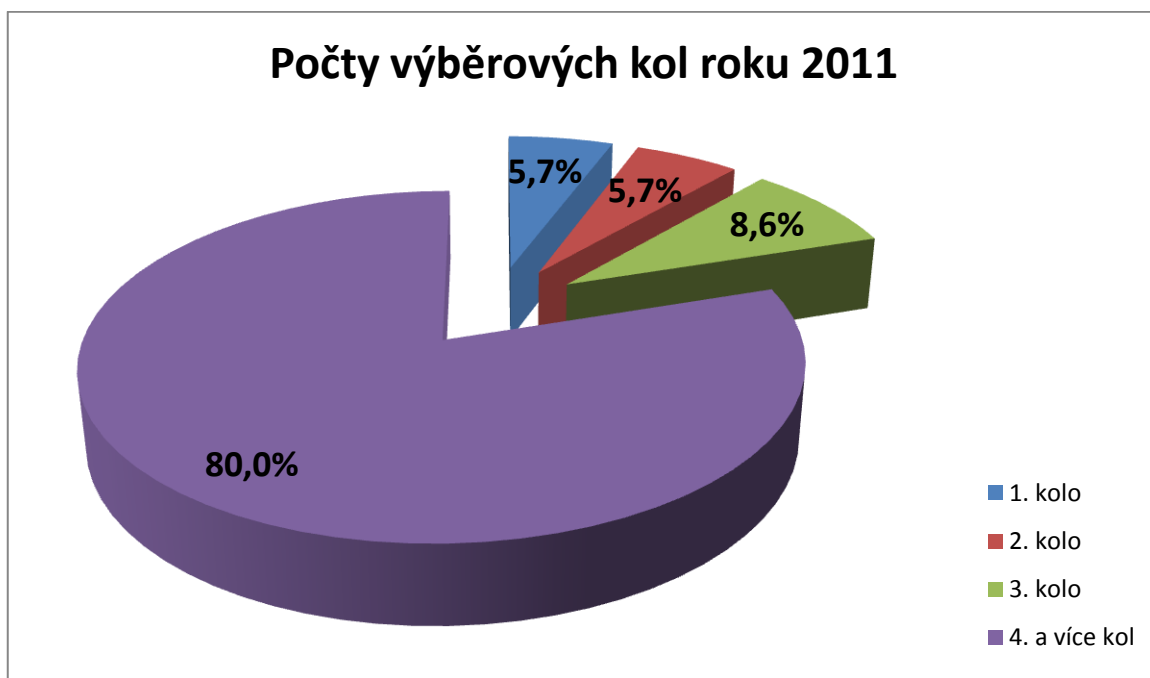
Poř. č.	Min. vyhlášená KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
1.	770.000,-	0,017	350.000,-	-420.000,-	45,45	0,77	8
2.	96.000,-	0,044	126.001,-	30.001,-	131,25	5,78	1
3.	520.000,-	0,015	185.000,-	-335.000,-	35,58	0,53	7
4.	320.000,-	0,012	70.500,-	-249.500,-	22,03	0,26	7
5.	400.000,-	0,013	211.008,-	-422.008,-	52,75	0,69	5
6.	910.000,-	0,036	592.000,-	-318.000,-	65,05	2,34	6
7.	35.000,-	0,015	12.500,-	-22.500,-	35,71	0,54	5

Poř. č.	Min. vyhlášená KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
8.	1.100.000,-	0,038	765.000,-	-335.000,-	69,55	2,64	4
9.	460.000,-	0,015	122.500,-	-337.500,-	26,63	0,40	6
10.	180.000,-	0,036	118.500,-	-61.500,-	65,83	2,37	4
11.	810.000,-	0,038	605.550,-	-204.450,-	74,76	2,84	4
12.	800.000,-	0,014	351.000,-	-449.000,-	43,88	0,61	6
13.	210.000,-	0,015	74.000,-	-136.000,-	35,24	0,53	5
14.	2.220.000,-	0,036	1.502.000,-	-718.000,-	67,66	2,44	4
15.	1.300.000,-	0,036	861.000,-	-439.000,-	66,23	2,38	5
16.	4.000,-	0,040	3.500,-	-500,-	87,50	3,50	2
17.	9.000,-	0,041	8.357,-	-643,-	92,86	3,81	2
18.	1.500.000,-	0,016	565.314,-	-934.686,-	37,69	0,60	10
19.	1.200.000,-	0,038	900.010,-	-299.990,-	75,00	2,85	4
20.	1.005.000,-	0,038	755.000,-	-250.000,-	75,12	2,85	5
21.	1.140.000,-	0,037	836.001,-	-303.999,-	73,33	2,71	4
22.	29.000,-	0,016	13.000,-	-16.000,-	44,83	0,72	5
23.	1.750,-	0,042	2.100,-	350,-	120,00	5,04	1
24.	25.000,-	0,037	18.100,-	-6.900,-	72,40	2,68	3
25.	90.000,-	0,017	37.500,-	-52.500,-	41,67	0,71	4
26.	1.250.000,-	0,018	602.000,-	-648.000,-	48,16	0,87	4
27.	2.100.000,-	0,038	1.600.013,-	-499.987,-	76,19	2,90	4
28.	12.000,-	0,041	12.201,-	201,-	101,68	4,17	3
29.	710.000,-	0,038	531.500,-	-178.500,-	74,86	2,84	4
30.	980.000,-	0,006	107.000,-	-873.000,-	10,92	0,07	11
31.	460.000,-	0,036	281.500,-	-178.500,-	61,20	2,20	5
32.	925.000,-	0,015	353.100,-	-571.900,-	38,17	0,57	6
33.	1.850.000,-	0,036	1.235.023,-	-614.977,-	66,76	2,40	6
34.	1.900.000,-	0,036	1.256.000,-	-644.000,-	66,11	2,38	5
35.	22.000,-	0,034	13.200,-	-8.800,-	60,00	2,04	3
	25.343.750,-	1,00	15.076.978,-			71,03	

**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Celkem bylo v roce 2011 na ÚP Hradec Králové vyhlášeno 252 kol výběrových řízení na prodej nebo pronájem nemovitých věcí. V tomto roce bylo 35 výběrových řízení zrealizováno, a to v celkové požadované minimální kupní ceně ve výši 25.343.750,- Kč. Skutečně vysoutěžená kupní cena byla o 40,51 % nižší než požadovaná minimální kupní cena. Vážený procentuální průměr roku 2011 dosáhl pouze 71,03 %. Díky váženému průměru bylo možné charakterizovat statistický soubor podle různé důležitosti, různé váhy.

**Graf č. 3:** Počty výběrových kol roku 2011



**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Z grafu vyplývá následující skutečnost. Z celkového počtu 35 zrealizovaných výběrových řízení roku 2011 byly 2 výběrová řízení vítězná v 1. kole VŘ, 2 výběrová řízení vítězná v 2. kole výběrového řízení, 3 výběrová řízení vítězná ve 3. kole VŘ a 28 výběrových řízení vítězných ve 4. a více kole VŘ. Zde se ukázal fakt, který odrážel situaci v České republice, a to sice finanční krizi, která postihla celý svět.

#### Výběrová řízení vyhlašovaná v roce 2012

**Tabulka č. 5:** VŘ realizovaná v roce 2012

Poř. č.	Min. vyhlášená KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
1.	40.000,-	0,012	50.000,-	10.000,-	125,00	1,50	1
2.	512.000,-	0,006	362.000,-	-150.000,-	70,70	0,42	3
3.	2.110.000,-	0,009	2.111.795,-	1.795,-	100,09	0,90	2
4.	175.000,-	0,007	130.000,-	-45.000,-	74,29	0,52	5
5.	110.000,-	0,010	116.009,-	6.009,-	105,46	1,05	1
6.	575.000,-	0,006	365.000,-	-210.000,-	63,48	0,38	1
7.	89.000,-	0,066	600.000,-	511.000,-	674,16	44,49	1
8.	81.000,-	0,006	50.000,-	-31.000,-	61,73	0,37	4
9.	90.000,-	0,017	155.000,-	65.000,-	172,22	2,93	1

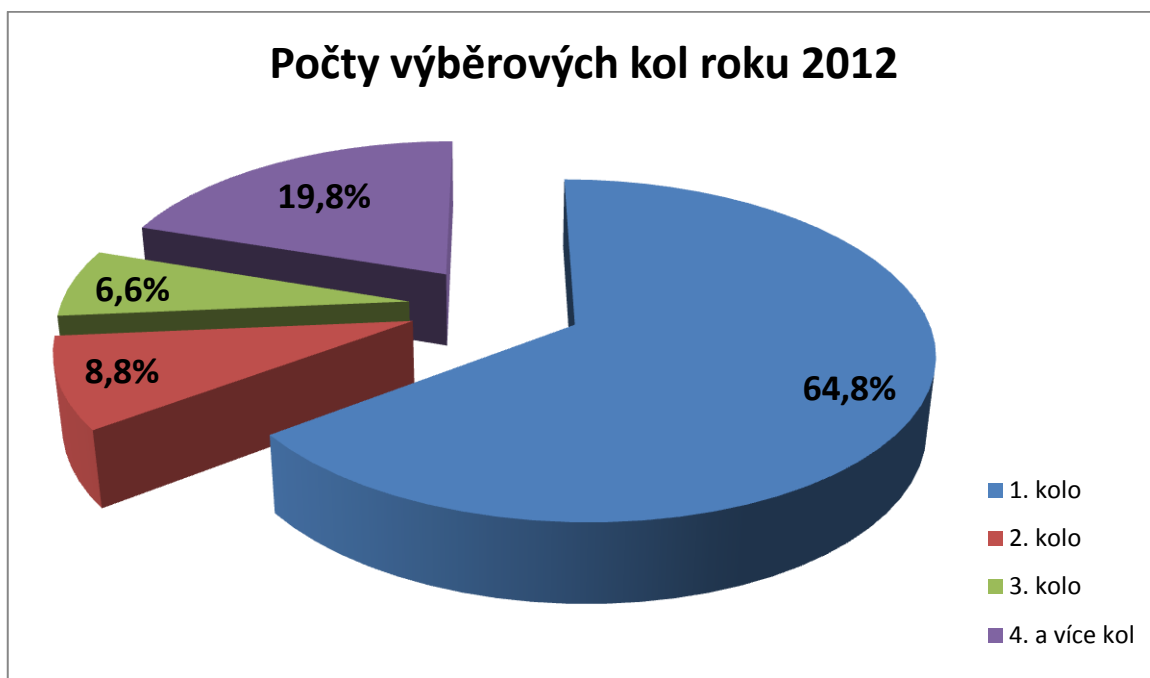
Poř. č.	Min. vyhlášená KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
10.	650.000,-	0,009	585.000,-	-65.000,-	90,00	0,81	2
11.	325.000,-	0,015	501.000,-	176.000,-	154,15	2,31	1
12.	190.000,-	0,009	175.000,-	-15.000,-	92,11	0,83	2
13.	71.000,-	0,028	215.000,-	144.000,-	302,82	8,48	1
14.	690.000,-	0,007	550.000,-	-140.000,-	79,71	0,56	1
15.	15.000,-	0,009	15.000,-	---	100,00	0,90	1
16.	515.000,-	0,013	765.000,-	250.000,-	148,54	1,93	1
17.	230.000,-	0,010	250.000,-	20.000,-	108,70	1,09	2
18.	170.000,-	0,015	255.555,-	85.555,-	150,33	2,25	1
19.	45.000,-	0,010	50.500,-	5.500,-	112,22	1,12	1
20.	26.500,-	0,010	27.600,-	1.100,-	104,15	1,04	1
21.	665.000,-	0,011	805.000,-	140.000,-	121,05	1,33	1
22.	142.000,-	0,038	600.200,-	458.200,-	422,68	16,06	1
23.	460.000,-	0,003	189.000,-	-271.000,-	41,09	0,12	5
24.	1.190.000,-	0,005	606.600,-	-583.400,-	50,97	0,25	6
25.	180.000,-	0,010	181.200,-	1.200,-	100,67	1,01	1
26.	465.000,-	0,010	475.000,-	30.000,-	102,15	1,02	1
27.	905.000,-	0,005	491.000,-	-414.000,-	54,25	0,27	4
28.	2.500.000,-	0,005	1.370.000,-	-1.130.000,-	54,80	0,27	4
29.	450.000,-	0,009	411.111,-	-38.889,-	91,36	0,82	1
30.	1.400.000,-	0,009	1.273.000,-	-127.000,-	90,93	0,82	1
31.	11.000,-	0,024	30.000,-	19.000,-	272,73	6,55	1
32.	1.200.000,-	0,007	950.000,-	-250.000,-	79,17	0,55	4
33.	80.000,-	0,010	85.000,-	5.000,-	106,25	1,06	1
34.	95.000,-	0,010	101.100,-	6.100,-	106,42	1,06	1
35.	600.000,-	0,004	350.000,-	-250.000,-	58,33	0,23	4
36.	66.500,-	0,009	66.500,-	---	100,00	0,90	1
37.	15.100,-	0,009	15.100,-	---	100,00	0,90	1
38.	300.000,-	0,009	305.000,-	5.000,-	101,67	0,92	1
39.	120.000,-	0,009	121.000,-	1.000,-	100,83	0,91	1
40.	47.380,-	0,016	84.490,-	37.110,-	178,32	2,85	1
41.	200.000,-	0,010	228.000,-	28.000,-	114,00	1,14	1
42.	8.000,-	0,011	10.000,-	2.000,-	125,00	1,38	1
43.	35.500,-	0,010	38.000,-	2.500,-	107,04	1,07	1
44.	60.000,-	0,013	89.503,-	29.503,-	149,17	1,94	1
45.	950.000,-	0,004	467.000,-	-483.000,-	49,16	0,20	3
46.	9.500.000,-	0,002	1.910.000,-	-7.590.000,-	20,11	0,04	9
47.	160.000,-	0,002	35.000,-	-125.000,-	21,88	0,04	6
48.	700.000,-	0,009	705.000,-	5.000,-	100,71	0,91	1
49.	1.400.000,-	0,003	533.000,-	-867.000,-	38,07	0,11	4
50.	280.000,-	0,007	200.000,-	-80.000,-	71,43	0,50	2
51.	185.000,-	0,011	222.200,-	37.200,-	120,11	1,32	1
52.	100.000,-	0,010	110.000,-	10.000,-	110,00	1,10	1
53.	35.000,-	0,020	71.200,-	36.200,-	203,42	4,07	1
54.	500.000,-	0,006	311.000,-	-189.000,-	62,00	0,37	6
55.	30.000,-	0,010	34.000,-	4.000,-	113,33	1,13	1
56.	30.000,-	0,011	33.333,-	3.333,-	111,11	1,22	1
57.	90.000,-	0,006	60.700,-	-29.300,-	67,44	0,40	3
58.	150.000,-	0,012	220.000,-	70.000,-	146,67	1,76	1

Poř. č.	Min. vyhlášená KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
59.	220.000,-	0,003	86.000,-	-134.000,-	39,09	0,12	6
60.	25.000,-	0,020	50.099,-	25.099,-	200,40	4,01	1
61.	15.000,-	0,013	20.009,-	5.009,-	133,39	1,73	1
62.	300.000,-	0,009	307.000,-	7.000,-	102,33	0,92	2
63.	540.000,-	0,009	576.234,-	36.234,-	106,71	0,96	1
64.	60.000,-	0,030	181.100,-	121.100,-	301,83	9,05	1
65.	25.000,-	0,012	31.169,-	6.169,-	124,64	1,50	1
66.	265.000,-	0,005	145.000,-	-120.000,-	54,72	0,27	4
67.	328.000,-	0,004	170.000,-	-158.000,-	51,83	0,21	4
68.	220.000,-	0,006	144.000,-	-76.000,-	65,45	0,39	3
69.	450.000,-	0,010	470.000,-	20.000,-	104,44	1,04	1
70.	29.000,-	0,012	36.300,-	7.300,-	125,17	1,50	1
71.	1.270.000,-	0,006	863.345,-	-406.655,-	67,98	0,41	1
72.	495.000,-	0,020	1.155.000,-	660.000,-	233,33	4,67	1
73.	90.000,-	0,006	62.000,-	-28.000,-	68,89	0,41	4
74.	26.070,-	0,010	27.070,-	1.000,-	103,84	1,04	2
75.	55.610,-	0,009	56.100,-	490,-	100,88	0,91	1
76.	25.000,-	0,010	26.500,-	1.500,-	106,00	1,06	1
77.	14.000,-	0,013	19.000,-	5.000,-	135,71	1,76	1
78.	126.000,-	0,009	130.100,-	4.100,-	103,25	0,93	1
79.	90.000,-	0,020	180.000,-	90.000,-	200,00	4,00	1
80.	83.000,-	0,013	121.000,-	38.000,-	145,78	1,90	1
81.	120.000,-	0,018	250.000,-	130.000,-	208,33	3,75	1
82.	125.400,-	0,015	203.000,-	77.600,-	161,88	2,43	1
83.	950.000,-	0,006	830.001,-	-119.999,-	87,37	0,52	3
84.	120.000,-	0,011	153.732,-	33.732,-	128,11	1,41	1
85.	10.500,-	0,010	11.000,-	500,-	104,76	1,05	1
86.	1.010.000,-	0,009	1.035.000,-	25.000,-	102,48	0,92	1
87.	1.750.000,-	0,006	1.262.000,-	-488.000,-	72,11	0,43	3
88.	140.000,-	0,010	150.600,-	10.600,-	107,57	1,08	2
89.	283.000,-	0,006	220.000,-	-63.000,-	77,74	0,47	4
90.	2.360.000,-	0,008	2.125.500,-	-234.500,-	90,06	0,72	2
91.	128.900,-	0,009	133.331,-	4.431,-	103,44	0,93	1
	43.764.460,-	1,00	32.348.886,-			182,98	

**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Celkem bylo v roce 2012 na ÚP Hradec Králové vyhlášeno 326 kol výběrových řízení na prodej nebo pronájem nemovitých věcí. V tomto roce bylo 91 výběrových řízení zrealizováno, a to v celkové požadované minimální kupní ceně ve výši 43.764.460,- Kč. Skutečně vysoutěžená KC byla o 26,08 % nižší než požadovaná minimální kupní cena. Vážený procentuální průměr roku 2012 dosáhl výše 182,98 %.

**Graf č. 4:** Počty výběrových kol roku 2012



**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Z celkového počtu 91 zrealizovaných výběrových řízení roku 2012 bylo celkem 59 výběrových řízení vítězných v 1. kole VŘ, 8 výběrových řízení vítězných v 2. kole výběrového řízení, 6 výběrových řízení vítězných ve 3. kole výběrového řízení a 18 výběrových řízení vítězných ve 4. a více kole VŘ.

#### Výběrová řízení vyhlašovaná v roce 2013

**Tabulka č. 6:** VŘ realizovaná v roce 2013

Poř. č.	Min. vyhlašovaná KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
1.	97.000,-	0,017	110.658,-	13.658,-	114,08	1,94	1
2.	130.000,-	0,036	300.100,-	170.100,-	230,85	8,31	3
3.	252.000,-	0,018	305.200,-	53.200,-	121,11	2,18	1
4.	1.080.000,-	0,033	2.400.000,-	1.320.000,-	222,22	7,33	1
5.	115.000,-	0,020	150.000,-	35.000,-	130,43	2,61	1
6.	1.300.000,-	0,017	1.501.000,-	201.000,-	115,46	1,96	1
7.	26.000,-	0,006	10.100,-	-15.900,-	38,85	0,23	4
8.	523.000,-	0,007	212.212,-	-310.788,-	40,58	0,08	5
9.	185.000,-	0,004	46.500,-	-138.500,-	25,14	0,10	4
10.	185.000,-	0,016	185.230,-	230,-	100,12	1,60	1

Poř. č.	Min. vyhlášená KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
11.	135.000,-	0,016	141.000,-	6.000,-	104,44	1,67	1
12.	2.939.500,-	0,003	670.000,-	-2.269.500,-	22,79	0,07	7
13.	30.500,-	0,022	43.000,-	12.500,-	140,98	3,10	1
14.	1.295.000,-	0,008	793.612,-	-501.388,-	61,28	0,49	5
15.	469.000,-	0,016	469.000,-	---	100,00	1,60	1
16.	24.000,-	0,028	45.000,-	21.000,-	187,50	5,25	2
17.	490.000,-	0,008	308.121,-	-181.879,-	62,88	0,50	4
18.	11.500,-	0,021	15.000,-	3.500,-	130,43	2,74	1
19.	47.000,-	0,032	100.000,-	53.000,-	212,77	6,81	1
20.	40.000,-	0,032	86.000,-	46.000,-	215,00	6,88	1
21.	200.000,-	0,016	201.000,-	1.000,-	100,50	1,61	1
22.	860.000,-	0,012	697.200,-	-162.800,-	81,07	0,97	3
23.	1.600.000,-	0,012	1.265.000,-	-334.500,-	79,06	0,95	3
24.	150.000,-	0,011	112.500,-	-37.500,-	75,00	0,83	2
25.	1.560.000,-	0,015	1.507.222,-	-52.778,-	96,62	1,45	2
26.	615.000,-	0,016	636.860,-	21.860,-	103,56	1,66	1
27.	1.280.000,-	0,008	738.000,-	-542.000,-	57,66	0,46	4
28.	760.000,-	0,016	786.000,-	26.000,-	103,42	1,65	1
29.	3.500,-	0,028	5.000,-	1.500,-	142,86	4,00	1
30.	20.000,-	0,006	7.500,-	-12.500,-	37,50	0,23	4
31.	480.000,-	0,017	534.000,-	54.000,-	111,25	1,89	1
32.	140.000,-	0,016	145.000,-	5.000,-	103,57	1,66	1
33.	65.000,-	0,016	65.000,-	---	100,00	1,60	1
34.	25.000,-	0,016	25.010,-	10,-	100,04	1,60	1
35.	1.000,-	0,033	2.200,-	1.200,-	220,00	7,26	2
36.	500.000,-	0,012	350.000,-	-150.000,-	70,00	0,84	3
37.	1.550.000,-	0,008	811.111,11	-738.888,89	52,33	0,42	4
38.	125.000,-	0,010	92.000,-	-33.000,-	73,60	0,74	2
39.	310.000,-	0,010	220.200,-	-89.800,-	71,03	0,71	2
40.	440.000,-	0,009	295.101,-	-144.899,-	67,07	0,60	3
41.	10.000,-	0,024	16.500,-	6.500,-	165,00	3,96	1
42.	26.000,-	0,020	33.000,-	7.000,-	126,92	2,54	1
43.	50.000,-	0,019	60.000,-	10.000,-	120,00	2,28	1
44.	3.000,-	0,013	2.500,-	-500,-	83,33	1,08	1
45.	10.000,-	0,007	4.050,-	-5.950,-	40,50	0,28	4
46.	350.000,-	0,004	102.000,-	-248.000,-	29,14	0,12	6
47.	410.000,-	0,019	510.000,-	100.000,-	124,39	1,12	1
48.	130.000,-	0,007	61.600,-	-68.400,-	47,38	0,33	5
49.	300.000,-	0,019	361.000,-	61.000,-	120,33	2,29	1
50.	28.500,-	0,014	25.101,-	-3.399,-	88,07	1,23	3
51.	130.000,-	0,024	211.000,-	81.000,-	162,31	3,90	2
52.	125.000,-	0,024	207.564,-	82.564,-	166,05	3,99	1
53.	60.000,-	0,016	60.000,-	---	100,00	1,60	1
54.	7.000,-	0,023	11.000,-	4.000,-	157,14	3,61	1
55.	290.000,-	0,008	156.296,-	-133.704,-	53,90	0,43	4
56.	111.350,-	0,017	125.101,-	13.751,-	112,35	1,91	1
57.	1.200.000,-	0,009	801.000,-	-399.000,-	66,75	0,60	4
58.	335.000,-	0,016	370.000,-	35.000,-	110,45	1,77	1
59.	750.000,-	0,020	1.000.001,-	250.001,-	133,33	2,67	1

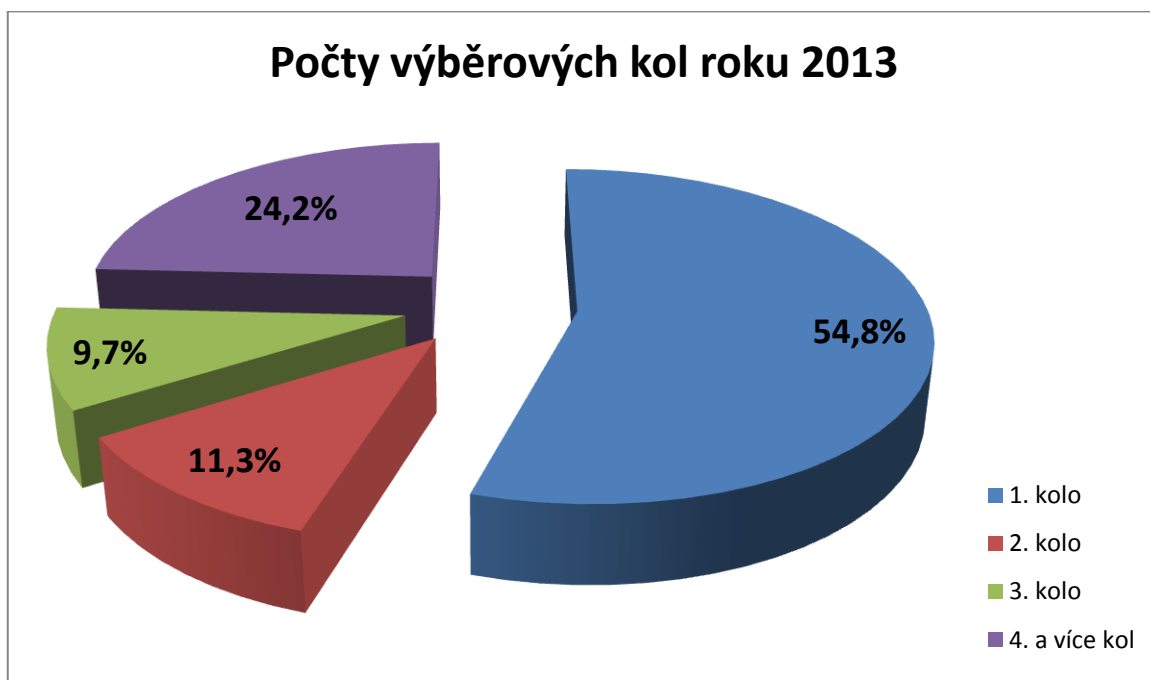


Poř. č.	Min. vyhlášená KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
60.	230.000,-	0,017	256.000,-	26.000,-	111,30	1,56	1
61.	25.000,-	0,016	25.100,-	100,-	100,40	1,61	1
62.	180.000,-	0,017	200.000,-	20.000,-	111,11	1,89	1
	24.819.850,-	1,00	20.766.250,11			127,55	

**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Celkem bylo v roce 2013 na ÚP Hradec Králové vyhlášeno 233 kol výběrových řízení na prodej nebo pronájem nemovitých věcí. V tomto roce bylo 62 výběrových řízení zrealizováno, a to v celkové požadované minimální kupní ceně ve výši 24.819.850,- Kč. Skutečně vysoutěžená kupní cena byla o 16,33 % nižší než požadovaná minimální kupní cena. Vážený procentuální průměr roku 2013 dosáhl výše 127,55 %.

**Graf č. 5:** Počty výběrových kol roku 2013



**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Z celkového počtu 62 zrealizovaných výběrových řízení roku 2013 bylo 34 výběrových řízení vítězných v 1. kole VŘ, 7 výběrových řízení vítězných v 2. kole VŘ, 6 výběrových řízení vítězných ve 3. kole VŘ a 15 výběrových řízení vítězných ve 4. a více kole VŘ.

Výběrová řízení vyhlášená v roce 2014

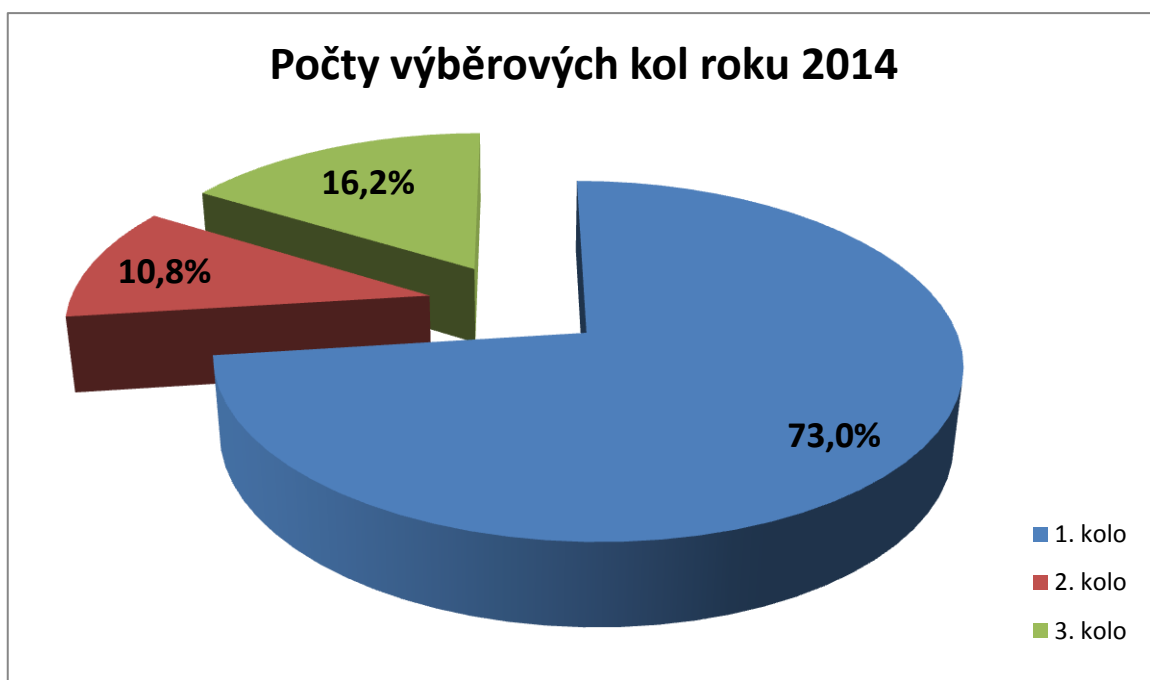
Tabulka č. 7: VŘ realizovaná v roce 2014

Poř. č.	Min. vyhlášená KC (Kč)	Váha	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Rozdíl (%)	Vážený % průměr	Kolo VŘ
1.	221.000,-	0,026	230.000,-	9.000,-	104,07	2,71	1
2.	11.000,-	0,014	7.200,-	-3.800,-	65,45	0,92	3
3.	329.000,-	0,061	808.000,-	479.000,-	245,59	14,98	1
4.	460.000,-	0,018	332.000,-	-128.000,-	72,17	1,30	3
5.	1.895.000,-	0,026	1.900.200,-	5.200,-	100,27	2,61	1
6.	7.000,-	0,026	7.000,-	---	100,00	2,60	1
7.	846.000,-	0,023	770.005,-	-75.995,-	91,02	2,09	3
8.	729.000,-	0,023	701.370,-	-27.630,-	96,21	2,21	2
9.	2.000,-	0,038	3.520,-	1.520,-	176,00	6,69	1
10.	610.000,-	0,027	701.000,-	91.000,-	114,92	3,10	1
11.	70.000,-	0,028	71.000,-	1.000,-	101,43	2,84	2
12.	650.000,-	0,027	776.500,-	126.500,-	119,46	3,23	1
13.	1.099.000,-	0,018	805.000,-	-294.000,-	73,25	1,32	3
14.	2.500.000,-	0,030	3.025.002,-	525.002,-	121,00	3,63	1
15.	29.000,-	0,030	36.000,-	7.000,-	124,14	3,72	1
16.	148.000,-	0,021	131.000,-	-17.000,-	88,51	1,86	2
17.	400.000,-	0,030	490.445,-	90.445,-	122,61	3,68	1
18.	1.300,-	0,030	1.600,-	300,-	123,08	3,69	1
19.	22.000,-	0,026	22.000,-	---	100,00	2,60	1
20.	1.055.960,-	0,035	1.526.000,-	470.040,-	144,51	5,06	1
21.	75.000,-	0,026	82.120,-	7.120,-	109,49	2,85	1
22.	210.000,-	0,035	301.111,-	91.111,-	143,39	5,02	1
23.	46.000,-	0,026	47.000,-	1.000,-	102,17	2,66	1
24.	100.000,-	0,026	100.101,-	101,-	100,10	2,60	1
25.	80.000,-	0,036	125.000,-	45.000,-	156,25	5,63	1
26.	46.000,-	0,027	51.620,-	5.620,-	112,22	3,03	1
27.	70.000,-	0,019	58.000,-	-12.000,-	82,86	1,57	2
28.	120.000,-	0,014	75.000,-	-45.000,-	62,50	0,88	3
29.	25.800,-	0,014	16.125,-	-9.675,-	62,50	0,88	3
30.	25.000,-	0,026	26.000,-	1.000,-	104,00	2,70	1
31.	9.000,-	0,026	9.001,-	1,-	100,01	2,60	1
32.	75.000,-	0,026	82.120,-	7.120,-	109,49	2,85	1
33.	195.800,-	0,026	201.234,56	5.434,56	102,78	2,67	1
34.	160.400,-	0,026	167.890,55	7.490,55	104,67	2,72	1
35.	45.000,-	0,027	51.000,-	6.000,-	113,33	3,06	1
36.	31.000,-	0,027	35.550,-	4.550,-	114,68	3,10	1
37.	220.000,-	0,036	330.000,-	110.000,-	150,00	5,40	1
	12.619.260,-	1,00	14.103.715,11			121,06	

**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Celkem bylo v roce 2014 na ÚP Hradec Králové vyhlášeno 215 kol výběrových řízení na prodej nebo pronájem nemovitých věcí. V tomto roce bylo 37 výběrových řízení zrealizováno a to v celkové požadované minimální kupní ceně ve výši 12.619.260,- Kč. Skutečně vysoutěžená kupní cena byla o 11,76 % vyšší než požadovaná minimální KC. Vážený procentuální průměr roku 2014 dosáhl výše 121,06 %.

**Graf č. 6:** Počty výběrových kol roku 2014



**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Z celkového počtu 37 zrealizovaných výběrových řízení roku 2014 bylo 27 VŘ vítězných v 1. kole VŘ, 4 výběrová řízení vítězná v 2. kole VŘ a 6 VŘ vítězných ve 3. kole VŘ. Z tabulky i grafu vyplývá skutečnost a to sice jasný a zřejmý výsledek počtu výběrových kol, která zrealizovaly odbory ÚP Hradec Králové. V předešlých letech bylo možné opakovat výběrová řízení, snižovat minimální kupní cenu do dalších kol VŘ, ale v roce 2014 toto nebylo možné z důvodu krátkého časového úseku (1 roku).

## 5.2. Hospodárnost výběrových řízení

V této kapitole se zabýváme hospodárností vyhlášených výběrových řízení, porovnáním jednotlivých let podle vyhlášené minimální kupní ceny a vysoutěžené kupní ceny.

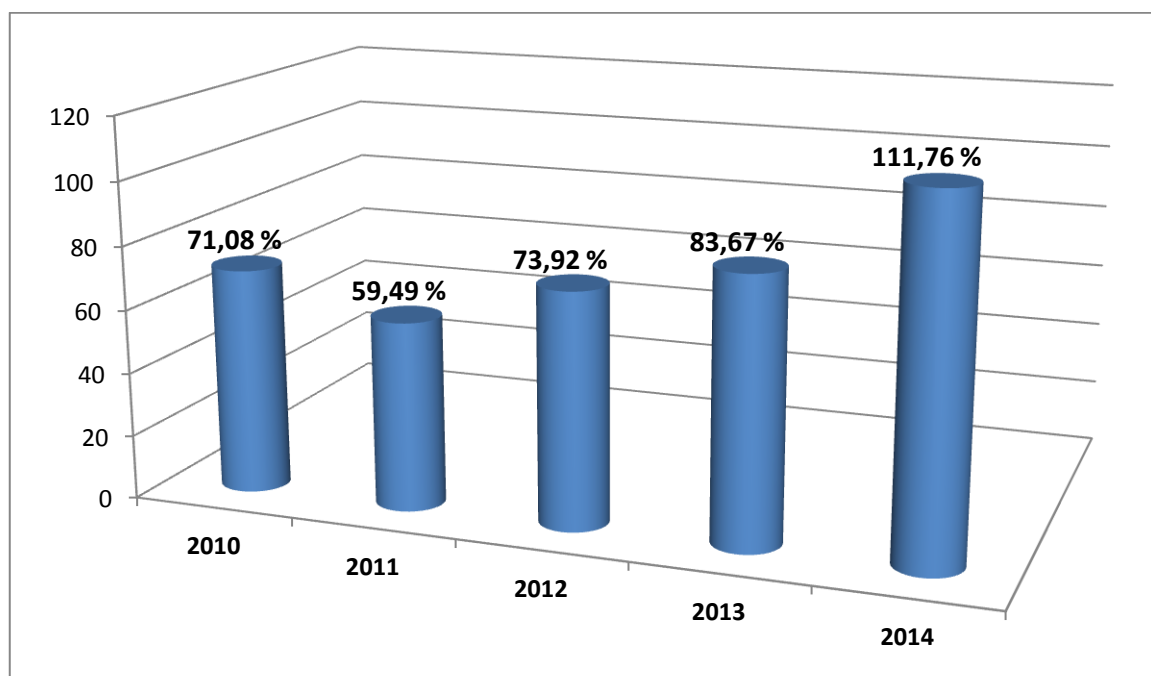
**Tabulka č. 8:** Hospodárnost VŘ realizovaných v letech 2010 - 2014

Rok	Počet VŘ	Min. vyhlášená KC (Kč)	Vysoutěžená KC (Kč)	Rozdíl	Hospodárnost VŘ %
2010	51	34.574.600,-	24.575.360,-	-9.999.240,-	71,08
2011	35	25.343.750,-	15.076.978,-	-10.266.772,-	59,49
2012	91	43.764.460,-	32.348.886,-	-11.415.574,-	73,92
2013	62	24.819.850,-	20.766.250,11	-4.053.599,89	83,67
2014	37	12.619.260,-	14.103.715,11	1.484.455,11	111,76

**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Z tabulky je zřejmé, že pouze v roce 2014 došlo k překročení skutečně vysoutěžené kupní ceny nad požadovanou minimální kupní cenou, a to o 11,76 %. Tato skutečnost byla zaviněna tím, že výběrová řízení roku 2014 byla vyhraná převážně v 1 kole VŘ, nedocházelo tedy ke snižování požadované minimální kupní ceny v dalších kolech a vysoutěžená kupní cena byla vyšší než minimální požadovaná kupní cena.

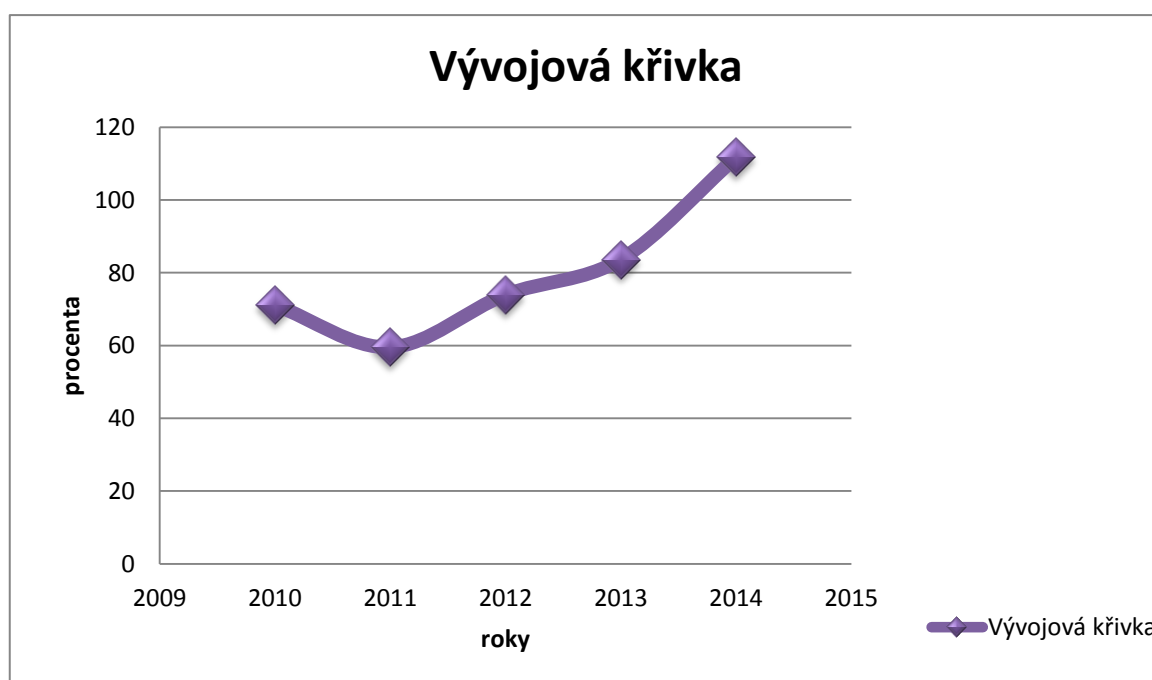
**Graf č. 7:** Vývojový trend hospodárnosti v letech 2010 - 2014



**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Graf je vytvořen z tabulky č. 6 zaznamenávající hospodárnost výběrových řízení v letech 2010 – 2014. Z grafu je zřejmé, že hospodárnost VŘ zrealizovaných Úřadem se pohybuje nad 70 % hranicí. Pouze v roce 2011 v důsledku celosvětové finanční krize byla hospodárnost nejnižší, a sice 59,49 %. Specifickým rokem je rok 2014, ve kterém došlo k nejvyšší hospodárnosti VŘ, tj. 111,76 %, protože na realizaci dalších kol VŘ, kde by docházelo ke snižování minimální vyhlášené kupní ceny, nebyl dostatek času.

**Graf č. 8:** Vývojová křivka v letech 2010 - 2014



**Zdroj:** vlastní zpracování, údaje byly shromážděny z evidencí jednotlivých odborů, nelze uvést konkrétní odkaz, jednalo se o sběr dat

Jak z výše uvedené vývojové křivky vyplývá, 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 povedeným 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.

Úřad v případě vyhlášení výběrového řízení uvádí jako jediné kritérium výběru cenu. Rozhodující je tedy nejvyšší cena, nabídnutá za koupi prodávaného majetku státu. Nelze tedy dodatečně požadovat úpravu vysoutěžené kupní ceny, přihlížet, tak jako například ve stavebnictví, k tzv. vícepracem (vícenákladům)<sup>34</sup>.

Úřad, který realizuje svůj majetek formou výběrových řízení, v žádném případě nepřihlíží na žádné další náklady, které by případný kupující vnesl a nepřipouští v žádném případě snížení vysoutěžené kupní ceny. V případě, že by kupující požadoval nějaké snížení kupní ceny z důvodu, které by třeba i doložil písemně, pohlížel by Úřad na tento fakt jako na důvod zrušení tohoto konkrétního výběrového řízení.

Tato skutečnost neplatí v případě přímého prodeje vybranému zájemci, spoluvlastníku. Zde lze přihlídnout ke konkrétně vynaloženým nákladům, které vynaložil spoluvlastník např. na rekonstrukci, opravou nebo modernizaci stavby ve spoluvlastnictví. Spoluvlastník musí Úřadu řádně písemně doložit, jakou částku vynaložil např. na opravu stavby ve spoluvlastnictví.

### **5.3. Konkrétní případ a jeho časová náročnost vyhlášení výběrového řízení**

V této kapitole bude objasněna administrativní náročnost realizace majetku od zavedení majetku do evidence až po jeho samotné vyřazení z evidence Úřadu v případě realizace. Jedná se o složitý, časově náročný úsek, který lze rozdělit do několika etap. Jako konkrétní případ jsem si vybrala realizaci budovy - rodinného domu č.p. 795 s kolnou v katastrálním území Turnov včetně okolních pozemků parcel č. 895 a 896 v k.ú. Turnov. Součástí realizace byl i movitý majetek, který se nacházel v domě č.p. 795.

Popis majetku: **Rodinný dům č.p. 795** byl vystavěn v roce 1929. Nacházel se v zastavěném území města Turnov. V přízemí byly dva pokoje, veranda, chodba se schodištěm, koupelna s WC. V podkroví byly chodba a pokoj. V roce 1981 byla k domu přistavěna vstupní veranda a byly provedeny veškeré nové instalace. Dům byl založen na

---

<sup>34</sup> Práce (náklady), které vyvstaly až v průběhu realizace stavby, které nebylo možné na počátku předvídat, ale jsou pro zhotovení stavby nezbytné. Jedná se převážně o veřejné zakázky dle zákona č. 137/2006 Sb., „o veřejných zakázkách“. Platí zde zákonná podmínka, že celkový rozsah víceprací nesmí překročit 20 % z ceny původní veřejné zakázky.

základových pasech, zdivo bylo z plné cihly, střecha sedlová s půlvazbami. Střešní krytina z bostonské šindele. V objektu byl proveden rozvod el. proudu, plynu, vody a kanalizace. Vytápění objektu lokální plynové. **Kolna** stojící na pozemku parcele č. 895 v k.ú. Turnov o výměře 25 m<sup>2</sup> byla vystavěna v roce 1929. Půdorys objektu byl obdélníkový, půltová střecha byla kryta hliníkovými šablonami. **Pozemky** parcely č. 895 a 986 v k.ú. Turnov tvořily s domem funkční celek. Přístup na pozemky byl po zpevněné komunikaci. Na pozemku parcele č. 896 v k.ú. Turnov se nacházely ovocné a okrasné trvalé porosty.

Nabývací titul na stát: Předmětný majetek Úřad nabyl na základě Usnesení Okresního soudu v Semilech č.j. 18D 730/2010-97, Nd 223/2010 ze dne 18.4.2011 jako odúmrt', po zemřelé paní Boženě Buchtelové. Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových příslušelo hospodařit s uvedeným majetkem ve smyslu § 11 ZMS. Hodnota výše uvedeno majetku v operativní evidenci činila 2.000.000,- Kč.

#### **První etapa:**

- Po doručení pravomocného usnesení a přidělení rejstříkového čísla bylo nutné sepsat veškerý majetek, který stát nabyl a zavést ho do příslušné evidence ISMS.
- Dalším krokem bylo převedení veškerých úhrad pohledávek, které se s daným dědictvím pojily, např. přeplatek za komunální odpad, přeplatek za odběr plynu, uložení hotovosti nalezené při soupisu v domě zůstavitelky, apod. a úhrada všech závazků jako je pohřebné, doplatek za el. energii, doplatek za odběr vody, dluh vůči Zdravotně sociálním službám Turnov – pečovatelská služba.
- Z notářské úschovy bylo třeba vyzvednout veškeré movité věci, které notářka shromáždila v domě zůstavitelky. Jednalo se zejména o řetízky, prsteny, náušnice a mince z drahých kovů, náramkové hodinky a svazek klíčů od domu č.p. 795 v Turnově. Tento majetek se realizuje formou bezúplatného převodu na puncovní úřad.
- Dále bylo nutné si vyžádat veškeré podklady o nemovité věci z příslušného katastrálního úřadu. Úřad jako státní instituce je osvobozen od úhrady správního poplatku za vyhotovení podkladů z katastru nemovitostí, podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- Průběžně cca 1x za 2 měsíce se provádí fyzická kontrola objektů, které jsou v příslušnosti hospodařit Úřadu. Ze samotné prohlídky je pořízen záznam do spisu,

včetně fotodokumentace. Při samotné kontrole se zjišťuje, zda nedošlo v mezidobí k neoprávněnému vniknutí do objektu, nehrozí zde havarijní stav nebo již k nějaké havárii nedošlo. Po samotném převzetí objektu od notáře je nutné zajistit objekt, aby se haváriím předešlo, tj. provede se vypuštění vody z radiátorů, odpojení objektu od el. energie, plynu a vodovodní přípojky, objekt je uzamčen a zajištěn proti vniknutí, vstupní dveře a okna jsou přelepena ochrannou páskou a opatřena razítkem Úřadu.

Časová náročnost první etapy, včetně zajištění veškerých potřebných stanovisek úřadů, se odhaduje na cca **30 hodin** čistého času. Jedná se zejména o práci na počítači, prověřování a shromažďování veškerých dokumentů, provedení místních šetření apod.

### **Druhá etapa:**

- Přes poptávkové řízení provedeme výběr znalce, který zpracuje znalecký posudek na předmětný majetek, jako jediné hodnotící kritérium je zde stanovena doba zpracování znaleckého posudku
- Připravíme objednávku na vypracování znaleckého posudku, včetně smlouvy o dílo s vybraným znalcem, standardní lhůta na dodání zpracovaného znaleckého posudku jsou 4 týdny. Ocenění nemovitých věcí je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. „o oceňování majetku“, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 387/2011 Sb. Znalec provede ocenění budovy, kolny a pozemků včetně trvalých porostů na nich. Znalec uvede cenu zjištěnou a cenu obvyklou<sup>35</sup>. Dále zadáme zpracování Průkazu energetické náročnosti budov podle § 7a odst. 2 zákona č. 406/2000 Sb.
- Poté referent připraví záměr vyhlášení výběrového řízení do komise pro nakládání s majetkem státu, který je poradním orgánem Úřadu a schválí předložený záměr, včetně odsouhlasení navrhované minimální kupní ceny pro 1. kolo výběrového řízení.
- Po odsouhlasení záměru přímého prodeje formou výběrového řízení referent připraví veškeré listiny VŘ k auditu. Jedná se zejména o „Oznámení o výběrovém řízení, Inzerát VŘ, Nabídka na koupi majetku, Prohlášení účastníka VŘ, kupní smlouva na nemovité věci a kupní smlouva na movité věci“. Když proběhne audit překládaných listin, včetně ověření veškerých náležitostí VŘ, může být vyhlášeno výběrové řízení.

---

<sup>35</sup> Cena zjištěná – cena dle cenového předpisu, cena obvyklá – cena dosažená porovnáním obdobných prodejů uskutečněných na území ČR ke dni ocenění



- V první řadě je nutné informovat starostu obce nebo města, ve kterém bude předmětná nemovitá věc prodávána. Dále je požádáno v okolních obcích a městech o vyvěšení „Oznámení o výběrovém řízení“, aby se o zamýšleném prodeji dozvědělo co nejvíce občanů.
- „Oznámení o VŘ“ je vyvěšeno na úřední desce Úřadu, zveřejněno na internetových stránkách [www.reality.cz](http://www.reality.cz), na předmětné nemovité věci lze umístit ceduli s potřebnými informacemi vztahujícími se k prodeji předmětného majetku.
- Po uplynutí lhůty uvedené v „Oznámení o VŘ“, která nesmí přesáhnout 1 měsíc, je dané kolo VŘ ukončeno, „Oznámení o VŘ“ je sejmuto z úřední desky Úřadu a pozastaveno nebo vymazáno z předmětných internetových stránek. Příslušná pracovnice vyhotoví „Protokol o doručených nabídkách k výběrovému řízení“, kde je uvedeno kolik nabídek bylo v dané lhůtě doručeno na Úřad. V den, (uvedený v „Oznámení o VŘ“) se sejde komise pro otvírání obálek, která otevře doručené obálky příslušného VŘ. V našem případě do 1. kola VŘ nebyla doručena žádná obálka, proto bylo komisí pro otvírání obálek navrženo vyhlášení 2. kola VŘ předmětného majetku za stejnou cenu jako v 1. kole VŘ.
- 2. kolo VŘ proběhlo následně po provedeném auditu listin VŘ, opět proběhlo obeslání okolních obcí a měst s žádostí o zveřejnění „Oznámení o VŘ“ na Úřední desce příslušné obce nebo městě. Do 2. kola se přihlásil jeden zájemce, který složil předem 10% kauci na účet Úřadu a ve stanovené lhůtě doručil na podatelnu Úřadu obálku s požadovanými listinami nadepsanou číslem výběrového řízení a slovem NEOTVÍRAT.
- Po skončení lhůty 2. kola VŘ a ve stanovený den otvírání obálek bylo provedeno otevření doručené obálky, včetně ověření všech náležitostí obsahu obálky. Komise prověří, zda obsah obálky obsahuje všechny předem určené náležitosti, jako je podaná a podepsaná „Nabídka na koupi majetku“, podepsané „Prohlášení účastníka VŘ“ a doklad, který dokládá, že byla složena kauce na účet Úřadu. Po odsouhlasení všech výše uvedených náležitostí může komise konstatovat, že příslušné výběrové řízení proběhlo v souladu s předem stanovenými podmínkami a lze určit vítěze daného kola VŘ. Komise ve svém zápise doporučí sepsání kupní smlouvy (kupních smluv v případě, že součástí VŘ je prodej i movitého majetku) s vítězem daného kola VŘ.

Časová náročnost druhé etapy závisí na počtu vyhlášených kol výběrového řízení. V našem případě se odhaduje na cca **20 hodin** čistého času. V této etapě se jedná z velké části o práci na počítači, připravování veškerých právních jednání k auditu, dokládání požadovaných dokumentů a rozesílání informací na příslušné obce, města a webové stránky Úřadu.

### **Třetí etapa:**

- Po ukončení VŘ referent zašle informaci o výsledku výběrového řízení všem zúčastněným. V našem případě se jednalo o informaci výherci VŘ, že příslušné kolo VŘ vyhrál a jeho zasláná kauce bude použita na úhradu kupní ceny předmětného majetku. S touto informací je mu zaslána i kupní smlouva k podpisu. Kupující má 30 dnů na podpis předložené kupní smlouvy (kupních smluv), po jejím vrácení a podpisu je kupní smlouva předložena k podpisu příslušnému řediteli. Zde rozhoduje výše kupní ceny, Příkaz č. 6/2014 „Předání kompetencí generálního ředitele“, v platném znění určuje, zda danou kupní smlouvu podepisuje ředitel odboru odloučené pracoviště, ředitel územního pracoviště nebo sám generální ředitel Úřadu. V našem případě se jednalo o kupní cenu ve výši 2.111.795,- Kč za nemovité věci a pevnou kupní cenu za movitý majetek ve výši 10.040,- Kč, předmětnou kupní smlouvu podepisovala ředitelka územního pracoviště Hradec králové.
- Když předkládané kupní smlouvy jsou ze strany Úřadu podepsány, zašle referent jejich kopii společně s výzvou k úhradě doplatku kupní ceny kupujícímu. Na zaplacení doplatku, má kupující 30 dní od převzetí výzvy. Referent uvede dobu splatnosti dle doručky do systému ISMS, který eviduje veškeré účetní operace související s danou realizací.
- Po zaplacení doplatku kupní ceny lze provést návrh na vklad do katastru nemovitostí. Úřad si již v Čl. VIII. odst. 2. kupní smlouvy vymínil, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podá výhradně prodávající, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení kupní ceny včetně příslušenství. Doklad, resp. prohlášení prodávajícího o tom, že uvedená částka byla uhrazena, bude obsaženo v návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k předmětnému majetku přechází na kupujícího dnem právních účinků vkladu.
- Po zavkládání majetku na nového majitele (cca do 30 dnů) katastr nemovitostí informuje všechny účastníky vkladového řízení, že provedl příslušný přepis na listy

vlastnictví. Příslušný referent po dohodě s kupujícím předá klíče a veškeré další náležitosti novému majiteli.

- Posledním krokem v realizaci předmětného majetku je jeho vyvedení z informačních systémů Úřadu ISMS, jeho odpis z operativní evidence a ukončení realizace. O provedeném vyřazení je pořízen doklad do spisu.

Časová náročnost třetí etapy včetně ukončení veškeré evidence a srovnání spisu a jeho uložení a archivace na spisovnu Úřadu se odhaduje na cca **40 hodin** čistého času.

Jak je z popisu výše uvedeného případu zřejmé, realizace vyhlášení konkrétního výběrového řízení a časová náročnost řešení jednotlivého každého případu závisí na počtu kol výběrových řízení. Pracovník neřeší pouze VŘ, ale i další převody ať se jedná o bezúplatné převody na ostatní organizační složky státu, přípravy dokumentů potřebných pro předání movitých věcí na puncovní úřad, popř. předání movitých věcí muzejní hodnoty na příslušná muzea. Vyčíslit přesně časovou náročnost jednotlivých realizací je obtížné, ovšem musím podotknout, že odboru OP Semily se dlouhodobě daří realizovat úplatné převody ať již formou výběrových řízení nebo přímých prodejů a odvádět do státního rozpočtu ročně cca 10 mil. Kč.

Protože odbor Odloučené pracoviště Semily nedisponuje příliš velkým počtem nemovitého majetku, je nutné tvořit pololetní plány realizací, kde každý jednotlivý referent uvede připravené případy, které je v ideálním případě schopen zrealizovat v daném pololetí. Jedná se o individuální plán bezúplatných a úplatných převodů majetku státu. Každý pracovník vnáší svůj individuální pohled na zamýšlený převod, ale nelze opomenout ani možné externí vlivy na uplatňování zamýšleného přístupu k převodu majetku státu. Z praxe mohu podotknout, že bezúplatné převody lze předem naplánovat, kdežto převody úplatné jsou, zvláště v případě prodeje formou výběrových řízení, opravdu nepředvídatelné. Zde nemůžeme s přesností říci, který nemovitý majetek a v jakém kole se podaří Úřadu zrealizovat.

## 5.4. Rozhovor

Pro lepší dokreslení vyslovených zjištění byl uskutečněn uzavřený rozhovor s pracovnící oddělení Hospodaření s majetkem ÚP Hradec Králové Ing. Ivetou Holubcovou, která každodenně kontroluje výběrová řízení vyhlašovaná veškerými odbory ÚP Hradec Králové. Tento rozhovor tvoří Přílohu č. 9.3. diplomové práce. Původně zamýšlené otázky, byly v průběhu průzkumu přeformulovány, aby ve výsledku co nejlépe vypovídaly o problematice výběrových řízení. V rozhovoru byla mimo jiné položena otázka týkající se srozumitelnosti jednotlivých metodických materiálů vydávaných Úřadem. Dotazovaná odpověděla, že metodický materiál, vztahující se k výběrovým řízením se jí jeví jako srozumitelný a konkrétní vzory uvedené v metodickém pokynu jsou pouze vodítkem pro provádění VŘ. ÚP Hradec Králové si zveřejněné dokumenty částečně upravilo, zjednodušilo a zpřehlednilo. Zároveň dodala, že *„MP č. 12/2004 se zabývá zejména prodejem nemovitého majetku, vytvořili jsme zde na ÚP Hradec Králové vzory dokumentů, které používáme ve VŘ na prodej movitého majetku.“* Je zřejmé, že počet VŘ movitého majetku není zanedbatelný a ÚP Hradec Králové přispělo k odstranění některých nejasností, které by vyvstaly při vyhlašování VŘ na movitý majetek Úřadu. K otázce, týkající se slabých míst ve vytvořené metodice Úřadu, na které se referenti často dotazují, bylo uvedeno: *„Možná nejčastěji řešíme otázku kupních smluv na nemovitý a movitý majetek, a to u těch VŘ, kdy součástí VŘ na nemovitý majetek je i movitý majetek převáděný samostatnou kupní smlouvou za pevnou kupní cenu. MP č. 12/2004 výběrová řízení tohoto typu nerozebírá. Proto jsme si zde (na našem ÚP) vytvořili vzory pro oba typy těchto kupních smluv, jelikož jsou při tomto typu VŘ obě kupní smlouvy spolu věcně propojeny“.* Jedná-li se o prodej domu nebo bytu formou VŘ prodává Úřad tento majetek včetně veškerého movitého majetku. V případě, že Úřad nevyklízí daný nemovitý majetek, určí znalec ve svém znaleckém posudku i cenu prodávaného movitého majetku.

K otázce transparentnosti výběrových řízení dotázaná odpověděla, následující: *„Výběrová řízení Úřad zveřejňuje na svých webových stránkách, na webu „Reality.cz“, na informační desce místně příslušného územního pracoviště a jeho odloučeného pracoviště, v jehož působnosti se prodáváný majetek nachází. Dále jsou VŘ zveřejňována vždy na místně příslušných obecních úřadech. VŘ lze případně zveřejnit také formou inzerátu v tisku. Pokud je to možné, Úřad umísťuje oznámení o prodeji také přímo na prodávaném majetku.“*

K transparentnosti Úřadu určitě přispívá i fakt, že obálky předložené do jednotlivých kol výběrových řízení jsou otevírány najednou v předem stanoveném čase a za přítomnosti osob, které nabídky Úřadu předložili. Dotazovaná uvedla zajímavý případ realizace majetku státu formou výběrového řízení, a sice realizaci ochranné známky „Cesta VYSOČINY“. Dotazovaná následně uvedla, že: *„i když se nepodařilo tento majetek zrealizovat dle zákona č. 219/2000 Sb., a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových se po 4 kolech VŘ vzdal práv k této ochranné známce v celém rozsahu, byl to velice zajímavý předmět výběrového řízení“*. Souhlasím, že jsou situace a případy, které člověku utkví v paměti a rád udává tyto případy jako raritu.

Celkově z uvedeného rozhovoru vyplynulo, že panuje shoda v názorech a pohledech na zákon o majetku státu a jednotlivé konkrétní metodické materiály Úřadu. Z rozhovoru dále vyplynulo, že nejsou zřejmá žádná další úskalí, která by byla nutná urychleně odstranit. Toto zjištění spolu s výzkumem metodiky, mě upevnilo v přesvědčení, že metodické materiály Úřadu, které upravují problematiku realizace majetku prováděné formou vyhlášení výběrových řízení, jsou dostačující.

## **6. Zjištěné problémy a návrhy opatření k jejich odstranění**

### **6.1. Návrh změn zákona č. 219/2000 Sb.**

Koncem roku 2014 byl vládě předložen k projednání návrh zákona, kterým se změní zákon č. 219/2000 Sb. „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“ ve znění pozdějších předpisů. Hlavním úkolem novely by mělo být zefektivnění hospodaření a zrychlení procesu nakládání s majetkem státu a to zejména vytvoření zákonného základu 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 CRAB, jehož uzákonění se současně navrhuje.

V návrhu je uvedeno velké množství změn, níže jsou vybrány jen některé změny, které se přímo dotknou jednotlivého referenta při samotné realizaci majetku státu.

Nově je v návrhu uveden „**§ 12a**

(1) *Organizační složky mohou užívání nebo požívání majetku, který není ve vlastnictví státu, sjednat pouze tehdy, je-li toto užívání nebo požívání nezbytné pro zabezpečení výkonu jejich působnosti anebo činnosti, popřípadě pro řádné hospodaření s majetkem, s nímž jsou příslušné hospodařit, a bude-li trvat po dobu nezbytně nutnou.*

(2) *Sjednává-li se užívání nebo požívání podle odstavce 1 za úplatu, nesmí úplata překročit nejvyšší možnou výši vyplývající z regulace cen, je-li uplatněna, a současně nesmí překročit výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Je-li užívání nebo požívání určitého majetku nezbytné z důvodu zajištění bezpečnosti státu, může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání vyšší úplaty, která však nepřekročí nejvyšší možnou výši vyplývající z regulace cen, je-li uplatněna.*

(3) *Nevylučuje-li to zvláštní právní předpis anebo v případě majetku v zahraničí místní právo, musí smlouva upravující užívání nebo požívání podle odstavce 1 obsahovat ujednání umožňující organizační složce ukončit smluvní vztah výpovědí. „*

**„14a**

(1) *Zřizuje se centrální registr administrativních budov, jehož provozovatelem je Úřad a správcem Ministerstvo financí. Centrální registr administrativních budov je neveřejným informačním systémem, který slouží organizačním složkám k účelnému a hospodárnému využívání*

a) *budov a dalších souvisejících nemovitých věcí nebo jejich částí ve vlastnictví státu, které se nacházejí na jeho území a které slouží nebo mají sloužit pro správní a jiné obdobné nebo související činnosti v rámci plnění funkcí státu,*

b) *budov a dalších souvisejících nemovitých věcí nebo jejich částí na území státu, které nejsou v jeho vlastnictví, ale pro správní a jiné obdobné nebo související činnosti v rámci plnění funkcí státu jsou organizačními složkami užívány.*

(2) *Organizační složka poskytuje do centrálního registru administrativních budov způsobem umožňujícím dálkový přístup úplné a pravdivé údaje o nemovitých věcech uvedených v odstavci 1 a o jejich částech.*

(3) *Centrální registr administrativních budov přebírá a využívá údaje z informačního systému katastru nemovitostí a ze základního registru územní identifikace, adres*

*a nemovitostí. Organizační složka poskytuje do centrálního registru administrativních budov pouze ty údaje, které z těchto informačních systémů nelze získat. Strukturu a rozsah údajů vedených v centrálním registru administrativních budov, termíny pro jejich poskytování, jakož i rozsah a podmínky jejich sdílení pro potřeby organizační složky, která údaje poskytla, a dalších organizačních složek upraví prováděcí právní předpis.*

*(4) Úřad navrhuje vhodné rozmístění organizačních složek při využívání majetku evidovaného v centrálním registru administrativních budov. Změny ve využívání tohoto majetku a nakládání s ním se uskutečňují na základě rozhodnutí vlády nebo jí určeného orgánu.“*

## **„§ 22**

*(1) Při úplatném převodu hmotné věci se vhodný zájemce o koupi, s nímž bude organizační složka jednat o uzavření smlouvy, zjistí ve výběrovém řízení, anebo se věc prodá ve veřejné dražbě. Nevyžaduje-li smlouva schválení nebo výjimku podle tohoto zákona, lze využít i veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku. V odůvodněných případech lze uskutečnit přímý prodej vybrané osobě. Postup při zjišťování zájemců o koupi a postup při stanovení podmínek, termínů a kritérií ve výběrovém řízení upraví prováděcí právní předpis.*

*(2) Při úplatném převodu hmotné věci organizační složka sjedná cenu nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Obdobně postupuje při stanovení minimální kupní ceny v rámci podmínek výběrového řízení a veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku anebo při stanovení nejnižšího podání pro účely veřejné dražby. Tím není dotčena možnost přiměřeného snížení minimální kupní ceny v dalším kole výběrového řízení nebo v nové veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku, opakovaných pro nezájem, nebo možnost snížení výše nejnižšího podání při opakované dražbě, nebyl-li předmět dražby vydražen.*

*(3) Bezúplatně lze hmotnou věc převést pouze ve veřejném zájmu, anebo je-li bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob naložení s věcí nebo stanoví-li tak zvláštní právní předpis.*

*(4) Schválení Ministerstvem financí vyžaduje smlouva o převodu hmotné nemovité věci, která se eviduje v katastru nemovitostí, nejde-li o převod*

- a) pozemku, na němž je zřízena stavba pro bydlení nebo stavba pro rodinnou rekreaci ve vlastnictví nabyvatele a pozemku na něj navazujícího do výměry nepřesahující v souhrnu 1000 m<sup>2</sup> tomuto nabyvateli, anebo samostatný převod pozemku, na němž je zřízena jednotlivá nebo řadová garáž ve vlastnictví nabyvatele,*
- b) spoluvlastnického podílu ve prospěch spoluvlastníka, který je nositelem zákonného předkupního práva<sup>36)</sup>, anebo spoluvlastnického podílu na pozemku, na němž byl zřízen dům, ve prospěch vlastníka jednotky v tomto domě,*
- c) ve prospěch předkupníka, který uplatnil své předkupní právo,*
- d) věci podle odstavců 5 nebo 6,*
- e) společného zařízení realizovaného v rámci pozemkových úprav,*
- f) pozemku ve výměře nepřesahující 500 m<sup>2</sup>, na němž není zřízena stavba, která by byla jeho součástí, směřovaného za účelem nabytí pozemku jiného vlastníka, na němž není zřízena stavba, která by byla jeho součástí,*
- g) pozemku ve výměře nepřesahující 200 m<sup>2</sup>, na němž není zřízena stavba, pokud tento pozemek nenavazuje na žádný další pozemek převáděný témuž nabyvateli,*
- h) silničního pozemku, na němž je umístěno těleso silnice, která je v souladu se zvláštním právním předpisem<sup>38a)</sup> ve vlastnictví kraje, nebo těleso místní komunikace, která je v souladu se zvláštním právním předpisem<sup>38a)</sup> ve vlastnictví obce, do vlastnictví tohoto kraje nebo obce, anebo pozemku určeného pravomocným územním rozhodnutím k vybudování silnice nebo místní komunikace, jejímž vlastníkem má být podle zvláštního právního předpisu<sup>38a)</sup> kraj nebo obec, do vlastnictví tohoto kraje nebo obce,*
- i) silničního pozemku, u kterého z důvodu změny kategorie nebo třídy pozemní komunikace dochází k převodu do vlastnictví osoby, která má být podle zvláštního právního předpisu<sup>38a)</sup> vlastníkem pozemní komunikace se změněnou kategorií nebo třídou.*

*(5) Schválení Ministerstvem kultury vyžaduje smlouva o převodu hmotné movité a nemovité věci prohlášené za kulturní památku s výjimkou silničního pozemku podle odstavce 3 písm. i) a smlouva o převodu sbírky muzejní povahy. Je-li kulturní památkou*



*pouze stavba, která není samostatnou věcí, vyžaduje schválení Ministerstvem kultury smlouva o převodu hmotné nemovité věci, již je kulturní památka součástí.*

*(6) Schválení Ministerstvem životního prostředí vyžaduje smlouva o převodu pozemku ve zvláště chráněném území a jeho ochranném pásmu s výjimkou silničního pozemku podle odstavce 3 písm. i) a smlouva o převodu stavby, která se eviduje v katastru nemovitostí, pokud je zřízena na pozemku ve zvláště chráněném území a jeho ochranném pásmu, nejde-li o smlouvu podléhající schválení podle odstavce 5.*

*(7) Zřizovatel si může zcela nebo zčásti vyhradit schvalování smluv o převodu hmotných věcí, u kterých smlouva o jejich převodu nepodléhá schválení podle odstavce 4 s výjimkou písmen c), e), h) a i), podle odstavce 5 nebo podle odstavce 6, pokud je uzavírají jím zřízené organizační složky a nejde přitom o postup podle ustanovení § 15 odst. 2. Nemá-li příslušná organizační složka zřizovatele, může si schvalování uvedených smluv takto vyhradit věcně příslušný ústřední správní úřad, a není-li ho, Ministerstvo financí.“*

#### **„§ 25a**

*(1) Právo stavby lze k pozemku smluvně zřídit pouze tehdy, není-li možné nebo účelné vztah k pozemku uspořádat se stavebníkem jinak. Právo stavby se zřizuje za úplatu; bezúplatně může být zřízeno jen ve veřejném zájmu. Smlouva o zřízení práva stavby vyžaduje schválení Ministerstvem financí.*

*(2) Ve smlouvě podle odstavce 1 musí být vůči stavebníkovi dohodnuta výhrada souhlasu k tomu, jak se stavba provede, změní nebo obnoví, jakož i výhrada souhlasu k nájmu, zcizení nebo zatížení práva stavby.*

*(3) Smlouva o převodu práva stavby vyžaduje schválení Ministerstvem financí; je-li však součástí práva stavby stavba, která je kulturní památkou, vyžaduje smlouva schválení Ministerstvem kultury. Při převodu práva stavby se ustanovení § 21 a § 22 odst. 1 až 3 použijí obdobně.“<sup>36</sup>*

Z výše uvedeného vyplývá, že navrhovaná změna zákona č. 219/2000 Sb., „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“ podstatně zasáhne do samotné realizace majetku státu. Navrhované schvalování smluv Ministerstvem financí ČR zbrzdí

---

<sup>36</sup> Novela zákona č. 219/2000 Sb. „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, materiál předložený ke schválení Parlamentu ČR

schvalovací a převodní procesy Úřadu. Na tento fakt by měli být zájemci o koupi majetku státu předem upozorněni, protože může mít dopad na další nakládání s majetkem státu. Navrhovaná novela se odrazí i v nutné aktualizaci nebo novele dalších doprovodných právních předpisů zejména vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 62/2001 Sb., „o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu“ a následně veškerých příkazů a metodických pokynů Úřadu. V neposlední řadě bude nutné provést proškolení příslušných zaměstnanců Úřadu jak oddělení Hospodaření s majetkem státu z důvodu změn realizace majetku státu, tak oddělení Hospodářské správy v návaznosti za uzákonění Centrálního registru administrativních budov.

Každý člověk se obává něčeho nového, neznámého. Ale až praxe ukáže, zda navrhované změny přispěly ke zlepšení postupů jednotlivých realizací majetku státu. Bude to jistě velice časově náročné, skloubit nové postupy s běžnou praxí, ale pevně věřím, že každý pracovník pro bezproblémový průběh změn udělá maximum.

## **6.2. Shrnutí veškerých zjištění**

Při prováděném výzkumu metodiky výběrových řízení byly zjištěny některé nedostatky spojené s realizací majetku státu formou výběrových řízení. Jedná se zejména o skutečnost, že Úřad vystupuje při určení podmínek výběrového řízení nadřazeně. Direktivně a striktně trvá na dodržení veškerých jím předem určených podmínek a není zde žádná možnost k dialogu s kupujícím, kterému hrozí za porušení podmínek VŘ sankce. Striktní postup v sobě nezahrnuje možnost úpravy kupní ceny, z důvodu některých nově najevo vyšlých skutečností spojených s koupí majetku státu.

Úřad standardně vyžaduje podání nabídky včetně složení 10 % kauce z minimální vyhlášené kupní ceny. Ani hrozba propadnutí kauce v případě, že vítěz výběrového řízení nepodepíše kupní smlouvu, neodradí některé uchazeče ve spekulaci a dohodě mezi sebou. Úřad by mohl tomuto nežádoucímu jevu zabránit formou jasně definované sankce, která by hrozila účastníkům tohoto jednání.

Úřad v současné době připravuje metodiku, vzory smluv a postupy na realizaci prodeje majetku státu formou dražby. Snahou Úřadu je vyškolit na každém územním pracovišti vybrané zaměstnance, kteří budou zajišťovat dražby pro všechny odbory příslušející ke konkrétnímu územnímu pracovišti. Důvodem je finanční úspora, protože v současné době bylo možné realizovat prodej formou dražby pouze přes externího dražebníka,

který požadoval procentuální odměnu z vydražené částky, což bylo pro Úřad nevýhodné. Od dražeb si Úřad dále slibuje větší transparentnost a průhlednost realizace majetku státu. Je důležité, aby nyní Úřad věnoval velkou pozornost při tvorbě metodiky a stanovil jasné podmínky a sankce, které budou hrozit výherci dražby v případě, že odstoupí nebo nepodepíše kupní smlouvu.

Úřad by měl věnovat zvýšenou pozornost kontrolním mechanismům, které by měly vést ke zjištění případných nedostatků a pokusit se vždy vyvodit z daných zjištění nápravná opatření. Úřad v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, zavedl vnitřní kontrolní mechanismy. Jejich fungování je podrobně upraveno platnými vnitřními předpisy, ve kterých jsou zapracovány povinnosti zaměstnanců a postupy při provádění předběžné, průběžné i následné řídicí kontroly. Řídicí kontrolu provádějí vedoucí zaměstnanci určení jako příkazci operací, správci rozpočtu, hlavní účetní a další pověřeni zaměstnanci. Kontrolu dodržování povinností stanovených v právních a vnitřních předpisech provádějí specializované kontrolní útvary Úřadu, které provedly v roce 2014 celkem 5 celorepublikových a 19 dílčích kontrolních akcí, zaměřených na prověření činnosti pouze vybraných vnitřních organizačních útvarů Úřadu. Vedoucí zaměstnanci kontrolovaných útvarů ke zjištěným nedostatkům průběžně přijímali nápravná opatření. V roce 2014 nebyly vnitřním kontrolním systémem identifikovány nedostatky, na základě kterých by Úřad oznámil státnímu zástupci nebo policejním orgánům skutečnosti nasvědčující tomu, že byl spáchán trestný čin.

### **6.3. Specifika odboru OP Semily**

Okres Semily má svá daná specifika, leží na rozhraní nejvyšších českých hor Krkonoš s oblastí Českého ráje. Z tohoto důvodu se velká část spravovaných katastrálních území nachází v chráněných územích, např. chráněná krajinná oblast Český ráj, ochranná pásma Krkonošského národního parku, tyto oblasti mají svá určitá omezení vztahující se k převodu nemovitostí.

Dalším specifikem jsou katastrální území, na které se ještě donedávna vztahovaly restituční nároky. Převážně v příhraničních oblastech bývalých Sudet, kde docházelo ke konfiskaci majetku především na základě dekretů prezidenta Beneše a následně jejich přidělení přidělcům. Ačkoliv se semilský okres svojí rozlohou řadí k těm menším, o restituční

nároky se zde dělily hned 4 šlechtické rodiny De Four – Walderode, Harrachové, Aehrenthalové a Rohanové. Restituce majetku rodů Rohanů a Harrachů je v současné době již ukončena. Naopak stále pokračuje restituce majetku rodů de Four – Walderode a Aehrenthalů, dnes již pouze v soudním řízení, ale nakládání s tímto majetkem je z tohoto důvodu omezeno. Nabývacím titulem těchto majetků je ve většině případů dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. (popř. dekret prezidenta republiky č. 108/1945 Sb.) kterým byly majetky zabaveny a následně přiděleny přidělcům na základě rozhodnutí příslušného státního orgánu (přídělové listiny). Tyto informace Úřad zjistí ze zemských desek, které v současné době eviduje jako jediný Katastrální úřad pro hlavní město Prahu<sup>37</sup>.

V minulosti odbor Odloučené pracoviště Semily řešil několik zajímavých případů realizace majetku státu. Jednalo se např. o přímý prodej vybranému zájemci, spoluvlastníku ½ majetku – malé vodní elektrárny v katastrálním území Jablonec nad Jizerou. V daném případě bylo nejdříve nutné dořešit s energetickým regulačním úřadem povolení provozování malé vodní elektrárny a se stavením úřadem města Jablonec nad Jizerou kolaudaci stavby. Spoluvlastník Úřadu uhradil veškeré vyčíslené bezesmluvní užívání a uzavřel s ním kupní smlouvu na koupi spoluvlastnického podílu ve výši ½ majetku za kupní cenu ve výši 4.200.000,- Kč. Dalším zajímavým případem bylo vyhlášení výběrového řízení na nájem pozemků, které tvoří funkční celek s hotelem Sklář v katastrálním území Harrachov. Jednalo se o travnaté plochy kolem hotelu, přístupové komunikace a parkoviště. Minimální vyhlášená výše nájmu ve výši 600.000,- Kč se vyšplhala na vysoutěženou cenu nájmu ve výši 2.400.000,- Kč.

Odbor Odloučené pracoviště Semily v současné době spravuje cca 700 pozemků. Nadřízené orgány pololetně hodnotí realizaci jednotlivých oborů podle počtu majetkových položek vedených na jednoho pracovníka majetkového oddělení. A to v rozdělení bezúplatné převody na jednoho majetkového pracovníka a úplatné převody na jednoho majetkového pracovníka. Odbor OP Semily se v současné době snaží navýšit počet majetkových položek, které spravuje, pomocí prověřování majetku vedeného na

---

<sup>37</sup> SKRBRKOVÁ, Marie. *Bezúplatné převody v režii Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových*. Bakalářská práce. 51 s.

LV č. 10002 – majetek Státního pozemkového úřadu. Ve spolupráci s SPÚ řeší převody majetku formou souhlasného prohlášení zpět do příslušnosti hospodařit Úřadu. Úřad poté vybraný majetek realizuje například formou bezúplatného převody dle § 60a ZMS do vlastnictví bytových družstev nebo fyzických osob.

### **6.3. Veřejné zakázky realizované Úřadem**

Úřad ve věcech majetkových realizuje i veřejné zakázky podle zákona č. 137/2006 Sb., „o veřejných zakázkách“, ve znění pozdějších předpisů. Dle tohoto zákona Úřad zadává zakázky na dodávky, služby nebo stavební práce realizované na základě smlouvy nebo objednávky uzavřené mezi Úřadem a jedním či více dodavateli.

Jedná se zejména o následující veřejné zakázky:

- **veřejná zakázka na dodávky (§ 8 zákona)**, jejímž předmětem je pořízení věci (dále jen „zboží“) formou koupě, koupě zboží na splátky nebo nájmu zboží s právem následné koupě;
- **veřejná zakázka na stavební práce (§ 9 zákona)**, jejímž předmětem je:
  - a) provedení stavebních prací, které se týkají některé z činností uvedených v příloze č. 3 zákona č. 137/2006 Sb., „o veřejných zakázkách“, ve znění pozdějších předpisů
  - b) provedení stavebních prací podle písm. a) a s nimi související projektová nebo inženýrská činnost,
  - c) provedení, zhotovení stavby dle stavebního zákona, která je výsledkem stavebních nebo montážních prací, která jako celek je schopna plnit samostatnou ekonomickou nebo technickou funkci;
- **veřejná zakázka na služby (§ 10 zákona)**, která není veřejnou zakázkou na dodávky nebo stavební práce.

Samostatné oddělení Veřejných zakázek, spadající pod útvary náměstka pro Ekonomiku a Informatiku, metodicky usměřňuje a vede oblast veřejných zakázek Úřadu jako celku. Komplexně zabezpečuje veškeré činnosti související s veřejnými zakázkami spadajícími do působnosti generálního ředitele, náměstků generálního ředitele a ředitele ÚP v hlavním

městě Praze, včetně spolupráce s externími subjekty, tzv. outsourcingu<sup>38</sup> v této oblasti v souladu s platnými obecně závaznými právními a vnitřními předpisy Úřadu. Ve spolupráci s odbornými útvary Úřadu připravuje a sestavuje programy zadávání veřejných zakázek na příslušný rozpočtový rok. V souladu s příslušnými platnými obecně závaznými právními předpisy zabezpečuje komunikaci s Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže. V neposlední řadě vede na Úřadu Registr veřejných zakázek a Registr smluv.<sup>39</sup>

Úřad zveřejňuje od 1. dubna 2011 dokumentaci k veřejným zakázkám na internetu. Současný zákon o veřejných zakázkách tuto povinnost zatím nestanovuje. Od 1. července 2011 jsou na internetu zveřejňovány i zakázky od 200.000,- Kč bez DPH. Materiály k zakázkám malého rozsahu do 200.000,- Kč bez DPH jsou k dispozici na vyžádání dle zákona o poskytování informací. Výjimku ze zveřejňování představuje u některých veřejných zakázek např. projektová dokumentace, a to z důvodu obsáhlosti a použití specializovaných formátů. Z důvodu transparentnosti postupu zadavatele při zadávání veřejných zakázek je na požádání umožněno nahlédnout do projektové dokumentace, a to od okamžiku zahájení zadávacího řízení.

**Tabulka č. 9:** Seznam komodit nakupovaných povinně s využitím institutu centrálního zadavatele

Kód z číselníku NIPEZ	Název z číselníku NIPEZ
09310000-5	Elektrická energie
09120000-6	Plynná paliva
64200000-8	Telekomunikační služby
03	Kancelářská technika a zařízení
06	Počítače a stroje na zpracování dat
34110000-1	Osobní vozidla
9710000-47	Bezpečnostní služby
15	Nábytek
11	Kancelářské potřeby

**Zdroj:** Úřad, Příkaz č. 16/2004. Veřejné zakázky, Příloha č. 5

<sup>38</sup> smluvní vztah s externím poskytovatelem, na jehož základě je na externího poskytovatele odsunuta interní činnost a zároveň odpovědnost spojená s obhospodařováním daného zdroje. Důvody pro uplatnění: 1) strategické (nutnost co nejpružněji reagovat na přání zákazníka, snaha dostat se rychle na světovou úroveň a držet se tam) 2) taktické (činnost prováděná externím specialistou pro větší počet partnerů vychází zpravidla levněji). Předpoklady úspěšnosti: 1) mít jasno v cílech (kompletně zpracovaná strategie - definování hlavní činnosti a také vedlejších, podpůrných činností) 2) mít jasno ve vztazích s poskytovatelem (dohodnutá rozhraní na tocích zboží a na tocích informací, pohotovost poskytovatele, cena, dělba odpovědnosti mezi oběma partnery, způsob, jakým vše měřit a vyhodnocovat). Výhody: přístup ke světové úrovni, nové technologie, rozložení nákladů a redukce investic, snadnější fúze podniků. Nevýhody: nízká operabilita, nevratnost rozhodnutí, vyšší náklady, rizika zadavatele, únik informací.

<sup>39</sup> <http://www.uzsvm.cz/samostatne-oddeleni-verejnych-zakazek-2176-562-85/> dne 4.8. 2014

V tabulce jsou uvedeny komodity, které Úřad nakupuje povinně s využitím institutu centrálního zadavatele. Jedná se zejména o elektrickou energii, plynná paliva, telekomunikační služby, kancelářskou a počítačovou techniku, osobní vozidla, nábytek a kancelářské potřeby. Úřad tímto postupem zajistí snížení vstupních nákladů vynaložených na koupi těchto komodit, využívá množstevní slevy a přesuny zásob např. kancelářských potřeb mezi jednotlivými odbory.

#### **6.4. Informační systémy Úřadu**

Výkonnost organizace je mimo jiné ovlivňována systémovým propojením jednotlivých procesů. Tato cílevědomá činnost organizace musí mít vždy stanovenou formu uspořádání a realizace z hlediska bezporuchového chodu a prezentuje se vnitřními procedurálními nástroji řízení. Hlavním cílem vytvářených organizačních norem je formulovat závazný jednoznačný způsob řešení konkrétních činností v rámci konkrétního procesu. Tím přispívají ke stabilizaci formální stránky řízení organizace. Norma upravuje vztahy a činnosti jen uvnitř organizace a ze strany organizace ke svému okolí. Vycházejí z legislativy a mohou být hierarchické (normy vyššího a nižšího řádu). Obsah norem musí být konkrétní a jednoznačný, aby nedocházelo k odlišným výkladům a interpretacím a nejasnostem. Musí přesně vymezovat práva, povinnosti a odpovědnosti pracovníků organizace s uvedením funkce, které se týká.<sup>40</sup>

Z důvodu velkého objemu majetku Úřadu bylo nutností zřídit přiměřené informační a komunikační zařízení. Od roku 2006 funguje v Úřadu informační systém, a to Informační systém o majetku státu (dále jen „ISMS“), který shromažďuje agendu práv a Informační systém spisové služby (dále jen „ISSSL“), který zaznamenává tok písemností. Oba tyto systémy komunikují s programem MyFenix, který zaznamenává účetnictví Úřadu. V případě změny legislativy jsou všechny systémy průběžně rozvíjeny a přizpůsobovány dle nové právní legislativy. Ekonomický informační systém, jakož i majetkové moduly ISMS byly v průběhu dvou let upraveny a jejich funkcionality rozšířeny tak, aby vyhovovaly napojení na systém Státní pokladny Ministerstva financí. Další rozsáhlé úpravy byly vyvolány přijetím nového občanského zákoníku a navazující legislativy.

---

<sup>40</sup> ZUZÁK, R., KŘÍŽ, J., KRNINSKÁ, R., *Řízení administrativních procesů v organizaci*, s. 18 - 22

System **ISMS** eviduje veškerý movitý, nemovitý a finanční majetek včetně pohledávek Úřadu. Každý uživatel má možnost nahlédnout do přehledného členění majetku Úřadu podle skupin a podskupin v rozdělení majetku, operativní evidence a účetní evidence. ISMS umožňuje vyhledat, evidovat a pasportizovat majetek státu od jeho nabytí státem až po jeho realizaci a konečné vyřazení z evidence. ISMS se neustále rozšiřuje, jeho kompetence se rozrůstají. Mezi přidružené procesy evidence se řadí zejména evidence věcných a jiných práv, která se vztahují k jednotlivým pozemkům, např. vztahy s podmínkami, předkupní a zástavní práva, věcná břemena,.... Ze systému lze tisknout různé sestavy podle požadavků zadavatele, jsou zde evidována jednotlivá právní jednání Úřadu, pohledávky a závazky Úřadu nebo údaje převzatá z katastru nemovitostí.

**ISSSL** zaznamenává veškeré toky písemností interních i externích včetně jednotlivých schvalovacích procesů. Evidují se zde veškeré dokumenty jednotlivých spisů odborů. Prostřednictvím rozhraní ISSSL lze stahovat jednotlivé šablony právních úkonů potřebných pro realizaci majetku jako jsou jednotlivé smlouvy (kupní smlouvy, smlouvy o nájmu majetku, smlouvy o věcných břemenech,...), jednotlivé šablony dopisů, interních sdělení,....ISSSL umožňuje používat dokumenty jak ve formě analogové (listinné dokumenty), tak v podobě digitální (elektronické dokumenty). Veškeré dokumenty přechází přes podatelnu Úřadu, která provádí evidenci příchozích i odchozích dokumentů do systému spisové služby.

## **GEKON**

Pro efektivní správu majetku bylo třeba vytvořit nástroj poskytující grafické a textové informace katastru nemovitostí včetně jejich vzájemné interakce. Tento požadavek plně splňuje informační systém Gekon. Jednotlivé elektronické mapy jsou logicky uspořádány a upraveny pro efektivní provoz v rámci internetu. Obrazy parcel jsou skrz tzv. definiční body parcel propojeny s textovými databázemi. System Gekon umožňuje zobrazení map formou ortofoto náhledu, zobrazení katastrálních čísel jednotlivých parcel, katastrálních hranic pozemků včetně uvedení majitele předmětného majetku. System je v praxi využíván jak k identifikaci vlastníka pozemku, tak k zobrazení skutečného stavu, co se na daném pozemku nachází.



## **CRAB**

Centrální registr administrativních budov (CRAB) má vyřešit dosavadní absenci aktuálního celostátního přehledu o administrativních objektech v majetku státu, o jejich obsazenosti a dislokaci státních zaměstnanců. Registr na základě získaných informací umožňuje maximální využití státních objektů.

### **Hlavní cíle CRAB**

- evidence administrativních budov státu v jediném systému,
- přehled o volných/využitých plochách,
- minimalizace neúčelného vynakládání finančních prostředků na pořizování nových budov a prostor,
- jednotný prostor pro elektronickou nabídku nepotřebného nemovitého majetku v rámci státu (viz §19 zákona č. 219/2000 Sb.),
- jednotný prostor pro transparentní nabídku nemovitého majetku určeného k realizaci, přístupný široké veřejnosti,
- účelná dislokace státních institucí a jejich zaměstnanců (včetně možnosti sdílených prostorů).

V České republice je v současnosti přes 670 státních institucí spravujících nemovitý majetek státu. Až na výjimky hospodaří tyto subjekty s jim svěřeným majetkem na základě stejné legislativní úpravy, společná pravidla pro evidenci státního majetku nicméně neexistují. CRAB přináší jednotnou metodiku evidence administrativních budov a pro některé instituce se navíc stane primárním systémem pro jejich evidenci.

Úřad vyvíjí velké úsilí, jehož cílem je naplnění systému CRAB správnými údaji, které jsou nezbytné pro plnění smyslu a účelu systému. Za poslední rok proběhla ze strany Úřadu řada kontrol, jejichž cílem bylo přimět státní instituce doplnit chybějící a verifikovat nepřesná data. Do CRAB má přístup 163 organizačních složek státu, případně jimi zřízených organizací, které spravují data 346 státních institucí. Počet přístupů v roce 2014 vzrostl více než o třetinu. Stav evidence za příslušný resort je plně v odpovědnosti státních institucí, kterým přísluší hospodaření s konkrétním majetkem. Ke konci roku 2014 bylo v CRAB evidováno celkem 3 750 objektů, přičemž objektem se myslí administrativní budovy, případně případné budovy související, sloužící jako zázemí administrativních

budov. Nejvíce objektů v systému zaevidovalo Ministerstvo vnitra, následováno Ministerstvem práce a sociálních věcí a Ministerstvem financí. Úřad sám za sebe eviduje v CRAB celkem 133 objektů.

### **PuREnet**

Public Real Estate Network (dále jen „PuREnet“) - síť nemovitých věcí státu byla založena na konferenci státních subjektů hospodařících s nemovitým majetkem státu v Římě v roce 2007. Jejím hlavním cílem je výměna zkušeností za účelem zvýšení efektivity hospodaření se státním majetkem. Jednou ročně se členové společenství sejdou na pravidelné výroční konferenci, kde projednávají následující témata vztahující se k hospodaření s nemovitým majetkem státu.

- Poslání, strategie a vztahy s nadřazeným ministerstvem,
- Vztahy s jinými ministerstvy a místní samosprávou,
- Systémy a nástroje řízení strategie výkonu hospodaření,
- Údržba a opravy veřejných (státních) budov,
- Sběr dat, jejich správa a využití pro zlepšení stavu budov,
- Příjmy z pronájmu a jejich dopad do veřejných financí,
- Programy realizace portfolia nemovitého majetku,
- Obnova, regenerace, politika využití pozemků a trvale udržitelný rozvoj,
- Řízení lidských zdrojů, Projekt a vývoj hlavních informačních systémů,
- Praktické zkušenosti při zadávání a sledování veřejných zakázek,
- E-learning v oblasti hospodaření s majetkem státu

Úřad plně využívá poznatky z hospodaření s nemovitým majetkem státu v Evropě. Jedná se zejména o úsporná opatření z důvodu snižování rozpočtu, stanovení strategie řízení portfolia nemovitého majetku, zvyšování příjmů z prodejů a pronájmů majetku, atd. Důležitým poznatkem je, že systémové změny v hospodaření s majetkem státu není vhodné zavádět s okamžitou platností, ale je nutná určitá trpělivost a rozložení jednotlivých etap do několika let. Pro rok 2015 se Úřad přihlásil jako pořadatel pracovního stolu na téma *Výměry a klíčové ukazatele výkonnosti budov, které se uskuteční v květnu v Praze.*<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> ARAJMU, K., *Výroční zpráva Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových za rok 2014*, s. 26

## Úřad a zahraničí

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových není institucí v Evropské unii neobvyklou. Nástroje k hájení svých zájmů a k ochraně majetku má většina evropských zemí. Ve většině případů se jedná o právní poradenství v majetkových oblastech, hospodaření s majetkem státu nebo právní zastupování. Některé země jako například Švédsko takový to úřad nemají a své zastupování zajišťuje smluvně pomocí advokátů. Model, který je České republice nejvíce podobný, mají například ve Velké Británii, Rakousku nebo Itálii.

Ve Velké Británii vykonává obdobnou činnost úřad Treasury Solicitor (finanční zástupce)<sup>42</sup>, jehož kancelář se zabývá zastupováním nejen institucí, ale někdy i osob, které stojí v jejich čele, dále právním poradenstvím i vypořádáním majetku, který připadne státu. Rakouská Finanzprokuratur (finanční prokuratura Rakouské republiky)<sup>43</sup> je centrálním orgánem a formálně spadá pod ministerstvo financí. Naopak italská Avvocatura dello Stato podléhá přímo premiérovi a má košatou regionální strukturu. Ve Francii je monopolním zástupcem státu soudní agentura, která ale paradoxně zaměstnává pouze úředníky, kteří sami před soudy nevystupují, a akreditovaní advokáti pak jednají podle jejich pokynů.

Ve Španělsku je zastoupení státu organizačně začleněno do ministerstva spravedlnosti a zahrnuje i speciální tým zaměřený na boj s korupcí. Náš a britský model jsou jedny z mála, které slučují právní i majetkovou agendu. Převažuje trend ke komplexní právní službě státu, včetně zastupování u Evropského soudního dvora, a vždy je zdůrazňována nezávislost těchto institucí. Majetek státu je zpravidla řešen zvlášť, v Německu je například správa státního majetku součástí činnosti spolkového ministerstva financí. Agenturu specializovanou na zastupování a právní poradenství lze nalézt i na úrovni samotné Evropské unie. Právní služba Evropské komise má za úkol zastupovat Unii před mezinárodními soudy jako účastník (žalobce nebo žalovaná strana) a účastnit se dalších typů řízení. Těžiště její činnosti je ale především v poradenství Komisi a jejím složkám. Potřeba zastupovat zájmy státu a chránit jeho majetek je všude stejná, v České republice, v Evropské unii i jinde ve světě. A pro nás zvlášť důležitá, uvědomíme-li si, jakými zásadními změnami prošly vlastnické vztahy a značná část státního majetku na území České republiky v posledních letech.

<sup>42</sup> [http://en.wikipedia.org/wiki/Treasury\\_Solicitor%27s\\_Department](http://en.wikipedia.org/wiki/Treasury_Solicitor%27s_Department) ze dne 3.2.2015

<sup>43</sup> <http://www.finanzprokuratur.bmf.gv.at> ze dne 3.2.2015

## 7. Závěr

Cílem této diplomové práce bylo podrobně analyzovat problematiku vyhlásování výběrových řízení realizovaných Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových s důrazem na vytipování problémů souvisejících s vyhlásováním výběrových řízení. Poskytnout souhrnný a ucelený soubor informací ve věci dispozice s majetkem státu související s vyhlásováním 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 vyhlásovanych 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 vyhlásována minimální cena a hospodárnost je tedy u těchto prodejků nižší. Tento fakt podpořila i vývojová křivka, hospodárnost vyhlásovanych 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 vyhlásování 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. Jak uvedla Ing. Holubcová, Úřad nerealizuje pouze nemovitý majetek, ale také majetek movitý. Úřadu někdy připadnou 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 mnoha 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.

Odbor Odloučené pracoviště Semily se řadí jak svou rozlohou, tak počtem majetkových položek vedených na jednoho majetkového pracovníka k těm menším. Není to ovšem znát na jeho výsledcích hodnocení, které provádí generální ředitelství vždy každé pololetí. OP Semily se již dlouhodobě řadí na přední příčky hodnotících tabulek. Generální ředitelství pololetně hodnotí své odbory podle čtyř předem stanovených kritérií. Jedná se o bezúplatné realizace, úplatné realizace, příjmy z prodeje a pronájmu majetku a vybrané provozní výdaje. Pořadí odboru je stanoveno ze skutečně dosažených hodnot u každého z těchto pořadí zvlášť. Výsledné pořadí se uvádí jako součet pořadí odboru dle jednotlivých kritérií. Tímto postupem hodnocení je odstraněna nerovnost v případě, že odbor dosáhne nadprůměrného výsledku pouze za jedno hodnotící kritérium (např. příjmy z prodeje a pronájmu majetku státu).

Úřad v současné době řeší mimo jiné bezúplatné převody tzv. „církevního majetku“ formou sepsání Dohody o vydání majetku státu církvi podle zákona č. 428/2012 Sb. „o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi“. Problematiku nedostatečně identifikovaných vlastníků vedených v katastru nemovitostí pouze pod jménem a příjmením. Tato problematika je dostatečně medializována a na jednotlivé odbory se obracejí fyzické osoby s žádostí o součinnost při dohledávání svých předků a zkonkretizování tak osoby, která je v katastru nemovitostí zapsána jako nedostatečně identifikovaná. Dále Úřad realizuje majetek státu formou bezúplatných převodů na organizační složky státu (např. Povodí ČR, Lesy ČR, ŘSD ČR,...), obce a města. Realizace nemovitého nebo movitého majetku státu je velice pestrá a úplatná realizace ať formou přímého prodeje vybranému kupujícímu nebo formou vyhlášení výběrového řízení je jen jednou z částí výše zmiňované realizace.

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 vyhlášení 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. 219/200 Sb., „o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích“, byly opodstatněné.

## 8. Seznam použitých zdrojů

BAREŠOVÁ, E. BAUDYŠ P. *Vzory listin o nemovitostech*. 2. vyd. Praha: C.H.BECK 2003. ISBN 80-7179-791-X

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

ZUZÁK, R. KŘÍŽ, J. KRNINSKÁ, R., *Řízení administrativních procesů v organizaci*. Praha: Alfa Nakladatelství, 2009. 159 s. ISBN 978-80-87197-22-6

### 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. 290/2002 Sb., „o přechodu některých věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občasná sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 172/1991 Sb., „o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 128/2000 Sb., „o obcích“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 129/2000 Sb., „o krajích“, 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. 13/1997 Sb., „o pozemních komunikacích“, ve znění pozdějších předpisů, dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), dostupný v systému ASPI – poslední stav textu

Česko. Zákon č. 229/1991 Sb., „o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému 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. 6/2014. Předání kompetencí generálního ředitele*, v platném znění

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](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

## **Seznam obrázků**

Obrázek č. 1 Rozdělení územních pracovišť Úřadu .....	6
Obrázek č. 2 Tři pohledy na agendu Úřadu .....	12

## **Seznam tabulek**

Tabulka č. 1 Evidence majetku v příslušnosti hospodaření Úřadu.....	14
Tabulka č. 2 Počty položek dle rozdělení majetku.....	14
Tabulka č. 3 VŘ realizovaná v roce 2010.....	35-36
Tabulka č. 4 VŘ realizovaná v roce 2011 .....	37-38
Tabulka č. 5 VŘ realizovaná v roce 2012.....	39-41
Tabulka č. 6 VŘ realizovaná v roce 2013.....	42-44
Tabulka č. 7 VŘ realizovaná v roce 2014.....	45
Tabulka č. 8 Hospodárnost VŘ realizovaných v letech 2010 – 2014.....	47
Tabulka č. 9 Seznam komodit nakupovaných povinně s využitím institutu centrálního zadavatele.....	65

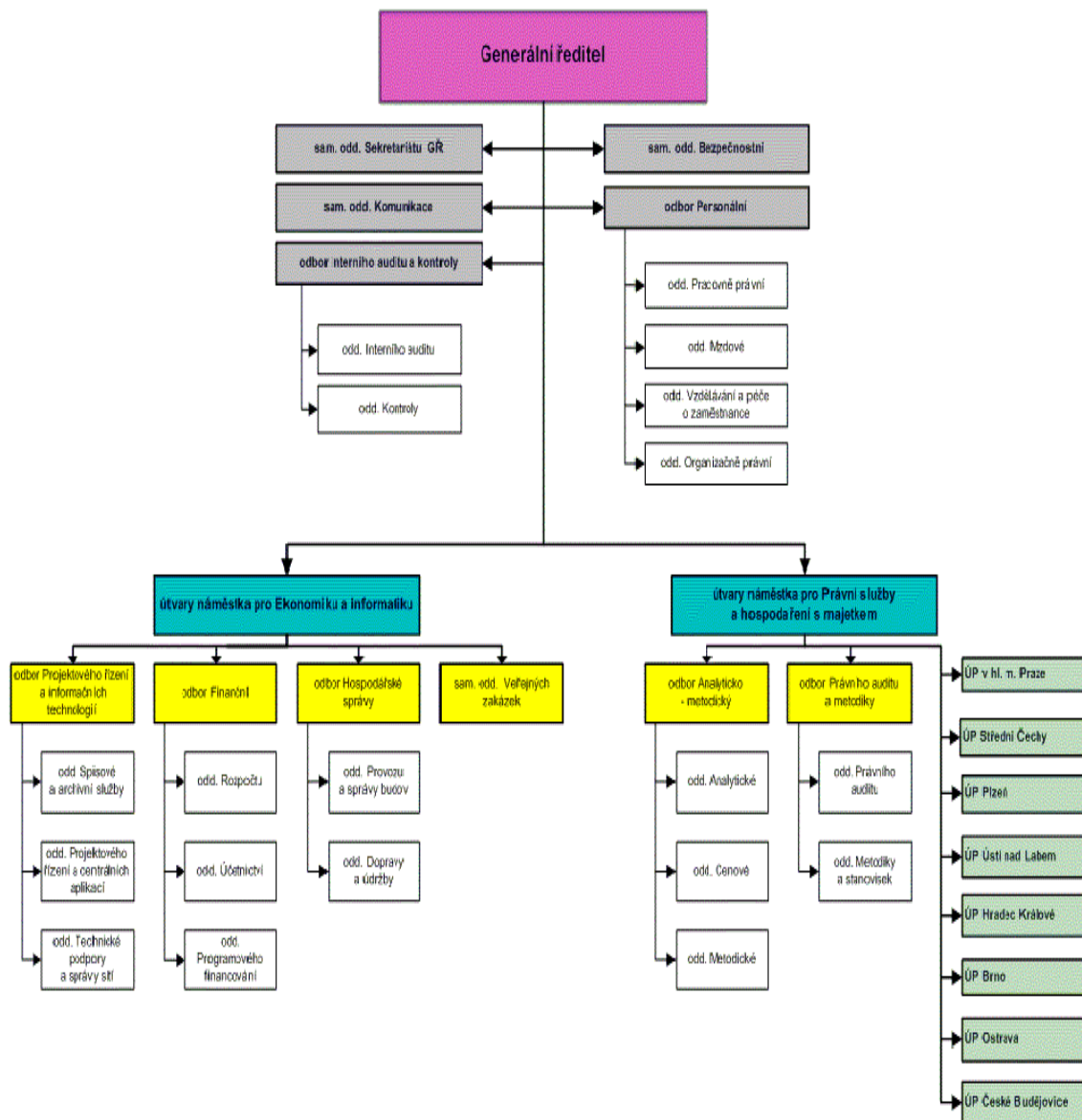
## **Seznam grafů**

Graf č. 1 Realizace nemovitého majetku v letech 2007 - 2014.....	17
Graf č. 2 Počty výběrových kol roku 2010.....	37
Graf č. 3 Počty výběrových kol roku 2011.....	39
Graf č. 4 Počty výběrových kol roku 2012.....	42
Graf č. 5 Počty výběrových kol roku 2013.....	44
Graf č. 6 Počty výběrových kol roku 2014.....	46
Graf č. 7 Vývojový trend hospodárnosti v letech 2010 - 2014.....	47
Graf č. 8 Vývojová křivka v letech 2010 – 2014.....	48

## **9. Přílohy**

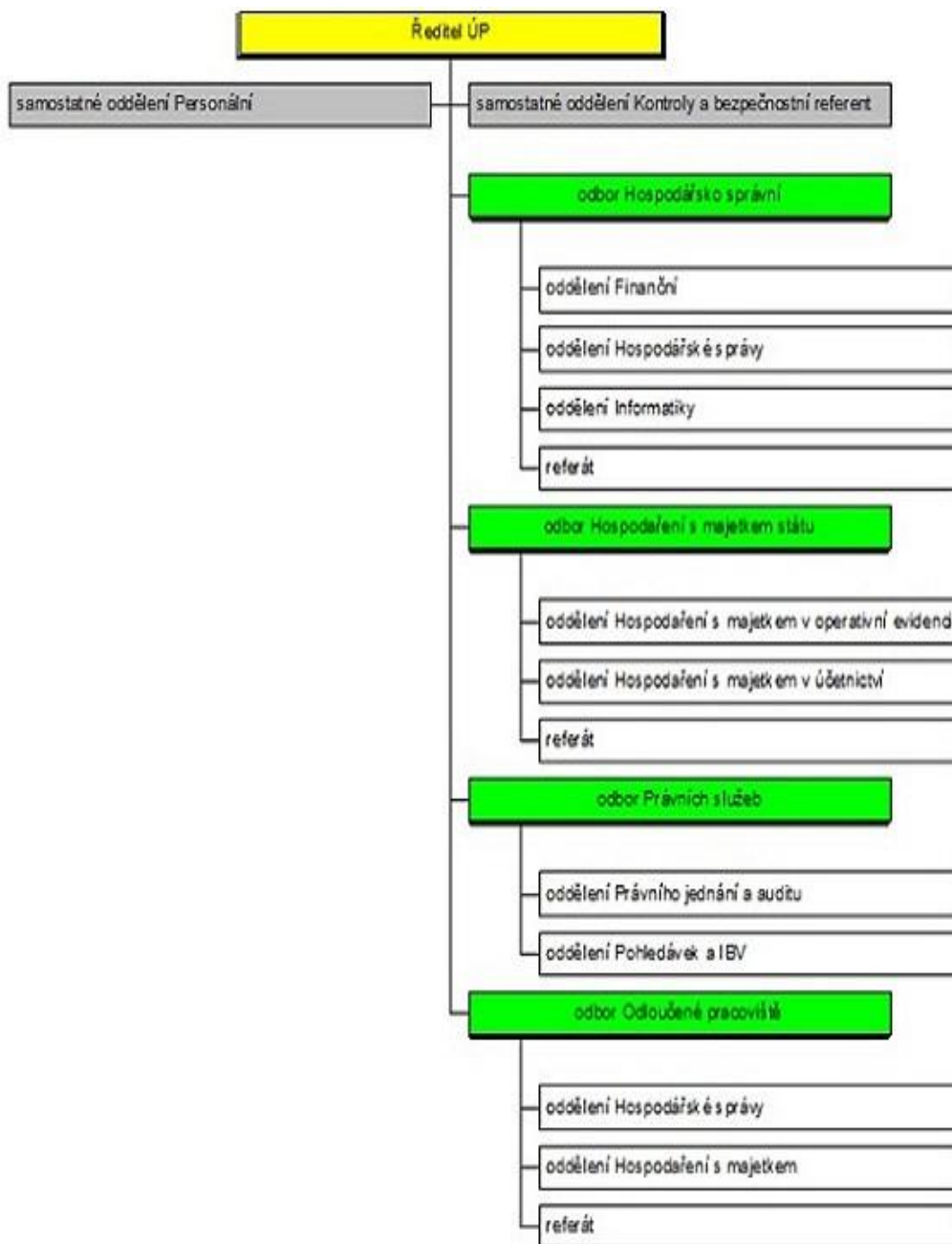
V přílohách je uvedeno organizační schéma Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, organizační schéma Územního pracoviště a odboru Odloučené pracoviště, dále záznam polostrukturovaného rozhovoru a vzory dokumentů nutných pro vyhlášení jednotlivých výběrových řízení. Vzory dokumentů jsou staženy z interní evidence Úřadu a slouží jako standard při tvorbě jednotlivých kol vyhlášených výběrových řízeních. V neposlední řadě je v příloze uveden Metodická pokyn č. 12/2004 „Postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení“.

## 9.1. Organizační schéma Úřadu pro zastupování státu ve věcech majtkových<sup>44</sup>



<sup>44</sup> Dostupný na <http://www.uzsvm.cz/organizacni-schemauradu> ze dne 4.8.2014

## 9.2. Organizační struktura – Územní pracoviště a obor Odložené pracoviště<sup>45</sup>



<sup>45</sup> Dostupný na <http://www.uzsvm.cz/organizacni-schemauradu> ze dne 4.4.2014

### 9.3. Rozhovor

#### 1. otázka:

Vyhlašování vývěrových řízení v Úřadu je standardní realizací majetku podle § 22 a násl. ZMS a § 21 a násl. vyhlášky č. 62/2001 Sb. Podrobný postup je rozpracován v metodickém pokynu č. 12/2004 „Postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení“  
Jeví se Vám tento materiál pro potřeby jednotlivých referentů dostatečně srozumitelný?

Ano, myslím si, že tento pokyn je srozumitelný a lze podle něho výběrová řízení provádět. Vzory konkrétních dokumentů uvedené v tomto metodickém pokynu jsou pouze vodítkem pro provádění VŘ. Územní pracoviště Hradec Králové si tyto dokumenty mírně upravilo, tím mám na mysli jejich zjednodušení a zpřehlednění. Kromě vzorů dokumentů z tohoto materiálu u nás navíc poskytujeme a zveřejňujeme další dokument, a to „Nabídka na koupi majetku pro VŘ“. Tato „Nabídka“ slouží účastníkům VŘ k tomu, aby jednoznačně a správně pouze doplnili potřebné informace a nabízenou kupní cenu za prodáváný majetek. Tímto dokumentem předcházíme zbytečným chybám.

Jelikož se tento MP č. 12/2004 zabývá zejména prodejem nemovitého majetku, vytvořili jsme zde na ÚP Hradec Králové vzory dokumentů, které používáme ve VŘ na prodej movitého majetku. Dá se říci, že počet těchto VŘ není zanedbatelný a stále stoupá.

#### 2. otázka:

Neshledáváte nějaké slabé místo ve vytvořené metodice Úřadu, na které se např. referenti častěji dotazují?

Dotazů z oblasti VŘ zodpovídáme mnoho, často se týkají popisu majetku, složení části kupní ceny a podobně.

Možná nejčastěji řešíme otázku kupních smluv na nemovitý a movitý majetek, a to u těch VŘ, kdy součástí VŘ na nemovitý majetek je i movitý majetek převáděný samostatnou kupní smlouvou za pevnou kupní cenu. MP č. 12/2004 výběrová řízení tohoto typu nerozebírá. Proto jsme si zde na našem ÚP vytvořili vzory pro oba typy těchto kupních smluv, jelikož jsou při tomto typu VŘ obě kupní smlouvy spolu věcně propojeny.

#### 3. otázka:

Máte sama dojem, že výběrová řízení jsou dostatečně transparentní?

Transparentnost VŘ je podle mého názoru dostačující.

Výběrová řízení Úřad zveřejňuje na svých webových stránkách, na webu „Reality.cz“, na informační desce místně příslušného územního pracoviště a jeho odloučeného pracoviště, v jehož působnosti se prodáváný majetek nachází. Dále jsou VŘ zveřejňována vždy na místně příslušných obecních úřadech. VŘ lze případně zveřejnit také formou inzerátu v tisku. Pokud je to možné, Úřad umísťuje oznámení o prodeji také přímo na prodávaném majetku.

Na všech inzerátech a oznámeních o prodeji majetku jsou vždy uvedeny možnosti, jak a kde získat další podrobnější informace.

#### 4. otázka:

Setkala jste se v minulosti s nějakým zajímavým případem realizace majetku státu formou výběrového řízení, který Vám utkvěl v paměti?

Zvláštním nemotným majetkem nabízeným ve VŘ byla v letech 2007 až 2010

- ochranná známka „Cesta VYSOČINY“ (druh známky: slovní grafická)



zapsaná Úřadem průmyslového vlastnictví v rejstříku ochranných známek pod číslem 251971 dne 24. 2. 2003; třídy výrobků a služeb: (16) periodický tisk, tiskoviny; (41) vydavatelská činnost - periodický tisk.

Movitý majetek představuje slovní a grafické označení používané dříve pro regionální týdeník „Cesta VYSOČINY“.

I když se nepodařilo tento majetek zrealizovat dle zákona č. 219/2000 Sb., a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových se po 4 kolech VŘ vzdal práv k této ochranné známce v celém rozsahu, byl to velice zajímavý předmět výběrového řízení.



## 9.4. Oznámení výběrového řízení

**Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
**Územní pracoviště Hradec Králové, Horova 180, 502 06 Hradec Králové**  
odbor Odloučené pracoviště Pardubice, referát Chrudim

### **OZNÁMENÍ**

#### **o výběrovém řízení č. HPUR/20/2014 - 2. kolo a jeho podmínkách**

na zjištění zájemce o koupi majetku  
v katastrálním území **Ronov nad Doubravou** a obci Ronov nad Doubravou.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“), jemuž podle § 9 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“), přísluší hospodařit s níže uvedeným majetkem, podle ust. § 21 a násl. vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů, po splnění všech zákonných podmínek,

**vyhlašuje dne 4. února 2014**

výběrové řízení (dále též „VŘ“) na prodej dále uvedeného majetku ve vlastnictví České republiky.

#### **Čl. 1**

#### **Prodáváný majetek**

##### **pozemek:**

- **stavební parcela č. 35**, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 158 m<sup>2</sup>,

zapsaný na LV č. 60000 pro katastrální území **Ronov nad Doubravou** a obec Ronov nad Doubravou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, včetně všech součástí a příslušenství, zejména **domu č. p. 51**, dvou dřevěných kolen, studny a venkovních úprav,  
[variantně: a včetně zde uložených movitých věcí bez majetkové hodnoty].

## Čl. 2 Popis prodáváného majetku

Dům č. p. 51 na pozemku stavební parcela č. 35 v k. ú. Ronov nad Doubravou se nachází v obci Ronov nad Doubravou v ulici Svatokřížská a stojí v okrajové části obce při hlavní silnici. Dům byl postaven před 140 lety, zdivo je z cihel, tl. 60 cm, bez izolace. Sloužil výhradně k bydlení. Jedná se o jednotku 2 + 1 s příslušenstvím. Dům je částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou. Vytápění lokální kamny na tuhá paliva, elektroinstalace světelná, rozvod studené vody, kanalizace napojena na veřejný svod. Technický stav domu je špatný, vybavení původní, dům není v současné době užíván.

K domu dále patří dvě dřevěné kolny, studna a venkovní úpravy.

Pro informaci navíc uvádím příklad z jiného VŘ, ve kterém je na předmětný majetek uzavřena NS:

- nutno uvést tuto NS zde v čl. 2 „Oznámení o VŘ“!
- tato NS musí být uvedena také v čl. IV „Typové kupní smlouvy“!

Tedy:

Předmětný majetek je užíván na základě Smlouvy o nájmu nemovitosti č. j.: ..... uvedené v kupní smlouvě.

*[Variantně např.:*

*V (na) prodáváném majetku se nacházejí rovněž movité věci bez majetkové hodnoty.*

*Objekt je nevyklizený a nacházejí se v něm rovněž movité věci bez majetkové hodnoty.]*

Do další dokumentace (uvést pouze tehdy, je-li jaká) mohou zájemci nahlédnout v Úřadu na kontaktní adrese dle čl. 12 tohoto Oznámení.

**Průkaz energetické náročnosti** budovy č. p. 51 v katastrálním území Ronov nad Doubravou a obci Ronov nad Doubravou dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, je přílohou tohoto Oznámení.

## Čl. 3 Minimální kupní cena

**Minimální kupní cena za prodáváný majetek činí: 650.000,- Kč**

(slovy: Šest set padesát tisíc korun českých).

## Čl. 4 Účastníci výběrového řízení

- a) Úřad nabízí předmětný majetek k převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem VŘ mohou být svéprávné fyzické osoby starší 18 let nebo právnické osoby.

- b) Účastníkem VŘ se stává ten, kdo předložil Úřadu písemnou nabídku dle čl. 7 tohoto Oznámení, a to za předpokladu splnění ostatních podmínek bez výhrad.
- c) Každý z účastníků VŘ může do VŘ podat pouze jednu nabídku.

## **Čl. 5 Společné jmění manželů**

- a) Podává-li jeden z manželů nabídku a hodlá kupní smlouvou nabýt majetek do svého výlučného vlastnictví, musí ke své nabídce přiložit některý z těchto dokladů:
  - aa) písemné prohlášení druhého manžela opatřené jeho ověřeným podpisem, že manžel,  
který podává nabídku, uhradí kupní cenu z prostředků, které nejsou součástí společného jmění manželů;
  - ab) notářský zápis o zúžení společného jmění manželů;
  - ac) pravomocný rozsudek, jímž došlo ke zrušení společného jmění manželů;
  - ad) smlouvu podle ustanovení § 716 a násl. občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).
- b) Pokud nebudou doloženy doklady uvedené pod písmenem a) tohoto článku, bude majetek převeden do společného jmění manželů.
- c) Tento článek se nevztahuje na cizozemce.

## **Čl. 6 Prohlídka majetku**

Prohlídka majetku se uskuteční na místě samém na základě osobní nebo telefonické domluvy na telefonním čísle 469 625 522. Bude-li zájemců více, bude po vzájemné dohodě určen termín hromadné prohlídky.

## **Čl. 7 Povinný obsah nabídky učiněné účastníkem VŘ a složení části kupní ceny**

Nabídka musí být učiněna písemně a musí v ní být obsaženy tyto údaje:

- j) U fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, závazná adresa pro doručování; u právnických osob přesný název, sídlo, IČ, závazná adresa pro doručování a osoba oprávněná k jednání.  
V případě žádosti o koupi do spoluvlastnictví musí být uvedeny tyto údaje u všech žadatelů.  
Uchazeči dále mohou nepovinně uvést další údaje (telefon, fax, e-mail).

- k) Nabízená výše kupní ceny, která musí být uvedena číselně i slovně v Kč, přičemž v případě rozdílu mezi číselnou a slovní hodnotou má přednost slovní hodnota. Nabídka, která obsahuje nižší nabídku, než je vyhlášená minimální kupní cena uvedená v čl. 3 tohoto Oznámení, nebude do VŘ zahrnuta.
- l) „Prohlášení účastníka výběrového řízení“ (vzor - viz příloha) včetně souhlasu se zde uvedenými podmínkami VŘ. Toto Prohlášení musí být podepsáno účastníkem VŘ (u právnických osob se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku v souladu s tímto zápisem).  
Vzor tohoto Prohlášení obdrží účastník na kontaktní adrese Úřadu dle čl. 12 tohoto Oznámení a je též k dispozici na webových stránkách Úřadu u informace o prodeji předmětného majetku.
- m) U právnických osob příloha s výpisem z Obchodního rejstříku (originál nebo ověřená kopie ne starší tří měsíců). U právnické osoby, která se nezapisuje do Obchodního rejstříku, doloží tato osoba platný výpis z jiného zákonem stanoveného rejstříku, v němž je zapsána, případně ověřenou kopii písemné smlouvy nebo zakládací listiny, která prokazuje založení právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.  
Podmínky uvedené v tomto odstavci se nevztahují na obce a kraje.
- n) Nabídka musí být předložena v českém jazyce a podepsána účastníkem VŘ (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku), při žádosti více osob do spoluvlastnictví všemi osobami.
- o) Nabídka musí obsahovat informaci o složení části kupní ceny (tj. číslo účtu, z něhož byla odeslána, níže uvedený variabilní symbol a specifický symbol, jímž je u fyzických osob datum narození ve formátu DDMMRRRR a u právnických osob jejich IČ; v případě složení části kupní ceny v pokladně nebo poštovní poukázkou kopie příslušného dokladu). Složená částka nebude vrácena a propadá státu v případě, že účastník VŘ vyhlášený vítězem nepodepíše kupní smlouvu, a v případě, že účastník VŘ vyhlášený vítězem neuhradí řádně a včas kupní cenu.  
Část kupní ceny je nutno složit na účet číslo: 6015-7126511/0710 vedený u ČNB, a to ve výši 10 % vyhlášené minimální kupní ceny, tedy 65.000,- Kč, variabilní symbol ..... Tuto částku je nutno složit na uvedený účet nejpozději v termínu, kdy končí lhůta pro podání nabídek, uvedená v čl. 9 odst. a).
- p) Nabídka musí obsahovat nezbytné údaje o účtu, na který bude složená část kupní ceny vrácena.

Do posuzování nabídek podaných do VŘ nebude zahrnuta nabídka, která byla předložena po lhůtě stanovené v čl. 9 tohoto Oznámení, nebo nespĺňuje některou ze závazných podmínek podle tohoto Oznámení.

## **Čl. 8 Podmínky převodu majetku**

Podmínky převodu majetku jsou uvedeny, kromě tohoto Oznámení, v textu kupní smlouvy, která je jeho přílohou. Účastník VŘ vyjadřuje svůj souhlas s kupní smlouvou v podepsaném „Prohlášení účastníka výběrového řízení“, které je povinnou součástí jeho nabídky.

## **Čl. 9**

## Předání nabídek

- a) Nabídky budou přijímány **od 04. 02. 2014 do 03. 03. 2014 do 15:00 hod.** včetně, bez ohledu na způsob doručení. Na nabídky přijaté po tomto termínu nebude brán zřetel. Požadovaný způsob doručení nabídky je osobně na referátu Chrudim, Pardubická 53, 537 01 Chrudim nebo poštou v zalepené obálce označené v levém horním rohu nápisem

**„Výběrové řízení č. HPUR/20/2014 - 2. kolo - NEOTEVÍRAT !!!“**

*Nabídky zasílejte na adresu pro doručení nabídek:*  
*Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových*  
*Odbor Odloučené pracoviště Pardubice*  
*Jiráskova 20*  
*532 02 Pardubice*

- b) Nabídky nelze doručit cestou datové schránky; na nabídky takto případně podané nebude brán zřetel.
- c) Otevírání obálek se může zúčastnit každý, kdo může na místě prokázat, že podal nabídku (a v případě nabídky podané právnickou osobou pak ten, kdo má oprávnění za ni jednat).  
**Otevírání obálek se uskuteční dne 05. 03. 2014 v 9:00 hod.** v sídle referátu Chrudim, Pardubická 53, 537 01 Chrudim, v kanceláři číslo dveří 210.

## Čl. 10 Výběr kupujícího

- a) Jako jediné kritérium pro výběr kupujícího se stanovuje výše nabízené kupní ceny za prodávaný majetek. Z přihlášených zájemců vybere nabídku s nejvyšší kupní cenou komise pro otevírání obálek jmenovaná ředitelem územního pracoviště. Z jednání této komise vzejde návrh na odprodej majetku zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, při splnění všech ostatních podmínek. Pokud dva nebo více zájemců nabídnou stejnou nejvyšší cenu, provede uvedená komise za účelem konečného výběru kupce užší VŘ pouze s těmito zájemci. Minimální kupní cena v tomto užším VŘ bude stanovena ve výši předchozí nejvyšší nabídky. Zájemci předloží ve stanoveném termínu novou nabídku.
- b) Výsledek VŘ bude písemně oznámen všem účastníkům VŘ do 7 pracovních dnů od data otevírání obálek. Vítěz VŘ obdrží zároveň kupní smlouvu k podpisu.
- c) Účastníkům VŘ, kteří v něm nezvítězili, bude složená část kupní ceny vrácena bez prodlení po oznámení výsledků VŘ, nejpozději však do 10 pracovních dnů ode dne otevírání obálek. Za dobu od složení části kupní ceny do uplynutí lhůty k jejímu vrácení nemohou účastníci uplatňovat vůči Úřadu nárok na příslušenství z této částky přirostlé za toto období.

## **Čl. 11**

### **Povinnosti Úřadu a kupujícího**

- a) Kupující je povinen platně podepsat všechna vyhotovení kupní smlouvy, z toho 1 vyhotovení kupní smlouvy na prodávaný majetek s úředně ověřeným podpisem, a doručit je na příslušné pracoviště Úřadu ve lhůtě do 30 dnů od jejich doručení.
- b) Nejpozději do 14 kalendářních dnů od doručení všech vyhotovení kupní smlouvy podepsaných uchazečem zajistí Úřad podpis této smlouvy ze své strany.
- c) Kupující je dále povinen zaplatit Úřadu kupní cenu v plné výši, a to ve lhůtě stanovené v kupní smlouvě. Tato lhůta běží ode dne doručení výzvy k zaplacení kupní ceny. Kupní cena se považuje za zaplacenou dnem, kdy je připsána na účet Úřadu.
- d) Poté, co bude celá kupní cena uhrazena, včetně příslušenství a případných dalších závazků kupujícího, předá Úřad katastrálnímu úřadu jedno vyhotovení kupní smlouvy na prodávaný majetek spolu s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a bez odkladu zajistí fyzické předání předmětu kupní smlouvy.
- e) V případě, že kupující nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených pod písm. a) a c) tohoto článku ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené Úřadem, nebo pokud dá kupující jasně najevo, že kupní smlouvu nemíní podepsat, nebo pokud prodávající podle ustanovení § 1977 občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) od této smlouvy odstoupí, může být vyzván k jednání účastník VŘ, který se umístil na dalším místě, pokud jím nabídnutá kupní cena není nižší, než 90 % ceny nabídnuté účastníkem prvním v pořadí.
- f) Kupující je povinen se v kupní smlouvě na nemovitou věc dohodnout, že bude poplatníkem daně z nabytí této nemovité věci.

## **Čl. 12**

### **Závěrečná ustanovení**

- a) Úřad si vyhrazuje právo VŘ zrušit bez udání důvodu a dále odmítnout všechny předložené návrhy, a to až do doby podpisu kupní smlouvy ze své strany.
- b) Zrušení VŘ před posledním termínem pro předání nabídek Úřad uveřejní stejným způsobem, kterým vyhlásil „Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách“, včetně lhůt.
- c) Účastníci VŘ nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí ve VŘ.
- d) Všechny dokumenty, odesílané Úřadem dle tohoto Oznámení, budou zasílány prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučeně s dodejkou do vlastních rukou na adresy pro doručování uvedené v nabídce, nebo v případě elektronického doručování prostřednictvím datových schránek na elektronické adresy uvedené v nabídce, pokud si je účastník nepřivezme osobně. V případě, že tyto dokumenty budou provozovatelem poštovních služeb vráceny Úřadu jako nedoručené, považuje se za

den doručení takové zásilky den, kdy byla zásilka uložena na dodací poště. Doručení do datové schránky se řídí ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v účinném znění.

Případné další informace o nabízeném majetku, „*Prohlášení účastníka výběrového řízení*“ dle čl. 7 tohoto Oznámení, vzor „*Nabídky na koupi majetku*“ a *typová kupní smlouva* se bezplatně poskytnou osobám, které projeví zájem, při osobní návštěvě na kontaktní adrese:

**Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
**Územní pracoviště Hradec Králové**  
**Odbor Odloučené pracoviště Pardubice**  
**Jiráskova 20**  
**532 02 Pardubice**  
**telefonní číslo: 469 652 522**  
**Daniela Josková**  
**e-mail: [daniela.joskova@uzsvm.cz](mailto:daniela.joskova@uzsvm.cz)**

V Hradci Králové dne:

Ing. Hana Seidlová  
ředitelka  
Územního pracoviště Hradec Králové

Příloha:

*Průkaz energetické náročnosti budovy č. p. 51 v katastrálním území a obci Ronov nad Doubravou;*

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

## 9.5. Inzerát výběrového řízení

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových  
Územní pracoviště Hradec Králové, Horova 180, 502 06 Hradec Králové  
odbor Odloučené pracoviště Pardubice, referát Chrudim

oznamuje vyhlášení

### výběrového řízení č. HPUR/20/2014 - 2. kolo

na zjištění zájemce o koupi majetku ve vlastnictví státu, a to:

#### pozemek:

- **stavební parcela č. 35**, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 158 m<sup>2</sup>,

zapsaný na LV č. 60000 pro katastrální území **Ronov nad Doubravou** a obec Ronov nad Doubravou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, včetně všech součástí a příslušenství, zejména **domu č. p. 51**, dvou dřevěných kolen, studny a venkovních úprav, [variantně: a včetně zde uložených movitých věcí bez majetkové hodnoty].



Prohlídka majetku se v případě zájmu uskuteční na místě samém v době vyhlášení VŘ, tj. **od 04. 02. 2014 do 03. 03. 2014** včetně (příjem nabídek při osobním podání **do 15:00 hod.**), na základě osobní nebo telefonické domluvy s pracovníky ÚZSVM, odbor Odloučené pracoviště Pardubice, referát Chrudim.

**Minimální kupní cena za prodáváný majetek činí: 650.000,- Kč.**

Podrobnosti o nabízeném majetku, podmínky výběrového řízení, formulář „*Prohlášení účastníka výběrového řízení*“, vzor „*Nabídky na koupi majetku*“ a *typovou kupní smlouvu* obdrží zájemci osobně na odboru Odloučené pracoviště Pardubice, referát Chrudim, Pardubická 53, 537 01 Chrudim nebo na webových stránkách: [www.uzsvm.cz](http://www.uzsvm.cz) - Prodej majetku.

#### *Bližší informace:*

tel. číslo: 469 625 522 - Mgr. Daniela Josková, e-mail: [daniela.joskova@uzsvm.cz](mailto:daniela.joskova@uzsvm.cz).

Vyvěšeno:

Sejmuto:



## 9.6. Prohlášení účastníka výběrového řízení

### Účastník VŘ:

Jméno / Název: .....

Adresa / Sídlo: .....

Datum narození / IČ: .....

### Prohlášení účastníka výběrového řízení

#### k VŘ č. HPUR/20/2014 - 2. kolo

1. Účastník výběrového řízení (dále jen „VŘ“) prohlašuje, že je v dobré finanční situaci a je schopen dodržet své povinnosti a závazky vyplývající z kupní smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně kupní cenu za předmět této smlouvy.
2. Účastník VŘ prohlašuje, že je mu znám stav nabízeného majetku.
3. Účastník VŘ prohlašuje, že nemá žádné dluhy vůči státu a je schopen dodržet své závazky vyplývající z této kupní smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně kupní cenu.
4. Účastník VŘ se zavazuje bezodkladně písemně oznámit Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových všechny podstatné skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na prodej předmětného majetku, zejména na povinnost zaplacení kupní ceny, stejně tak zahájení soudního řízení ve věci majetkových závazků účastníka VŘ vůči státu.
5. Závazky účastníka VŘ uvedené v odst. 3 a 4 tohoto Prohlášení trvají do úplného zaplacení kupní ceny včetně veškerého příslušenství.
6. **Účastník VŘ prohlašuje, že souhlasí s podmínkami VŘ č. HPUR/20/2014 - 2. kolo vyhlášeného dne 04. 02. 2014 a zavazuje se dodržet povinnosti z nich plynoucí.** Účastník VŘ výslovně prohlašuje, že souhlasí s předloženým zněním kupní smlouvy na prodej předmětného majetku, včetně závazku být poplatníkem daně z nabytí nemovité věci, a zavazuje se v případě vítězství ve VŘ uzavřít kupní smlouvu v souladu s výše uvedenými podmínkami.
7. Účastník VŘ souhlasí se zpracováním osobních údajů uvedených v „Nabídce na koupi majetku“, a to výhradně pro účely VŘ a sepsání kupní smlouvy.

.....

Místo, datum, podpis

## 9.7. Nabídka na koupi majetku

### Nabídka na koupi majetku

#### pro VŘ č. HPUR/20/2014 - 2. kolo

Jméno a příjmení (firma, název zájemce, jméno a funkce statutárního orgánu):

.....

Datum narození (identifikační číslo):

.....

Adresa trvalého pobytu (sídlo):

.....

Závazná adresa pro doručování dokumentů, případně telefon, fax, e-mail:

.....

Bankovní spojení (včetně čísla účtu a variabilního symbolu) nebo závazná adresa, na kterou lze zaslat poštovní poukázku k výběru složené části kupní ceny:

.....

### **Nabízím za majetek, a to:**

**pozemek:**

- **stavební parcela č. 35**, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 158 m<sup>2</sup>,

zapsaný na LV č. 60000 pro katastrální území **Ronov nad Doubravou** a obec Ronov nad Doubravou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, včetně všech součástí a příslušenství, zejména **domu č. p. 51**, dvou dřevěných kolen, studny a venkovních úprav,

**kupní cenu:** ..... **Kč,**

**(slovy:** ..... **korun českých)**

a souhlasím se zněním typové kupní smlouvy na koupi předmětného majetku.

.....  
podpis

### **Poučení:**

Vyplněná a podepsaná nabídka musí být doručena v souladu s čl. 9 *Předání nabídek „Oznámení o VŘ“* v zalepené obálce, na níž bude uveden v levém horním rohu nápis:  
**„Výběrové řízení č. HPUR/20/2014 - 2. kolo - NEOTEVÍRAT !!!“**

**Přílohy:**

- podepsané a vyplněné „*Prohlášení účastníka výběrového řízení*“ dle vzoru;
- u právnické osoby originál nebo ověřený opis výpisu z Obchodního rejstříku nebo výpisu z jiného zákonem stanoveného rejstříku, v němž je zapsána, případně ověřenou kopii písemné smlouvy nebo zakládací listiny, která prokazuje založení právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká - viz čl. 7 „*Oznámení o VR*“;
- podává-li nabídku jen jeden z manželů za účelem nabytí majetku do svého výlučného vlastnictví, musí ke své nabídce přiložit některý z vyjmenovaných dokladů - viz čl. 5 „*Oznámení o VR*“;
- informace o složení části kupní ceny - viz čl. 7 „*Oznámení o VR*“.

## 9.8. Kupní smlouva výběrového řízení

**Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,  
zastoupená .....,  
na základě Příkazu č. 6/2014, v účinném znění,  
IČ: 69797111  
(dále jen „prodávající“)

a

.....  
(dále jen „kupující“)

uzavírají podle § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

### KUPNÍ SMLOUVU

č. ....

#### Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem tohoto majetku:

**pozemek**

- **stavební parcela č. 35**, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří,

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území **Ronov nad Doubravou** a obec Ronov nad Doubravou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, včetně všech součástí a příslušenství, zejména **domu č. p. 51**, dvou dřevěných kolen, studny a venkovních úprav,  
*[variantně: a včetně zde uložených movitých věcí bez majetkové hodnoty].*

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný s uvedeným majetkem hospodařit podle § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

3. Tato kupní smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení, které vyhlásil prodávající.

4. Prodávající převádí vlastnické právo k majetku uvedenému v odstavci 1 tohoto článku se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi.

[variantně:

5. Kupující bere na vědomí, že se v (na) majetku převáděném touto smlouvou nacházejí rovněž movité věci bez majetkové hodnoty, které kupující od prodávajícího jako závadu na majetku přejímá do svého vlastnictví, a to bez nároku na úhradu nákladů spojených s jejich vyklizením a likvidací.]

## ČI. II.

Prodávající touto smlouvou převádí vlastnické právo k majetku uvedenému v článku I. odstavec 1 této smlouvy kupujícímu za kupní cenu ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých), a kupující majetek podle této smlouvy do svého vlastnictví za tuto cenu přijímá.

## ČI. III.

1. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu kupní cenu ve výši .....,- Kč (slovy: ... ..... korun českých). Smluvní strany se dohodly, že na úhradu části kupní ceny bude použita částka ve výši 65.000,- Kč, kterou složil kupující ve výběrovém řízení na účet prodávajícího číslo: 6015-7126511/0710, variabilní symbol ....., dne ..... Zbývající část kupní ceny ve výši .....,- Kč zaplatí kupující na účet prodávajícího číslo: 19-7126511/0710, variabilní symbol ....., do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení kupní ceny.
2. Pro účely této smlouvy se kupní cena, příp. smluvní pokuta, úroky z prodlení aj., považují za zaplacené okamžikem připsání celé kupní ceny, příp. smluvní pokuty, úroků z prodlení aj., na účet prodávajícího.
3. Neuhradí-li kupující celou kupní cenu ve lhůtě touto smlouvou stanovené, je kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z kupní ceny za každý den prodlení. Pokuta je splatná do 5 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet prodávajícího číslo: 19-7126511/0710.
4. V případě prodlení s úhradou kupní ceny je kupující povinen uhradit kromě smluvní pokuty dle předchozího odstavce i úroky z prodlení dle platné právní úpravy.

## ČI. IV.

Pro informaci navíc uvádím příklad z jiného VR, ve kterém je na předmětný majetek uzavřena NS:

- nutno uvést tuto NS zde v čl. IV „Typové kupní smlouvy“!
- tato NS musí být uvedena také v čl. 2 „Oznámení o VR“!

Tedy:

1. Kupujícímu je známo, že na něho přecházejí práva a povinnosti ze Smlouvy o nájmu nemovitosti č. j.: ..... na předmětný majetek, uzavřené dne ..... s nájemcem: ..... S obsahem uvedené nájemní smlouvy byl kupující seznámen před podpisem této kupní smlouvy, což stvrzuje svým podpisem.

2. Prodávající prohlašuje, že *[variantně: kromě skutečnosti uvedené v článku I. odstavec 5 této smlouvy]* mu není známo, že by na majetku podle této smlouvy vážla nějaká další omezení, závazky či právní vady.

#### ČI. V.

1. Kupující prohlašuje, že je mu současný stav touto smlouvou prodávaného a převáděného majetku dobře znám, a že majetek uvedený v článku I. odstavec 1 této smlouvy kupuje, jak stojí a leží, podle § 1918 občanského zákoníku.
2. Kupující rovněž prohlašuje, že nemá žádné dluhy vůči státu a je schopen dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně kupní cenu.
3. Kupující je povinen bezodkladně písemně oznámit prodávajícímu veškeré skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k majetku podle této smlouvy, zejména pak skutečnosti, které se dotýkají povinnosti zaplacení kupní ceny. Tato povinnost kupujícího trvá až do okamžiku zaplacení kupní ceny s příslušenstvím.
4. Kupující prohlašuje, že mu byl předán Průkaz energetické náročnosti budovy č. p. 51 v katastrálním území Ronov nad Doubravou a obci Ronov nad Doubravou dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

#### ČI. VI.

1. Pokud kupující neuhradí kupní cenu, má prodávající právo podle ustanovení § 1977 občanského zákoníku od smlouvy odstoupit, pokud to kupujícímu oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděl, a požadovat po kupujícím úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny.
2. Prodávající je kromě zákonných důvodů též oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže se prokáže, že prohlášení kupujícího uvedená v článku V. odstavec 2 a 3 této smlouvy nejsou pravdivá, úplná nebo přesná, anebo nastanou-li takové skutečnosti.
3. Odstoupení od této smlouvy musí být v písemné formě a nabývá účinnosti dnem doručení druhé straně, odstoupením se tato smlouva ruší od počátku a smluvní strany si vrátí vše, co si splnily, kromě zaplacené smluvní pokuty a kromě složené části kupní ceny.

#### ČI. VII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Vlastnické právo k převáděnému majetku podle této smlouvy nabývá kupující dnem zápisu do katastru nemovitostí. Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis dojde příslušnému katastrálnímu úřadu. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím majetku.
3. Smluvní strany se dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovité věci podle této smlouvy je kupující.

4. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podá výhradně prodávající, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení kupní ceny včetně příslušenství, příp. smluvní pokuty. Prohlášení prodávajícího o tom, že uvedená částka byla uhrazena, bude obsaženo v návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.

#### Čl. VIII.

1. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na vklad vlastnického práva k prodávanému majetku podle této smlouvy pro kupujícího pravomocně zamítnut, účastníci této smlouvy se zavazují k součinnosti směřující k naplnění vůle obou smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena v ..... stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy a jedno vyhotovení smlouvy bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva.
3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V ....., dne .....

V ....., dne .....

.....

.....

(prodávající)

(kupující)

## 9.9. Protokol o doručených nabídkách k VŘ

**Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
Územní pracoviště Hradec Králové, Horova 180, 502 06 Hradec Králové  
odbor Odloučené pracoviště Semily

### Protokol o doručených nabídkách k výběrovému řízení č. HSM/74/2014 - 1. kolo

#### Prodej dále uvedeného majetku

pozemky:

- **stavební parcela č. 184,** druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití - zbořeniště, výměra 158 m<sup>2</sup>,
- **pozemková parcela č. 1655/2,** druh pozemku - zahrada, způsob ochrany - zemědělský půdní fond, výměra 661 m<sup>2</sup>,
- **pozemková parcela č. 1661,** druh pozemku - zahrada, způsob ochrany - zemědělský půdní fond, výměra 543 m<sup>2</sup>,

zapsaného na LV č. 60000 pro katastrální území a obec **Žernov** v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, včetně všech součástí a příslušenství, zejména trvalých porostů a zbořeniště.

*Nabídky bylo možné podat na adresu:*

Úřad pro zastupování ve věcech majetkových  
Územní pracoviště Hradec Králové  
odbor Odloučené pracoviště Semily  
Bítouchovská 1  
513 14 Semily,

a to **od 24. 6. 2014 do 23. 7. 2014 do 15:00 hodin.**

Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ÚP Hradec Králové, OP Semily **byla doručena 1 nabídka k VŘ č. HSM/74/2014 - 1. kolo:**

Pořadové číslo	Jméno, příjmení	Evidováno pod č.j.	Došlo: den, hodina
1.	.....	UZSVM/HSM/1958/2014	9.7.2014, osobně v 8.50 hod.

V Semilech dne 24.7.2014

Zapsala: .....

- pověřena ke shromažďování nabídek a vyhotovení Protokolu o došlých nabídkách



## 9.10. Zápis komise pro vyhodnocení nabídek VŘ

**Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
Územní pracoviště Hradec Králové, Horova 180, 502 06 Hradec Králové  
odbor Odloučené pracoviště Semily

### Zápis z jednání komise pro vyhodnocení nabídek ve výběrovém řízení č. HSM/74/2014 - 1. kolo

Místo jednání: Odloučené pracoviště Semily, Bítouchovská 1, místnost č. 119

Datum jednání: 28. 7. 2014

Čas jednání: 10,00 hodin

Účastníci jednání - členové komise:

- 1) Bc. Marie Skrbková, DiS - vedoucí oddělení HM OP Semily
- 2) Věra Jeriová - referent oddělení HM OP Semily  
- pověřena ke shromažďování nabídek  
a vyhotovení Protokolu o došlých nabídkách
- 3) Bc. Ivana Knopová - referent oddělení HM OP Semily
- 4) Milena Hlavová - referent oddělení HS OP Semily
- 5) Ing. Jana Háková – vedoucí odd. HS OP Semily

**(Otevírání obálek se v případě zájmu mohou zúčastnit předkladatelé nabídek, případně osoby oprávněné za ně jednat.)**

Předmět jednání: vyhodnocení nabídek ve výběrovém řízení č. HSM/74/2014 - 1. kolo  
(minimální kupní cena: 221.000,- Kč) na prodej dále uvedeného  
majetku:

**pozemky:**

- **stavební parcela č. 184,** druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří,  
způsob využití - zbořeniště,  
výměra 158 m<sup>2</sup>,
- **pozemková parcela č. 1655/2,** druh pozemku - zahrada,  
způsob ochrany - zemědělský půdní fond,  
výměra 661 m<sup>2</sup>,
- **pozemková parcela č. 1661,** druh pozemku - zahrada,  
způsob ochrany - zemědělský půdní fond,  
výměra 543 m<sup>2</sup>,

zapsaného na LV č. 60000 pro katastrální území a obec **Žernov** v katastru nemovitostí  
vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily,  
včetně všech součástí a příslušenství, zejména trvalých porostů a zbořeniště.

1. Inzerce: Obec Žernov, Město Semily, Město Turnov, ÚZSVM – ÚP HK, OP Semily, webové stránky úřadu, www. reality.cz, od 24. 6. 2014 do 23. 7. 2014;
2. **Komisi byla doručena 1 nabídka k VŘ č. HSM/74/2014 - 1. kolo:**

<i>Jméno uchazeče</i>	<i>Nabídková cena</i>	<i>Konečné pořadí</i>
manželé Praha –Západ, PSČ 252 25	230.000,- Kč	1.

**Komise navrhuje sepsat kupní smlouvu na předmětný majetek s manžely ..... , Praha-Západ, PSČ 252 25 za kupní cenu 230.000,- Kč.**

Bc. Marie Skrbková, DiS.....

Věra Jeriová .....

Bc. Ivana Knopová.....

Milena Hlavová .....

Ing. Jana Háková .....

### **Rozhodnutí ředitelky Územního pracoviště Hradec Králové:**

Návrh komise pro vyhodnocení nabídek ve výběrovém řízení č. HSM/74/2014 - 1. kolo

**schvaluji – neschvaluji \*** a souhlasím s uzavřením kupní smlouvy na předmětný majetek

s manžely ..... , Praha –

Západ, PSČ 252 25 za kupní cenu ve výši 230.000,- Kč.

---

*\*uvést odůvodnění a rozhodnutí o dalším postupu*

V Hradci Králové dne:

Ing. Hana Seidlová  
ředitelka ÚP Hradec Králové

## 9.11. Metodický pokyn č. 12/2004

### - Postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení

Pro zabezpečení jednotného postupu na příslušných pracovištích Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových při realizaci majetku, s nímž Úřadu přísluší hospodařit, výběrovým řízením podle čl. 5 Příkazu č. 3/2014 „Postupy při realizaci majetku“

#### **vydávám**

Metodický pokyn č. 12/2004 „Postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení.“

#### **Čl. 1**

##### **Právní úprava**

1. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“).
2. Vyhláška č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).
4. Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 406/2000 Sb.“).
5. Další platné právní předpisy České republiky.

#### **Čl. 2**

##### **Základní pojmy a zkratky**

1. **ISMS** - Informační systém majetku státu.
2. **ISSSL** - Informační systém spisové služby.
3. **Komise** - komise pro otevírání obálek.
4. **Oznámení** - Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách.
5. **Prohlášení** - Prohlášení účastníka výběrového řízení.
6. **Příslušný majetkový útvar** - odbor Majetku v operativní evidenci a odbor Majetku v účetnictví na ÚP v hl. m. Praze, odbor Hospodaření s majetkem státu na ÚP, oddělení Hospodaření s majetkem na OP.
7. **Úřad** - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.
8. **Ústředí** - útvary podřízené generálnímu řediteli, mimo ÚP.
9. **ÚP** - Územní pracoviště.
10. **OP** - odbor Odloučené pracoviště.
11. **OHMS** - odbor Hospodaření s majetkem státu.
12. **VŘ** - výběrové řízení.
13. **Web** - webové stránky Úřadu <http://www.uzsvm.cz/>.

14. **Kauce** - částka na úhradu části kupní ceny, kterou účastník VŘ složil na účet prodávajícího.

### **Čl. 3**

#### **Předmět úpravy**

1. Tento Metodický pokyn upravuje podrobnosti provádění výběrových řízení na prodej nemovitého majetku podle čl. 5 odst. 9 Příkazu č. 3/2014 „Postupy při realizaci majetku“, pokud nejsou obsaženy přímo v uvedeném Příkazu.
2. Veškeré právní úkony při hospodaření a nakládání s tímto majetkem je nutné provádět v souladu s vnitřním předpisem Úřadu, upravujícím kompetence při hospodaření a nakládání s majetkem.
3. Tento Metodický pokyn je možné použít přiměřeně i pro prodej movitého majetku VŘ.

### **Čl. 4**

#### **Obecná ustanovení**

1. Nemovitou věcí se podle NOZ rozumí:
  - a) pozemky a věcná práva k nim;
  - b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim;
  - c) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon;
  - d) věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez narušení její podstaty;
  - e) jednotka (byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddelitelné, nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů);
  - f) stavba spojená se zemí pevným základem, která není, dle právních předpisů, platných do 31. 12. 2013, součástí pozemku, na němž je zřízena, a byla ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku; včetně součástí a příslušenství, a to buď celek, nebo ideální podíl.
2. Součástí převodu mohou být i movité věci, nacházející se v nemovité věci (dále souhrnně jen „majetek“).
3. Generální ředitel může stanovit, ve kterých případech je vyhlášená minimální kupní cena do VŘ schvalována, případně stanovována odborem Analyticko-metodickým.
4. Účastníkem VŘ se stává ten, kdo předložil písemnou nabídku podle podmínek tohoto Metodického pokynu a jeho příloh.

### **Čl. 5**

#### **Průběh výběrového řízení a jeho hlavní zásady**

1. Hlavní zásady VŘ jsou uvedeny v dokumentu „Hlavní zásady prodeje nemovitého majetku výběrovým řízením“, který je zároveň základním informačním dokumentem pro případné účastníky VŘ (viz příloha č. 1). Tento dokument, který je umístěn na webových stránkách Úřadu, je společný pro všechna VŘ.
2. Úřad určí vyhledávací minimální kupní cenu.
3. VŘ vyhlašuje ředitel ÚP, v jehož evidenci se předmět VŘ nachází, případně jím pověřený vedoucí zaměstnanec. Konkrétní VŘ se zveřejňuje dokumentem „Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách“ (viz příloha č. 2). Oznámení může obsahovat odkaz na případné další informace spolu s uvedením, kde a kdy do nich mohou zájemci nahlédnout (např. snímek katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí a další). Účastník VŘ rovněž obdrží [„Prohlášení účastníka výběrového řízení“](#) (viz příloha č. 3), bez kterého nebude nabídka do VŘ přijata, a návrh kupní smlouvy.
4. Ředitel ÚP jmenuje komisi pro otevírání obálek nabídek podaných do VŘ. Komise je usnášeníschopná za přítomnosti nadpoloviční většiny svých členů nebo náhradníků.
5. Za zveřejnění VŘ a věcný obsah dokumentů odpovídá ředitel (vedoucí) příslušného majetkového útvaru, který připravuje vyhlášení VŘ.
6. Vyhlášení VŘ se zveřejňuje:
  - a) Formou inzerátu v místním (regionálním) nebo celostátním tisku; o použití této formy inzerce rozhoduje vedoucí zaměstnanec, který rozhodl o vyhlášení VŘ dle povahy prodáváného majetku.
  - b) Na informační desce místně příslušného ÚP a jeho OP, kde se prodáváný majetek nachází. Vyžadují-li to technické důvody, lze na informační desku umístit pouze inzerát.
  - c) Na webu Úřadu, případně též na realitních internetových portálech.
  - d) Je-li to možné, Oznámením umístěným přímo na prodávané nemovité věci.
  - e) V případě, že úkony spojené s VŘ je na základě smlouvy pověřena další osoba (zprostředkovatel), též s využitím jeho běžných způsobů.
  - f) Případně dalšími prostředky tak, aby bylo dosaženo maximálně účelného zveřejnění nabídky.
  - g) Místně příslušnému obecnímu úřadu se zasílá Oznámení se žádostí o jeho vyvěšení s uvedením doby vyvěšení. Vyžadují-li to technické důvody, lze obecnímu úřadu poslat zkrácenou verzi oznámení, případně jen inzerát.
7. Do podmínek VŘ se zapracovávají ustanovení o povinnosti složit kauci. Podmínky kauce jsou podrobně upraveny v příloze č. 2. Příslušný majetkový útvar pak postupuje podle přílohy č. 4. Je-li VŘ organizováno dodavatelským subjektem, pak se postup při vybírání kaucí řídí ustanoveními smlouvy uzavřené mezi Úřadem a dodavatelským subjektem (zprostředkovatelem).
8. Došlé nabídky shromažďuje určený zaměstnanec Úřadu, jednotlivé obálky jsou očíslovány a zapsány v pořadí, v jakém byly doručeny, včetně označení času. Pokud je organizací VŘ pověřen jiný subjekt (zprostředkovatel), nabídky shromažďuje u sebe; jednotlivé obálky očíslovuje, zapíše a po skončení lhůty k podávání nabídek je předá vyhledávajícímu.
9. Po skončení lhůty určené k doručení nabídek se komise sejde k jejich vyhodnocení v termínu a na místě vyhlášeném v podmínkách VŘ. Otevírání obálek se mohou zúčastnit účastníci, kteří mohou na místě prokázat podání nabídky. Otevírání obálek je ukončeno otevřením poslední obálky a vyhotovením a podpisem protokolu o otevírání obálek.

10. O výsledku VŘ na základě protokolu o otevírání obálek rozhoduje vedoucí zaměstnanec, který VŘ vyhlásil (dle odst. 3 tohoto článku). Rozhodnutí může být součástí protokolu.

11. Vyrozumění o výsledku VŘ vystavuje a podepisuje ředitel odboru, který s majetkem hospodaří. Vyrozumění o umístění ve VŘ se všem účastníkům odešle do 7 pracovních dnů od otevírání obálek. V případě, že úkony spojenými s VŘ je na základě smlouvy pověřena další osoba (zprostředkovatel), je vyrozumění o výsledku VŘ odesláno ve stejné lhůtě zprostředkovateli k rozeslání účastníkům VŘ. Vítězi VŘ se zároveň odesílá kupní smlouva k podpisu.

12. Nejpozději do 14 kalendářních dnů od doručení všech výtisků smlouvy podepsaných účastníkem zajistí Úřad podpis smlouvy ze své strany.

13. Po nabytí platnosti kupní smlouvy bude kupující obratem, nejpozději však do 14 kalendářních dnů, vyzván k uhrazení kupní ceny.

14. Poté, co bude uhrazena celá kupní cena, včetně příslušenství a případných dalších závazků budoucího nabyvatele, předá příslušný majetkový útvar Úřadu katastrálnímu úřadu jedno vyhotovení kupní smlouvy spolu s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

15. Nesplní-li vyzvaný účastník povinnosti stanovené v ustanovení čl. 11 přílohy č. 2 Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách, může být vyzván k jednání účastník VŘ, který se umístil na druhém místě, pokud jím nabídnutá kupní cena není nižší než 90 % ceny nabídnuté účastníkem prvním v pořadí. Neuzavře-li vyzvaný účastník kupní smlouvu nebo není-li takového účastníka, vyhláší ředitel příslušného ÚP, případně jím pověřený vedoucí zaměstnanec nové kolo VŘ.

16. Pokud nebude žádná z nabídek rovna nebo vyšší než vyhlášená minimální kupní cena, nebo žádný z účastníků nesplní podmínky VŘ, nebude majetek prodán a VŘ se může opakovat dalším kolem, zpravidla ve lhůtě 30 dnů od ukončení předchozího neúspěšného VŘ. Při vyhlášení dalšího kola VŘ může být vyhlášená minimální kupní cena snížena.

17. Součástí přihlášky do VŘ je zpravidla složení kauce ve výši 10 % vyhlášené minimální kupní ceny. O výjimce pro konkrétní VŘ může rozhodnout příslušný vedoucí zaměstnanec, který VŘ vyhláší. Kauce propadne ve prospěch prodávajícího v případě, že vítěz VŘ nepodepíše kupní smlouvu<sup>46)</sup> nebo v případě, že Úřad odstoupí od smlouvy za podmínek uvedených v kupní smlouvě. O výjimečném a odůvodněném<sup>47)</sup> neuplatnění propadnutí kauce může rozhodnout příslušný vedoucí zaměstnanec, který VŘ vyhláší. Účastníkům VŘ, kteří v něm neztvídili, je kauce vrácena bez prodlení po oznámení výsledků VŘ, nejpozději však do 10 pracovních dnů ode dne otevírání obálek. Pokud je smlouva uzavírána s rozvazovací podmínkou, vrací se kauce i vítězi. Za dobu od složení kauce do uplynutí lhůty k jejímu vrácení nemohou účastníci uplatňovat vůči vyhlášovateli nárok na příslušenství z kauce přirostlé za toto období.

18. Ve vyhlášení VŘ musí být uvedeno, že si Úřad vyhrazuje právo VŘ zrušit bez udání důvodu nebo odmítnout všechny předložené návrhy, a to až do doby podpisu kupní smlouvy ze své strany. O zrušení VŘ a o dalším postupu pak rozhoduje oprávněný zaměstnanec, určený vnitřním předpisem Úřadu, upravujícím kompetence při hospodaření a nakládání s majetkem.

---

<sup>46)</sup> Možnost započtení kauce jako první splátky kupní ceny musí být ošetřena v podmínkách konkrétní kupní smlouvy.

<sup>47)</sup> Důvodem jsou zejména případy, kdy by trvání na propadnutí kauce odporovalo dobrým mravům, k porušení povinnosti došlo bez zavinění účastníka a podobně.

## Čl. 6

### Další dokumenty vztahující se k výběrovému řízení

1. Inzerát:

Inzerát má za cíl získat zájemce o prodávaný majetek a poskytnout jim základní informaci o konání VŘ. Vychází z údajů Oznámení a jeho konkrétní rozsah se řídí účelem a místními podmínkami. Inzerát vždy obsahuje jméno, příjmení a telefon kontaktní osoby a odkaz na nabídku majetku na webu.

2. Prohlášení:

„Prohlášení účastníka výběrového řízení“ (viz příloha č. 3) je dokumentem účastníka, jehož účelem je zvýšit úspěšnost VŘ na straně Úřadu a omezit nejistoty a nejasnosti na straně účastníka.

3. Kupní smlouva:

Kupní smlouva podle konkrétních podmínek, pouze bez vyplnění údajů vzešlých z výsledků vyhlášeného VŘ, je přílohou Oznámení.

Účastník vyjadřuje souhlas s podmínkami kupní smlouvy v Prohlášení. Tento postup eliminuje vyjednávání o kupní smlouvě a její případné úpravy po vyhlášení vítěze VŘ. V odůvodněných případech je možno dohodou s kupujícím změnit nepodstatné náležitosti smlouvy.

## Čl. 7

### Minimální rozsah dokumentů k výběrovému řízení

Jednotlivé dokumenty dle čl. 5 a 6 tohoto Metodického pokynu obsahují minimálně následující údaje:

1. Oznámení:

a) Hlavička Úřadu.

b) Hlavička ÚP, případně hlavička OP.

c) Nadpis - „Oznámení o výběrovém řízení čís. ABC/001/2014 a jeho podmínkách“. *(Struktura čísla: písmenné znaky "ABC" pro příslušné ÚP/OP podle platného číselníku; pořadové číslo VŘ v roce za dané ÚP nebo OP; kalendářní rok. Případné další znaky mohou být použity pro potřebu příslušného pracoviště, například označení kola VŘ.)*

d) Úvod (preambule).

e) Vlastní Oznámení musí dále obsahovat následující údaje:

1. Předmět VŘ (prodávaný majetek) a jeho lokalizaci - obec, část obce, katastrální území.

2. Popis prodávaných nemovitých věcí, údaje o technickém stavu, plochách a vlastnických podílech.

3. Minimální kupní cena prodávaného majetku.

4. Účastníci VŘ (vymezení, zákonné podmínky).
  5. Poučení pro případ, že nabídku podává jeden z manželů.
  6. Prohlídka prodávaného nemovitého majetku.
  7. Povinný obsah nabídky učiněné účastníkem VŘ a složení kauce.
  8. Podmínky převodu prodávaného majetku.
  9. Termíny a adresa pro předání nabídek, informace o termínu a místě otevírání obálek.
  10. Kritéria pro výběr kupujícího.
  11. Povinnosti kupujícího.
  12. Kontaktní adresa, odpovědná osoba (*jméno, telefon, e-mail*) pro získání dalších informací.
  13. Kde je to účelné, fotografie prodávaného majetku (jako příloha).
  14. Průkaz energetické náročnosti budov podle § 7a odst. 2 zákona č. 406/2000 Sb. (jako příloha), nebo výslovné sdělení, že se průkaz energetické náročnosti nevyžaduje (dle § 7a odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb., případně jde-li o budovu, kde chybí napojení na rozvody energií nebo jejichž vnitřní rozvody energií jsou neopravitelně poškozené, nebo zčásti nebo úplně chybí), anebo že u jednotky je průkaz nahrazen vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie za uplynulé tři roky (dle § 7a odst. 7 zákona č. 406/2000 Sb.).
  15. Kde je to důvodné, údaj vztahující se k možnému budoucímu využití (např. územní plán nebo vyjádření příslušného stavebního úřadu).
  16. Odkaz na další přílohy (jsou-li jaké).
  17. Sdělení, kde je možno nahlédnout do příloh, které nejsou součástí Oznámení.
2. Prohlášení:
- a) Identifikace účastníka.
  - b) Nadpis „Prohlášení účastníka výběrového řízení k výběrovému řízení čís. ABC/001/2014“.
  - c) Vlastní text Prohlášení (viz příloha č. 3).
  - d) Datum a podpis.

## Čl. 8

### Informace o výběrovém řízení

1. Veškeré informace, případně materiály, které jsou zájemcům - účastníkům o VŘ k dispozici, musí mít shodný obsah jak na webu, tak i v listinné podobě. Pokud není z technických důvodů možné na webové stránce či při jiném způsobu zveřejnění zobrazit některý z dokumentů, případně jeho část (např. mapa, výpis z katastru nemovitostí apod.), musí být na tuto skutečnost výslovně upozorněno zároveň s informací, kde a kdy lze do materiálu nahlédnout v listinné podobě.
2. Při otevírání obálek mohou být přítomni všichni účastníci, kteří mohou na místě prokázat, že do VŘ podali nabídku. Informace o termínu a místu otevírání obálek zároveň s touto podmínkou se zveřejní při vyhlášení VŘ. O tom, zda toto prokazování bude na místě skutečně požadováno, rozhoduje předseda komise.



3. Oznámení o zrušení VŘ v době po termínu uzávěrky pro podání nabídek se písemně zašle všem účastníkům do 7 pracovních dnů po přijetí rozhodnutí o jeho zrušení.
4. Oznámení o zrušení VŘ před posledním termínem pro podání nabídek se zveřejní stejným způsobem, jakým bylo zveřejněno jeho vyhlášení do 7 pracovních dnů po přijetí rozhodnutí o jeho zrušení. Pokud již byly doručeny nějaké nabídky, jsou zájemci, kteří je podali, informováni jednotlivě.
5. Informace o průběhu VŘ se jeho účastníkům na požádání sdělují v rozsahu, ve kterém byly sdělovány osobám přítomným při otevírání obálek. Nejvyšší nabídnutou cenu je možno sdělit komukoli na požádání poté, co byl povolen návrh na vklad do katastru nemovitostí.

## **Čl. 9**

### **Zveřejňování nabídek na webových stránkách Úřadu**

1. Nabídku majetku, včetně příslušných dokumentů, připravených příslušným majetkovým útvarem místně příslušného ÚP nebo OP, umísťuje na webu určený zaměstnanec. Tento zaměstnanec je oprávněn k editaci nabídky majetku na webu a odpovídá za to, že nabídka na webu je shodná s nabídkou zpracovanou příslušným majetkovým útvarem místně příslušného ÚP nebo OP a že je úplná, a dále též za sledování a dodržení lhůt vyvěšení a sejmutí nabídky.
2. Nabídka majetku na webu využívá možností webové technologie, zejména umístění fotodokumentace a možnost stažení dokumentů a formulářů pro konkrétní VŘ. Může zájemcům poskytovat další služby nad rámec tohoto Metodického pokynu, například třídění a vyhledávání nabídek, zasílání nově uveřejněných VŘ apod. tak, jak to umožňuje technologie webových stránek.
3. Za metodiku nabídky majetku na webu a za technickou stránku webu odpovídají odborně příslušné útvary v souladu s vnitřním předpisem Úřadu, který stanoví působnost a hlavní činnosti útvarů Úřadu.

## **Čl. 10**

### **Povinnosti jednotlivých útvarů**

1. Při realizaci VŘ nemovitého majetku odpovídají ředitelé (vedoucí) příslušných majetkových útvarů za věcnou správnost a úplnost předkládaných materiálů, právní auditor za právní bezchybnost předkládaných dokumentů. Pro předávání podkladů, jejich případné doplňování a schvalování platí termíny stanovené generálním ředitelem.
2. Při realizaci majetku je využíván informační systém Úřadu, ISMS a ISSSL.
3. Při stanovení ceny postupují příslušné útvary v souladu s vnitřním předpisem Úřadu, který určuje postup při určování a sjednávání cen.

## **Čl. 11**

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

1. Pokud je právním jednáním při prodeji majetku pověřen jiný subjekt (zprostředkovatel), odpovídá za dodržení podmínek tohoto Metodického pokynu vedoucí zaměstnanec, který je oprávněn k vyhlášení VŘ podle čl. 5 odst. 3.
2. Vzory dokumentů uvedené v tomto Metodickém pokynu (přílohy č. 2 a 3) jsou pouze vodítkem pro zpracování výstupních dokumentů a informací, které jsou poskytovány veřejnosti v každém jednotlivém případě a odpovídají konkrétní situaci.
3. VŘ vyhlášená před účinností tohoto Metodického pokynu se dokončí tak, jak byla vyhlášena.

## **Čl. 12**

### **Účinnost**

1. Tento Metodický pokyn nabyl účinnosti dnem 5. listopadu 2004.
2. Změna č. 1 Metodického pokynu č. 12/2004 nabyla účinnosti dnem 1. prosince 2004.
3. Formální změna vydaná interním sdělením č.j. 6884/05-ORG nabyla účinnosti dnem 26. května 2005.
4. Změna vyplývající ze Změny č. 5 Příkazu č. 2/2004 a formální změny vydané interním sdělením č.j. 9981/05-ORG, které nabyla účinnosti dnem 1. července 2005.
5. Změna vyplývající ze Změny č. 6 Příkazu č. 2/2004, která nabyla účinnosti dnem 1. září 2005.
6. Změna č. 2 Metodického pokynu č. 12/2004 zcela nahrazuje původní znění tohoto Metodického pokynu ve znění jeho pozdějších změn a nabyla účinnosti dnem 17. prosince 2007.
7. Formální změna vydaná interním sdělením č.j. UZSVM/A/487/2008-ORGO nabyla účinnosti dnem 7. ledna 2008.
8. Formální změna vydaná interním sdělením č.j. UZSVM/A/40203/2008-ORGO a č.j. UZSVM/A/41835/2008-ORGO nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2009.
9. Formální změna vydaná interním sdělením č.j. UZSVM/A/5661/2009-ORGO nabyla účinnosti dnem 17. února 2009.
10. Formální změna vydaná pod č.j. UZSVM/A/19082/2010-ORGO nabyla platnosti a účinnosti dnem 21. dubna 2010.
11. Formální změna vydaná pod č.j. UZSVM/A/33374/2010-ORGO nabyla platnosti a účinnosti dnem 9. září 2010.
12. Formální změna vydaná pod č.j. UZSVM/A/47454/2010-ORGO nabyla platnosti a účinnosti dnem 9. prosince 2010.
13. Změna č. 3 Metodického pokynu č. 12/2004 nabyla platnosti a účinnosti dnem 7. června 2011.
14. Formální změna nabyla platnosti a účinnosti dnem 30. června 2011.
15. Formální změna nabyla platnosti a účinnosti dnem 8. listopadu 2011.
16. Změna č. 4 Metodického pokynu č. 12/2004 nabyla platnosti a účinnosti dnem 25. ledna 2012.
17. Změna č. 5 Metodického pokynu č. 12/2004 nabyla platnosti dnem 27. září 2012 a účinnosti dnem 1. října 2012.

18. Změna č. 6 Metodického pokynu č. 12/2004 nabyla platnosti a účinnosti dnem 11. ledna 2013.

19. Změna č. 7 Metodického pokynu č. 12/2004 nabyla platnosti a účinnosti dnem 20. října 2014.