

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Nakládání s majetkem státu se zaměřením na převody
nemovitého majetku mezi organizačními složkami státu**

Bc. Lucie Císařová

© 2023 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Lucie Císařová

Veřejná správa a regionální rozvoj – c.v. Litoměřice

Název práce

Nakládání s majetkem státu se zaměřením na převody nemovitého majetku mezi organizačními složkami státu

Název anglicky

Management of state property with a focus on real estate transfers between state organizational units

Cíle práce

Hlavním cílem diplomové práce je zjistit, zda zavedená praxe při nakládání s majetkem státu v souvislosti s dislokací části organizační složky státu koresponduje s povinností využívat majetek státu účelně a hospodárně k plnění funkcí státu a výkonu stanovených činností. Pomocí analýz získaných dat bude vyhodnoceno a navrženo dosažení efektivního využití státního majetku.

Metodika

Metodika dosažení vytyčeného cíle sestává z teoretické a praktické části. Teoretická část představuje zejména rozbor právních předpisů, interních předpisů a odborné literatury v oblasti vymezení organizačních složek státu a základních povinností při hospodaření s majetkem státu. V praktické části je identifikována potřeba nové dislokace útvaru Policie České republiky s celostátní působností a je hledána nejefektivnější cesta k redislokaci útvaru. V první řadě bude provedena analýza vlastních kapacit v rámci administrativních budov, kdy je zjišťováno, zda tyto splňují specifické požadavky útvaru. Následně bude proveden průzkum v nabídkách nemovitého majetku, který je pro ostatní organizační složky státu nepotřebný. Zjištěné bude porovnáváno s nabídkami komerčního charakteru spolu s provedením srovnání cen nájmu i pořizovacích cen v případě koupi nemovitosti. Po vyhodnocení zjištěných skutečností bude vybrána optimální varianta splňující podmínky stanovené zákonem a interními předpisy.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

Ministerstvo vnitra, Policie České republiky, Zákon o majetku státu, hospodárnost, nemovitý majetek, Centrální registr administrativních budov, organizační složka státu

Doporučené zdroje informací

ADAMOVIČ, H., BRIM, L. a kol. 2019. Pozemkové vlastnictví. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. 832 s. ISBN 978-80-7598-690-0

KINDL, M. 2015. Právo nemovitostí. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 502 s. ISBN 978-80-7400-564-0

SPÁČIL, M. 2015. Přehled judikatury ve věcech hospodaření s majetkem České republiky. vyd. Praha: Wolters Kluwer, a. s. 172 s. ISBN 978-80-7478-877-2

ŠTANCL, M. 2020. Nakládání s majetkem státu. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. 188 s. ISBN 978-80-7598-693-1

TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. Hospodaření a nakládání se státním majetkem. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 252 s. ISBN 978-80-7400-737-8

ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M. 2019. Zákon o majetku státu a jejím vystupování v právních vztazích. Komentář. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. 492 s. ISBN 978-80-7598-470-8

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Daniela Světlíková

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 9. 6. 2022

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 24. 03. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "**Nakládání s majetkem státu se zaměřením na převody nemovitého majetku mezi organizačními složkami státu**" jsem vypracovala samostatně, pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 31. března 2023

Poděkování

Děkuji JUDr. Daniele Světlíkové za odborné vedení a poskytnutí cenných odborných rad a informací při zpracování této diplomové práce.

Můj velký dík patří Policejnímu prezidiu České republiky, které mi umožnilo na svém specializovaném pracovišti absolvovat diplomní praxi, která přinesla mnoho přínosů pro napsání této diplomové práce.

V neposlední řadě bych touto cestou ráda poděkovala příteli Tomášovi za trpělivost a podporu při studiu.

Nakládání s majetkem státu se zaměřením na převody nemovitého majetku mezi organizačními složkami státu

Abstrakt

Tato diplomová práce si klade za cíl posoudit, zda zavedená praxe při nakládání s majetkem státu v souvislosti s dislokací části organizační složky státu koresponduje s povinností využívat majetek státu účelně a hospodárně k plnění funkcí státu a výkonu stanovených činností v souladu s příslušnými předpisy.

Pro dosažení vytyčeného cíle diplomové práce byla využita případové studie. Teoretická část práce je věnována rozboru právních předpisů, odborné literatury a interních předpisů v oblasti vymezení organizačních složek státu a základních povinností při hospodaření s majetkem státu ve vztahu k případové studii řešené v praktické části diplomové práce. V praktické části jsou dále za pomoci analýz popsány postupy a povinnosti při hledání vhodné administrativní budovy pro zajištění činnosti organizační složky státu a nalezení optimální varianty pro redislokaci útvaru policie s celostátní působností, splňující podmínky stanovené zákonem a interními předpisy.

Klíčová slova: Ministerstvo vnitra, Policie České republiky, Zákon o majetku státu, hospodárnost, nemovitý majetek, Centrální registr administrativních budov, organizační složka státu, útvar policie s celostátní působností, dislokace

Management of state property with a focus on real estate transfers between state organizational units

Abstract

The aim of this thesis is to assess whether the established practice of handling state property in connection with the dislocation of a part of a state organisational unit corresponds with the obligation to use the property of the State in an efficient and economical manner for the performance of the State's functions and activities in accordance with the relevant regulations.

In order to achieve the aim of the thesis a case study was used. The theoretical part of the work is devoted to the analysis of legal regulations, professional literature and internal regulations in the area of delimitation state's organizational units and basic duties in the management of state property in relation to an example study solved in the practical part of the diploma thesis. In the practical part with the help of analyses procedures and obligations are described in the search for a suitable administrative building to ensure the organizational unit of the state activities and to find the optimal variant for the redeployment of the police department with national competence meeting the conditions set by law and internal regulations.

Keywords: Ministry of the Interior, Police of the Czech Republic, State Property Act, Economic efficiency, Immovable property, Central Register of Administrative Buildings, Organisational unit of the state, Unit with national competence, Dislocation

Obsah

1 ÚVOD	11
2 CÍL PRÁCE A METODIKA	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika	12
3 STÁT	14
3.1 Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích	18
3.2 Majetek státu	19
3.3 Příslušnost hospodařit s majetkem státu	21
3.4 Hospodaření s majetkem státu	21
3.5 Nabývání majetku státu.....	23
3.6 Nakládání s majetkem státu mezi organizačními složkami státu dle § 19	27
4 VLASTNÍ PRÁCE	40
4.1 Analýza vlastních kapacit u objektů ve správě Policejního prezidia	40
4.2 Ministerstvo vnitra	41
4.3 Policie České republiky.....	42
4.4 Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	44
5 DISLOKACE ÚTVARU POLICIE S CELOSTÁTNÍ PŮSOBNOSTÍ – PŘÍPADOVÁ STUDIE	45
5.1 Analýza vybraných objektů pro dislokaci Útvaru policejního vzdělávání a služební přípravy v hlavní městě Praha	48
5.2 Analýza objektu Praha 1, Ve Smečkách 599/29	49
5.3 Analýza komerčního pronájmu od nestátního subjektu	57
5.4 Porovnání objektu Praha 1, Ve Smečkách a komerčního pronájmu	64
5.5 Porovnání cen komerčních pronájmů v hlavním městě Praha	65
5.6 Porovnání cen nebytových prostor vhodných ke koupi na realitním trhu	67
6 VÝSLEDKY A DISKUZE	68
6.1 Výhody a nevýhody porovnávaných objektů.....	68
6.1.1 SWOT analýza objektů	69
6.2 Mezinárodní srovnání – PuRE-net – Public Real Estate Network.....	70
6.3 Návrh právního řešení dislokace Útvaru policejního vzdělávání a služební přípravy	71
7 Závěr	78
8 Seznam použitých zdrojů	80
Bibliografie	80

Právní předpisy	82
Internetové zdroje	84
Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratek.....	89
8.1 Seznam obrázků	89
8.2 Seznam tabulek.....	89
8.3 Seznam použitých zkratek.....	89
Přílohy	90

1 ÚVOD

Nehospodárné nakládání se státním majetkem je často diskutovaným problémem. Řada nemovitého majetku ve vlastnictví České republiky je ve velmi špatném technickém stavu, což brání a značně omezuje výkon celé státní správy. Nejen orgány státní správy, ale zejména Policie České republiky potřebuje ke své činnosti adekvátní podmínky v podobě nemovitostí pro vytváření zázemí, které jí umožní plnit úkoly a provádět činnosti k zajištění bezpečnosti České republiky. Bohužel mnohdy jsou nemovitosti vyčleněné pro činnost specializovaných útvarů policie s celostátní působností ve velmi špatném technickém stavu, což těmto útvarům stěžuje podmínky pro výkon svěřených činností.

S ohledem na současnou finanční situaci České republiky a razantní nárůst cen nemovitostí a pronájmů v uplynulém roce, je zapotřebí hledat úspory a optimalizovat náklady na provoz nemovitostí, ale i na jejich samotné pořízení. Právě prudký růst cen nemovitostí nabádá o to více, ubírat se cestou nabídek nepotřebného majetku státu. Nepotřebný majetek lze, oproti cenám nemovitostí nabízených realitními kanceláři, obstarat za celkově výhodnější náklady.

Tato diplomová práce se zaměřuje na „Nakládání s majetkem státu se zaměřením na převody nemovitého majetku mezi organizačními složkami státu“. Česká republika je povinna při nakládání s majetkem státu dodržovat zásady hospodárnosti vyplývající ze zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Téma diplomové práce je autorce profesně blízké, neboť v minulosti působila na pracovní pozici, ve které měla mj. v popisu práce hospodaření s majetkem státu a územně samosprávnými celky. Zvolené téma se přímo dotýká činnosti veřejné správy při zajišťování hospodaření s majetkem státu, což souvisí se studovaným studijním programem Hospodářská politika a správa - veřejná správa a regionální rozvoj. Tato diplomová práce se konkrétně zabývá nakládáním s nemovitým majetkem státu. Důraz je kladen na vybrané způsoby nakládání s majetkem státu zajišťující jeho hospodárnost.

Diplomová práce vychází z právního stavu platnému ke dni odevzdání diplomové práce, tedy k 31. březnu 2023.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je zjistit, zda zavedená praxe při nakládání s majetkem státu v souvislosti s dislokací části organizační složky státu koresponduje s povinnostmi využívat majetek státu účelně a hospodárně k plnění funkcí státu a výkonu stanovených činností v souladu s příslušnými předpisy. Pomocí analýz získaných dat bude vyhodnoceno a navrženo dosažení efektivního využití státního majetku.

Pomocným cílem diplomové práce je vymezení pojmů a předpisů vztahujících se k nakládání s nemovitým majetkem státu a na konkrétním příkladu popsání postupů a povinností při hledání vhodné administrativní budovy pro zajištění činnosti organizační složky státu. V neposlední řadě i zhodnocení zavedené praxe ve vztahu k možnostem daným právním rámcem pro instituce organizace státní správy.

2.2 Metodika

Metodika dosažení vytyčeného cíle sestává z teoretické a praktické případové části. Teoretická část představuje zejména rozbor právních předpisů, odborné literatury a interních předpisů v oblasti vymezení organizačních složek státu a základních povinností při hospodaření s majetkem státu ve vztahu k řešenému tématu. Zvláštní pozornost je věnována vybraným způsobům nakládání s majetkem státu, zejména těm, jimiž je zajišťováno účelné a hospodárné nakládání s nemovitostmi.

Pro účely zjištění základních parametrů stávající praxe bude v praktické části diplomové práce provedeno výzkumné šetření s využitím polostrukturovaného rozhovoru s ředitelem ředitelství logistického zabezpečení Policejního prezidia České republiky, který je ve smyslu tématu této diplomové práce odpovědnou osobou za implementaci zákonných povinností v rámci popisované nastavené praxe u Policie České republiky. Provedený polostrukturovaný rozhovor poskytne dílčí podklady ke zpracování případové studie této diplomové práce. Následně je v praktické části identifikována, z důvodu vzniklé systemizace, potřeba zajištění nové dislokace útvaru Policie České republiky s celostátní působností a je hledána optimální cesta k redislokaci útvaru. Východiskem je provedení analýzy vlastních kapacit příslušné

organizační složky státu v rámci dostupných administrativních budov, s nimž má příslušnost hospodařit, a je zjišťováno, zda tyto administrativní budovy splňují specifické požadavky útvaru. Současně se provádí průzkum v nabídkách nemovitého majetku, který je pro ostatní organizační složky státu nepotřebný, neboť nelze vyloučit existenci objektu, který definovaným potřebám lépe vyhovuje. V neposlední řadě lze uvažovat, a mnohdy jde o jediné přijatelné řešení, také nad nabídkami nestátních subjektů komerčního charakteru, či jiných nestátních veřejných subjektů jako jsou například obce. Z pohledu efektivity vynaložení veřejných prostředků je však nezbytné provedení srovnání cen jak nájmu, tak i pořizovacích cen v případě koupi nemovitosti, byla-li by tato možnost shledána jako výhodnější, z důvodu využití a zvláště dalších investic do takzvané vlastního majetku.

Po vyhodnocení zjištěných skutečností bude navrhována optimální varianta, která splňuje podmínky stanovené zákonem a interními předpisy, a bude následovat uzavření příslušného smluvního vztahu.

Pro naplnění specifických požadavků útvaru, z důvodu nemožnosti investovat finanční prostředky do majetku, se kterým daná organizační složka nehospodaří, vyvstala potřeba změny příslušnosti hospodařit s majetkem ve vlastnictví státu. V tomto případě musí změně předcházet vyjmutí objektu z Centrálního registru administrativních budov. Po vyjmutí objektu z Centrálního registru administrativních budov bude realizována změna příslušnosti hospodařit s majetkem ve vlastnictví státu včetně promítnutí této změny v katastru nemovitostí. Po tyto účely bude navržen právní postup v případně realizace změny příslušnosti hospodařit s majetkem státu.

Pro zhodnocení a zmapování vnějších a vnitřních faktorů ovlivňujících rozhodovací proces výběru vhodného státního či komerčního objektu pro účely dislokace, bude využito univerzálního analytického nástroje, tzv. SWOT analýzy. V rámci SWOT analýz budou popsány silné a slabé stránky a příležitosti a hrozby působící na konkrétní varianty hledání optimální cesty k dislokaci.

3 STÁT

Na stát jako orgán vystupující v právních vztazích (typicky zastupovaný příslušnou organizační složkou státu) můžeme pohlížet dvěma směry. Z obecného hlediska lze pojem stát chápat jako Českou republiku (dále jen „ČR“) coby celek.¹ Ve smyslu § 6 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku státu“) je definováno, že: „*Pokud stát vystupuje jako účastník řízení, je právnickou osobou.*“²

Dále v ustanovení dle § 21 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) se hovoří, že: „*Stát se v oblasti soukromého práva považuje za právnickou osobu. Jiný právní předpis stanoví, jak stát právně jedná.*“³

Z pohledu státu, ve smyslu realizace vlastnického práva, dle doc. JUDr. Petra Havlana, CSc. je stát označován jako: „*způsobilým mít práva a povinnosti, jakož i způsobilým svým jménem jednat v právních vztazích, a to včetně a především ve vztazích majetkoprávních.*“⁴

JUDr. Dagmar Tyšerová a spol. uvádí, že: „*Mimo stát samotný, který je právnickou osobou (ovšem za předpokladu, že vystupuje jako účastník právních vztahů), jsou nositeli, resp. vykonavateli majetkových práv státu organizační složky státu a státní organizace.*“⁵

Z výše uvedeného vyplývá, že povinnosti jsou státu realizovány skrze tyto zmíněné složky. Takzvaná dělená subjektivita státu se člení na **právní osobnost** (způsobilost k právům a povinnostem v intencích právního řádu) a **svéprávnost státu** (způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se ke svým povinnostem) mezi jednotlivými organizačními složkami státu. Ty pak jednájí jménem ČR s právníckými i s fyzickými osobami a hospodaří s majetkem, jenž mají v příslušnost hospodařit.⁶

JUDr. Petr Havlan a kolektiv ve své publikaci uvádí, že: „*je stát plnohodnotným právním subjektem, a tudíž i plnohodnotným subjektem vlastnického práva. Má tedy jako*

¹ PLÍVA, S. 2004. *Hospodaření s majetkem státu. 2., přepracované a doplněné vydání.* Praha: C. H. Beck. ISBN 80-7179-811-8. Str. 1.

² Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbírká zákonů ČR. § 6.

³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Sbírká zákonů ČR. § 21.

⁴ HAVLAN, P., 2006. *Majetek státu v platné právní úpravě. 2. vydání.* Praha: Linde Praha a. s. ISBN 80-7201-578-8. Str. 25.

⁵ TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 40.

⁶ ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M. 2019. *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Komentář.* vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-470-8. Str. 21, 22, 23, 24, 25, 26.

vlastník, principiálně v rovném postavení s jinými vlastníky, všechna vlastnická oprávnění a je také v zásadě stejně omezen jako jiní vlastníci“⁷ ČR může mít spoluvlastníky jak právnické, tak fyzické osoby, jejichž míru účasti na právech a povinnostech věci je vyjadřován spoluvlastnickým podílem v podobě zlomku. Majoritu spoluvlastníků u věci vyjadřuje velikost podílu. ČR v roli minoritního spoluvlastníka je nežádoucí, neboť je omezována vlastnickými oprávněními jiného vlastníka.⁸

Organizační složka státu

Samostatný pojem organizační složka státu vznikl ke dni 1. ledna 2001 v souvislosti s účinností zákona o majetku státu. Organizační složka státu, jako celek v určité věcně a místně příslušné organizaci veřejné správy jedná jménem a zastupuje zájem ČR. Každé zřízené organizační složce státu je na počátku registrace přidělen jednotný identifikátor – identifikační číslo. Zákon o majetku státu v § 3 odst. 2 definuje, že „Organizační složka není právnickou osobou.“⁹ a dále v § 3 odst. 3 uvádí, že „Organizační složka stát je účetní jednotkou, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis anebo tento zákon.“¹⁰ Jedná se o jednatelské entity státu ryze organizačního charakteru. Organizační složky státu si mohou zřídit i obce včetně hlavního města Prahy a jednotlivé kraje. Nejde však o organizační složku státu a neplatí pro ně zákon o majetku státu. Obce tímto způsobem zřizují obecní policii. Za právnickou osobu se považuje výlučně stát, který svou právní osobnost a svéprávnost provádí skrze organizační složky státu. Stát se na všech listinných i nelistinných dokumentech uvádí jako „Česká republika“ a přidává se označení konkrétní organizační složky státu, například Česká republika – Ministerstvo vnitra.¹¹ Jednotlivé organizační složky státu mohou být zřízeny věcně příslušnými ministerstvy za účelem plnění úkolů stanovených její působností (například v resortu Ministerstva vnitra Zařízení služeb pro

⁷ HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. a kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 25.

⁸ HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. a kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 25 a násl.

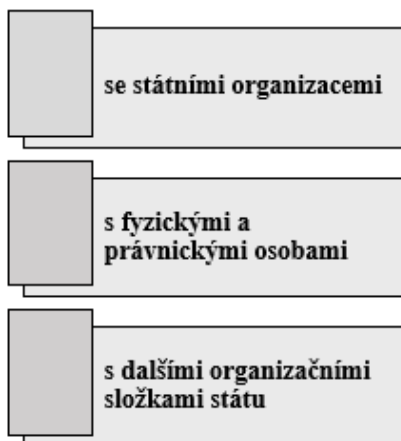
⁹ ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M. 2019. *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Komentář*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-470-8. Str. 8.

¹⁰ ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M. 2019. *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Komentář*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-470-8. Str. 8.

¹¹ Podle § 14 odst. 2 vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, nemusí být slova „Česká republika“ předřazena před označení organizační složky státu v případě nakládání s tímto majetkem tzv. zápisem. K tomu např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2002 sp. zn. Jc 211/2002 – 21 Cdo 366/2002 „Stát se podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2001 uvádí v žalobě jako účastník řízení označením státu („Česká republika“) a příslušné organizační složky, která za stát před soudem vystupuje. Organizační složka nemá způsobilost být účastníkem řízení“

Ministerstvo vnitra).¹² Organizační složky státu pouze obhospodařují svěřený majetek státu. Do právních vztahů pak jménem státu vstupují v níže uvedených formách jednání.¹³

Obrázek č. 1- Případy jednání organizačních složek státu



Zdroj: HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. a kol. 2021. Majetek státu v teorii a praxi. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 34.

Zpracování: vlastní

Dále jsou na níže uvedeném obrázku č. 2 vymezeny, pro větší přehlednost, příklady organizačních složek státu podle vzniku plynoucí ze zákona o majetku státu. Z důvodu velkého rozsahu majetku státu a konkrétních specifik jejich obhospodařování, je celkový počet organizačních složek státu značný.

¹² ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M. 2019. *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Komentář.* vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-470-8. Str. 8 a násl.

¹³ HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. a kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi.* Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 34.

Obrázek č. 2 - Druhy organizačních složek státu dle vzniku

1.	Ministerstva a jiné správní úřady, Ústavní soud, soudy, státní zastupitelství, Nejvyšší kontrolní úřad, Kancelář prezidenta republiky, Úřad vlády České republiky, Kanceláře Veřejného ochránce práv, Akademie věd České republiky, Grantová agentura České republiky	výčet v § 3 odst. 1 zákona o majetku státu
2.	Přeměněné státní rozpočtové organizace (včetně ministerstev a jiných správních úřadů a orgánů státu, státní organizace zřízení ústředními orgány, okresními soudy a školskými úřady + Úřad pro ochranu osobních údajů, Úřad pro zahraniční styky a informace, Správa úložišť radioaktivních odpadů, obdobné postavení Kancelář Poslanecké sněmovny a Kancelář senátu	výčet v § 51 zákona o majetku státu
3.	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Generální finanční ředitelství, Generální ředitelství cel, Česká obchodní inspekce, krajská ředitelství policie, Státní pozemkový úřad	ze zvláštního zákona
4.	Zřízené ministerstvy	§ 4 až 5 zákona o majetku státu

Zdroj: Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sběrka zákonů ČR. § 3, § 4 až § 5a, § 51

Zpracování: vlastní

Státní organizace

Právní úpravu státní organizace neřeší pouze jeden právní předpis, zákon o majetku státu, ale je aplikován i zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů a další zákony. Veškeré státní organizace shodně hospodaří se svěřeným státním majetkem na základě své vlastní právní subjektivity. Jedná se o státní podniky, státní příspěvkové organizace či další státní organizace, jenž se všechny společně a nerozdílně neřídí zákonem o majetku státu (typicky Správa železniční a dopravní cesty).¹⁴

Jednání za Českou republiku a organizační složku

Nikoli organizační složka ve prospěch státu, ale ČR, respektive jím zřízená organizační složka, majetek pořizuje, pronajímá, pozbývá, zapůjčuje, vyřazuje z evidence.¹⁵

Zákon o majetku státu ve svém § 7 hovoří o tom, že „Za stát právně jedná vedoucí organizační složky, již se toto právní jednání týká, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Vedoucí kanceláře Poslanecké sněmovny a vedoucí Kanceláře senátu mohou právně

¹⁴ HAVLAN, P., 2006. *Majetek státu v platné právní úpravě. 2. vydání.* Praha: Linde Praha a. s. ISBN 80-7201-578-8. Str. 55 a násl.

¹⁵ HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. a kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi.* Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 39, 40.

*jednat za stát se souhlasem příslušného orgánu Poslanecké sněmovny nebo příslušného orgánu Senátu.*¹⁶ Toto pověření je vydáno na konkrétní fyzickou osobu. Je nepřenosné. Toto konkrétně znamená, že vedoucí zaměstnanec nemůže v rozporu se zákonem dále delegovat tuto pravomoc na jiného, byť i vedoucího zaměstnance. Zaměstnanci, kteří nezastávají vedoucí pozici, mohou být k daným úkonům pověřeni na základě úpravy stanovené interním předpisem. Může se jednat například o pověření zaměstnance na státem definované a vytvořené systemizované, resp. služební místo.¹⁷

3.1 Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Zákon o majetku státu vymezuje jeho hospodaření, kdežto občanský zákoník je aplikován subsidiárně. V rámci důvodové zprávy k zákonu o majetku státu je popsána důvodnost včlenění této zákonné úpravy do právního řádu ČR coby zacelení mezery stávající právní úpravy v oblasti majetkoprávního počítání si státu navazující na obecnou právní úpravu v té době platném znění obchodního a občanského zákoníku. Tato zákonná úprava umožní zástupcům státu konkrétně vstoupit do zmíněných právních vztahů se zachováním respektu rovného postavení všech dotčených a zúčastněných stran.¹⁸ Výše zmíněný zákon o majetku státu je účinný a právně vymahatelný od 1. ledna 2000. Před nabytím účinnosti zákona o majetku státu byla do té doby platná obecná úprava týkající se hospodaření s majetkem státu archaická a velmi těžce uchopitelná. Dnem od 8. února 2001 působnost tohoto zákona blíže specifikovala a konkrétně upravila Ministerstvem financí vydaná prováděcí vyhláška č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu (dále jen „vyhláška“). Zmíněná vyhláška blíže definuje, vymezuje a rozšiřuje určité náležitosti pojednávající o právním vystupování, jednání dotčených stran organizačních složek státu a státních organizací, a to v případech nakládání s vlastním nebo svěřeným movitým či nemovitým majetkem.¹⁹

¹⁶ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbirka zákonů ČR. § 7.

¹⁷ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbirka zákonů ČR. § 7.

¹⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 51//2016 Sb., který mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR

¹⁹ HAVLAN, P., 2006. *Majetek státu v platné právní úpravě. 2. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Linde Praha, a.s. ISBN 80-7201-578-8. Str. 11, 12.

Dále ve smyslu § 65 odst. 2 zákona o majetku státu Vláda ČR svým nařízením č. 41/2017 Sb., o údajích centrálního registru administrativních budov stanovila formy a rozsah údajů zpracovávaných v Centrálním registru administrativních budov (dále jen „CRAB“). Obdobně jsou takto vkládány termíny, metry čtvereční a konkrétní podmínky, možnosti jejich sdílení s dalšími organizačními složkami státu. Jak zákon, tak vyhláška ve stanoveném rozsahu provádí zákon o majetku státu.²⁰

Dalším zefektivněním správy státního nemovitého majetku a zároveň k zefektivnění procesu při naložení s nepotřebným státním majetkem příslušné organizační složky státu došlo v návaznosti na přijetí zákona č. 51/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a některé další zákony.²¹

Na konec je nutné poznamenat trend spojený s centralizací správy státního majetku, kdy daná organizační složka státu může na základě dohody převést příslušnost hospodaření na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „úřad“). Nejnověji byl zákon o majetku státu novelizován zákonem č. 118/2020 Sb., který s účinností od 1. dubna 2020 legislativně zakotvil dosud obecně přijímanou tezi dělené subjektivity státu zavedením definice právní osobnost.²²

3.2 Majetek státu

V Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku ČR (dále jen „Listina“), v čl. 11 odst. 1 se vymezuje ústavní právo „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“²³ Dále odst. 2 čl. 11 Listiny definuje výjimku, že „Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se

²⁰ ŠTANCL, M. 2020. *Nakládání s majetkem státu*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-693-1. Str. 68, 69.

²¹ ŠTANCL, M. 2020. *Nakládání s majetkem státu*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-693-1. Str. 68.

²² ŠTANCL, M. 2020. *Nakládání s majetkem státu*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-693-1. Str. 113.

²³ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, In: Sbírká zákonů ČR, Čl. 11, odst. 1

sídlem v České a Slovenské Federativní republice“.²⁴ Definici pojmu „majetku státu“ jako takovou, zákon o majetku státu nijak nedefinuje. Zjednodušeně řečeno je majetkem státu vše, co státu náleží.²⁵ Částečné pojmové určení odvozujeme z § 495 občanského zákoníku definované slovy: „*Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek. Jmění osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů.*“²⁶

Dále zákon o majetku státu v § 8 hovoří o tom, že: „*Majetek státu (dále jen „majetek“)* využívá stát zejména a) *k plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním svých funkcí*“ b) *„k zajišťování veřejně prospěšných činností anebo pro účely podnikání.*“²⁷ Lze konstatovat, že ČR, potažmo stát, se má ke svému majetku chovat ve smyslu zachování pravidel a péče řádného hospodáře. Veškerý svěřený majetek je zapotřebí obhospodařovat a efektivně ho spravovat. Za péči řádného hospodáře se považuje hájení zájmů státu a současně důslednost využívat všech zákonných možností obrany (zákaz rozhodčích doložek ve smlouvách, povinnost vymáhat dluhy, úroky, bezdůvodné obohacování, ve smlouvách nevylučovat ustanovení obecně platných právních předpisů, která stanoví práva státu). Organizační složka státu musí majetek řádně vést (evidovat – na každé věci inventární štítek s inventárním číslem). Za majetek státu považujeme, v současné právní úpravě, např. bytové jednotky, nebytové prostory, nebo další majetkové hodnoty. Státu majetek neupřeme. Stát musí s majetkem řádně zacházet, tzn. nikterak ho nepoškozovat či nesnižovat výnos, který z tohoto majetku vzniká. Nesnižovat výnos z majetku je situace, kdy zákon sice umožňuje sjednání bezúplatného užívání majetku, nicméně konkrétní situace (lukrativní majetek) vede organizační složku státu k uzavření úplatné smlouvy.²⁸ Pro úplnost nutno zmínit, že vlastnictví znamená i závazek, jak je konstatováno v čl. 11, odst. 3 Listiny: „*Vlastnictví zavazuje.*“²⁹

²⁴ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, In: Sběrka zákonů ČR, Čl. 11, odst. 2

²⁵ HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. a kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 22, 23

²⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Sběrka zákonů ČR. § 495.

²⁷ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sběrka zákonů ČR. § 8

²⁸ HAVLAN, P., 2006. *Majetek státu v platné právní úpravě. 2. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Linde Praha, a.s.. ISBN 80-7201-578-8. Str. 136 a násl.

²⁹ TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 65 a násl.

3.3 Příslušnost hospodařit s majetkem státu

ČR zajišťuje fungování státu a hospodaření se státním majetkem skrze zřízené organizační složky státu podle § 9 odst. 1 zákona o majetku státu: „*Hospodaření s určitým majetkem státu přísluší té organizační složce státu, která je účetní jednotkou a potřebuje jej k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, popřípadě přísluší zřizovateli organizační složky, nerozhodl-li v souvislosti s jejím zánikem (§ 5 odst. 2) o jiném způsobu naložení s majetkem; tím není dotčen postup podle ustanovení § 19a, § 19b odst. 1 a 3 a § 55b. Není-li dále stanoveno jinak (§20), příslušná organizační složka s majetkem rovněž nakládá, a to způsoby a za podmínek podle tohoto zákona*“.³⁰ Každá organizační složka státu musí zvážit, zda novým majetek potřebuje a podle toho ho nabývat, tzn. - majetek musí být nezbytný pro zajištění chodu dané složky (toto se nevztahuje na úřad coby subjektu do jisté míry sui generis). Příslušnost hospodařit s daným majetkem státu mohou pouze organizační složky státu a státní organizace, jímž jejich právní rámec umožňuje disponovat se státním majetkem ve smyslu jejich kompetence se svěřeným majetkem hospodařit. Organizační složka státu nakládá s majetkem státu zpravidla nezávisle, přičemž toto nakládání s majetkem státu je přesně vymezeno zákonem o majetku státu, případně je blíže definuje jiný právní předpis nebo interní akt řízení. Při činnosti státu mohou vznikat i závazky, které pak náleží organizační složce, mající příslušnost hospodařit s majetkem, s nímž závazek přímo souvisí. Každá organizační složka svůj závazek eviduje ve svém účetnictví.³¹

3.4 Hospodaření s majetkem státu

Na hospodaření se státním majetkem lze nahlížet dvojím pohledem. V první řadě se jedná o hospodaření se státním majetkem a v druhém případě o samotné nakládání se státním majetkem. Ostatně je i podle toho rozdělen zákon o majetku státu ve svých částech.³²

Pro veškeré nakládání se státním majetkem je zásadní § 14 zákona o majetku státu, který definuje několik důležitých povinností při hospodaření s majetkem státu:

³⁰ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbíрка zákonů ČR. § 9

³¹ ŠTANCL, M. 2020. *Nakládání s majetkem státu*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-693-1. Str. 31, 32.

³² TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 65 a násl.

- 1) racionální a úsporné využívání majetku, který obhospodařuje stát – povinnost s ním nakládat jako spořádaný hospodář;
- 2) vedení majetku v účetních programech a provádění dokladové a fyzické inventarizace – evidence nemovitého i movitého či jiného majetku v účetních a evidenčních programech, operativní a další evidenci, v katastru nemovitostí, v neposlední řadě v CRAB pro sledování optimalizace nákladů;
- 3) péče o zachování majetku a jeho údržba – veškeré opravy na majetku, udržování majetku ve stavu způsobilém k užívání, péče o tento majetek či zabránění užívání majetku třetím subjektem bez právního titulu;
- 4) právní důsledky a jejich využívání – právní ochrana nad majetkem;
- 5) včasné a řádné plnění dluhů ve vazbě ke státnímu majetku – kontrola nad dluhy dlužníků, zamezování promlčení, uplatňování smluvních sankcí a pokut, úroky z prodlení i u pohledávek veřejnoprávního charakteru;
- 6) rozhodování o nepotřebnosti majetku – každá organizační složka by měla zvažovat, zda majetek potřebuje dle výstupů při inventarizaci majetku zejména z provedené fyzické kontroly majetku (majetek nemusí být dlouhodobě užíván).³³

Princip hospodárnosti je zásadou vyjádřenou zákonem o majetku státu. Jak nakládat se státním majetkem je dáno tímto zákonem. Vzhledem k tomu, že užívání majetku nemůže být libovolné, je třeba se řídit touto zásadou. Státní majetek musí efektivně plnit svou funkci. Tuto zásadu nalezneme i v § 45 odst. 2 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „rozpočtová pravidla“). Při efektivním hospodaření se používá princip 3E³⁴. V češtině znamenají tato tři slova: hospodárnost, účelnost a efektivnost. Princip pravidel 3E je formulován zákonnou úpravou č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů. Cílený efekt tohoto principu stát provádí se snahou o minimalizaci nákladů na zajištění zdrojů potřebných pro svou činnost a současně s cílem udržet dosaženou kvalitu poskytovaných služeb. **Princip hierarchické kontroly** je zásadním principem při nakládání a hospodaření s majetkem státu. Jedná se zejména o kontrolní činnost, ale i o běžně vykonávanou kontrolu při právních jednáních. Dále je

³³ TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 65, 66, 67, 68.

³⁴ Z anglického *economy, efficiency a effectiveness*

nezbytné zmínit – **princip rovnosti všech smluvních stran ve vztahu vůči třetím osobám** a **princip individuality posouzení konkrétních případů**. Vlastní kontrolu si zajišťují organizační složky státu sami prostřednictvím svých vlastních kontrolních pracovišť. Úkolem takovéto kontroly je dle zákonných předpisů kontrolní činnost, jejímž obsahem je zejména dohled nad řádným hospodařením se svěřeným státním majetkem.³⁵

Kontrola povinností při hospodaření s majetkem státu a jejich dodržování

Kontroly cílí na systém nakládání se svěřeným s majetkem, tzn. nejen na kontrolu konkrétního právního jednání, ale obecně na správu majetku a případnou nečinnost organizační složky státu (například je pravidelně prováděna fyzická inventura, zda jsou plně využívána opatření k nakládání s majetkem). Kontrolní orgány provádějí i kontrolu kontrolních útvarů, tj. nadřízené složky v rámci kontrolní činnosti kontrolují, zda organizační složka státu sama provádí vnitřní kontrolu a zda je tato kontrola dostatečná (včetně následné kontroly přijetí nápravných opatření). Vyjmenované kontrolní orgány mohou kontroly provádět nezávisle na sobě. Dalšími kontrolními orgány jsou Nejvyšší kontrolní úřad a finanční úřad.³⁶

3.5 Nabývání majetku státu

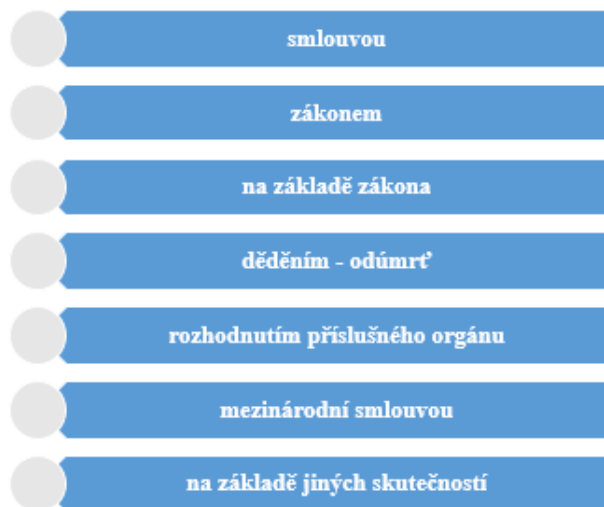
ČR může nabývat majetek pouze ze zákonem stanovených podmínek, a to v případech, když si nevystačí daná organizační složka s majetkem svěřeným, který obhospodařuje, přičemž tento nově pořízený majetek musí sloužit výhradně k zajištění plnění činnosti a funkce státu. Nové nabytí majetku je ve smyslu této diplomové práce třeba chápat jako nabytí suverénního vlastníka.³⁷

³⁵ ŠTANCL, M. 2020. *Nakládání s majetkem státu*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-693-1. Str. 89, 90.

³⁶ HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 198 a násl.

³⁷ HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 87.

Obrázek č. 3 - Nabývání majetku státem



Zdroj: Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sběrka zákonů ČR.

Zpracování: vlastní

Typickým případem možnosti nabytí majetku je nabytí na základě smlouvy. Zákon o majetku státu v § 12 odst. 1 definuje, že se majetek pořizuje na základě uzavřené smlouvy, která je vyhotovena v písemné podobě a její součástí musí být projev vůle všech dotčených stran této smlouvy. Tato písemná forma se uchovává i v případě, že se smlouva uzavře pouze v elektronické podobě, která se v současné době preferuje z důvodu digitalizace státní správy. Současně nutno citovat svobodu volby formy § 559 občanského zákoníku: „Každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem“.³⁸

Nabytí zákonem – k nabytí vlastnického práva nastává ze zákona. Další rozhodnutí příslušného orgánu není nutné. Nabytí majetek lze též **děděním** na základě sepsané závěti, kde je majetek státu odkázán, popř. pozůstalost bez závěti, kde je ČR povolán za dědice (odúmrt'). Pokud není v odkazu přímo uvedena konkrétní organizační složka státu či státní příspěvková organizace, náleží příslušnost hospodařit úřadu. Organizační složka státu či státní příspěvková organizace nemohou uzavřít dědickou smlouvu (§ 1582 a násl. občanského zákoníku). **Na základě zákona** - obdobně jako dědění s tím, že je vydáno rozhodnutí orgánu, opřené o zákonné ustanovení. Dané rozhodnutí je nabývacím titulem -

³⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Sběrka zákonů ČR. § 559.

např. uložení trestu propadnutí věci nebo jiné majetkové hodnoty (§ 70 a § 72 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník). V případě **nabytí na základě jiných skutečností** je příkladem přirozený přírůstek věci – plody nemovité věci (§ 1066 občanského zákoníku).³⁹

Majetek postupem času chátrá opotřebením či běžnou spotřebou. Výjimkou je ovšem nemovitý majetek, kde u pozemků opotřebení nepřichází v úvahu a u staveb, u kterých sice může dojít k opotřebení, až na míru vedoucí k nepoužitelnosti, ovšem to by již bylo v rozporu se zásadami péče řádného hospodáře. Nový majetek lze nabýt pouze od nestátního subjektu, a to na základě projevené svobodné vůle obou stran. Převod vlastnických práv k majetku státu mezi jednotlivými organizačními složkami a státními organizacemi je označováno jako změna příslušnosti hospodařit. Díky převodu příslušnosti tak daný majetek zůstane ve vlastnictví ČR.⁴⁰

Ustanovení § 44 a 45 zákona o majetku upravuje schvalovací proces Ministerstva financí. Nový majetek lze také pořídit darovací smlouvou uzavřenou ve smyslu § 628 a násl. občanského zákoníku případně dle jiné sepsané smlouvy, na základě které dochází k bezúplatnému pořízení majetku. Zmíněné smluvní ujednání je nezbytné sepsat v listinné podobě a obdobně jako v předchozím případě týkajícího se nabytí majetku vyjádřit projevem svobodné vůle. Schvalovací doložka je součástí tohoto smluvního ujednání.⁴¹

Další formou je nabytí majetku za úplatu ve smyslu § 8 zákona o majetku státu, kdy tento nový majetek nabyde organizační složka státu, která jej využije ke své činnosti. Za takto nabytý majetek poskytne finanční plnění.⁴²

Obdobná pravidla platí pro sjednávání nájemního vztahu, kde stát vystupuje v roli nájemce. I v tomto případě je nezbytné zkoumat potřebnost pro danou organizační složku. Současně je nutné, aby byl stanoven limit výše nájemného s přihlédnutím k regulaci nájemného dle cenového věstníku, který stanovuje Ministerstvo financí. Maximální nájemné se stanovuje v daném čase a místě obvyklé. Toto však platí pouze v případě, pokud je druhou smluvní stranou nestátní subjekt (např. státní podnik – omezení daná § 12a zákona o majetku státu se neuplatní). I zde je možné získat předchozí souhlas Ministerstva financí s výší

³⁹ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbírká zákonů ČR. § 12, § 12a, § 13.

⁴⁰ HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 87, 88.

⁴¹ HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 88, 89.

⁴² HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 91.

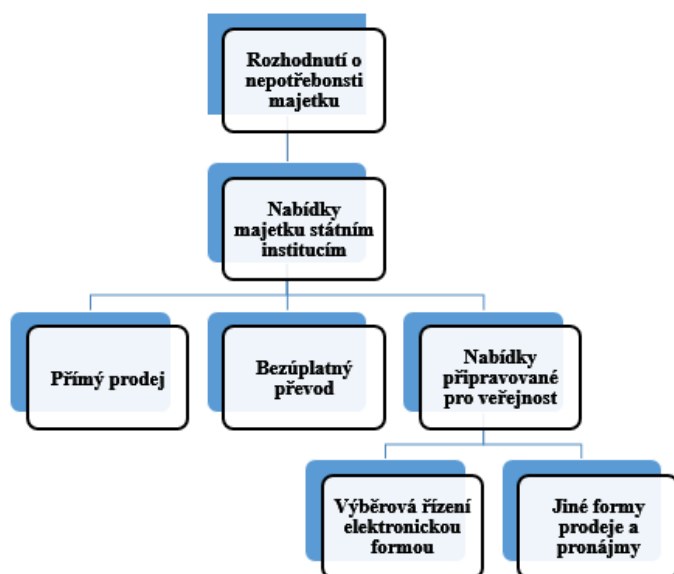
nájemného. Předchozí souhlas může obsahovat i souhlas s navyšováním nájmu o zákonnou inflaci. V takovém případě se při žádosti předkládá i konkrétní znění daného ustanovení nájemní smlouvy, které zakotvuje mechanismus navyšování nájemného.⁴³

Převody příslušnosti hospodařit mezi entitami uvnitř státu

Pro stát, organizační složky státu a státní organizace, je jednoznačně výhodné pokud majetek státu, pouze mění příslušnost hospodaření. V případě, že je majetek neupotřebitelný žádnou organizační složkou státu nebo státní organizací, a to na základě neprojevení zájmu v průběhu nabídkového řízení), je možné tento nechtěný majetek na základě rozhodnutí věcně příslušného orgánu označit jako trvale nepotřebný. U tohoto rozhodnutí je zapotřebí upřednostnit převod hospodářské příslušnosti na jinou organizační složku státu nebo je zapotřebí takto označený trvale nepotřebný majetek převést do dispozice úřadu.⁴⁴

Na následujícím obrázku je znázorněn postup při nakládání s majetkem státu:

Obrázek č. 4 – Schéma možných postupů při nakládání s majetkem státu



Zdroj: Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbírka zákonů ČR. § 12

Zpracování: vlastní

⁴³ HAVLAN, P. 2016. *Veřejný majetek*. 3. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Edice Učebnice Právnické fakulty MU. ISBN: 978-80-210-8333-2. Str. 99, 100.

⁴⁴ ŠTANCL, M. 2020. *Nakládání s majetkem státu*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-693-1. Str. 106 a násl.

3.6 Nakládání s majetkem státu mezi organizačními složkami státu dle § 19

Organizační složky státu mohou vzájemně užívat hmotný i nehmotný majetek, případně si ho převádět, a to prostřednictvím zápisu o bezúplatném převodu. Je však zapotřebí dodržet zákonná ustanovení zákona o majetku státu a prováděcí vyhlášky. V případě převodu hmotné nemovité věci jsou strany zápisu povinny, dle ust. § 19 odst. 2 zákona o majetku státu, nechat provést záznam o převodu majetku v katastru nemovitostí. Součástí žádosti k tomuto záznamu podávaného na místně příslušný katastr nemovitostí, je i tzv. zápis týkající se změny příslušnosti hospodařit s konkrétním nemovitým majetkem.⁴⁵

Na následujícím obrázku č. 5 je pro zjednodušení zobrazen rozdíl při nakládání s majetkem státu mezi organizačními složkami státu a státními příspěvkovými organizacemi.

Obrázek č. 5 – Schéma postupů při nakládání s majetkem státu mezi organizačními složkami a státními příspěvkovými organizacemi



Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

In: Sbíрка zákonů ČR

Zpracování: vlastní

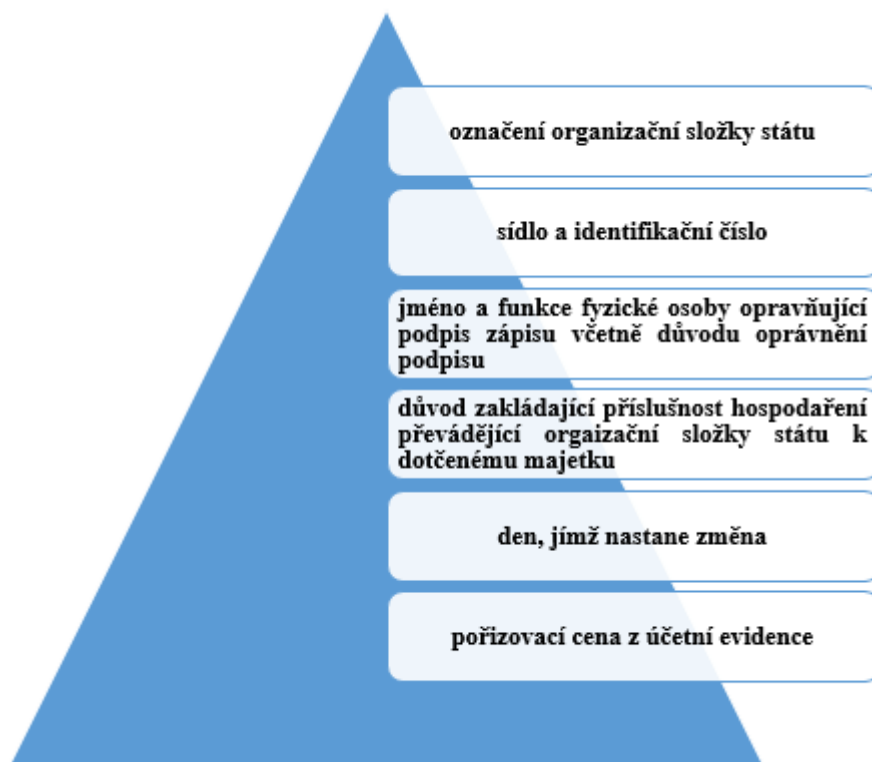
⁴⁵ ŠTANCL, M. 2020. *Nakládání s majetkem státu*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-693-1. Str. 106 a násl.

Způsob nakládání s majetkem státu mezi organizačními složkami státu aneb zápis

Zákon o majetku státu v § 19 odst. 1 uvádí, že: „Nakládání s majetkem a jiné právní jednání mezi organizačními složkami navzájem se uskutečňuje zápisem.“⁴⁶, jehož podstatné náležitosti, tzn. náležitosti stran zápisu a jeho forma je definována v § 14 a násl. vyhlášky. – viz obrázek č. 4.⁴⁷

Povinné náležitosti zápisu:

Obrázek č. 6 - Povinné náležitosti zápisu



Zdroj: Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sběrka zákonů ČR. § 12

Zpracování: vlastní

Uzavírají-li mezi sebou dvě organizační složky státu zápis, nemají povinnost ho uveřejnit v registru smluv, jak ukládá zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách

⁴⁶ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sběrka zákonů ČR. § 19.

⁴⁷ Vyhláška Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizacích s majetkem státu, § 14.

účinnosti některých smluv, uveřejňování smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, protože se jedná o smlouvy soukromoprávní.⁴⁸

Nakládání s majetkem evidovaným v CRAB

K zastupování státu v majetkoprávních jednáních, hospodaření se státním majetkem si stát zřídil organizační složku státu, již je úřad. Tento úřad má na starosti zajištění účelného a hospodárného využití státního majetku. Zejména se jedná o jeho optimalizaci při umístění státních organizací. Pro tento účel má zřízenou evidenci CRAB. Pro potřeby tohoto registru jsou veškeré administrativní budovy označeny jako stavby umístěné na území ČR, a to včetně přílehlých zastavěných či nezastavěných pozemků, či kancelářských ploch, a to v majetku státu nebo i soukromém vlastnictví. Pro potřeby tohoto systému je kancelářská plocha vnímána jako plocha, která je určena pro zajištění činnosti státní správy a samosprávy. Z tohoto důvodu je nezbytné optimalizovat, a cíleně rozmisťovat státní složky do státních budov. Právě z důvodu minimalizace nákladů na jejich provoz, má tento úřad pro tuto činnost zřízeno dislokační oddělení. Snahou je dislokovat státní instituce ze soukromých budov do budov ve vlastnictví ČR. Současně stát konstatoval, že nemá přehled o tom, které nemovitosti vlastní, jaké je jejich využívání, jaká je jejich výměra (i přes údaje v katastru nemovitostí), což v krizových situacích nebo při havárii poměrně stěžovalo nakládání s majetkem. Celkově byla evidence státního majetku značně nepřehledná. Z tohoto důvodu bylo vypsáno výběrové řízení na firmu, která bude provozovat a učinil se takový věcný záměr – „vymyslel se CRAB“ – speciální neveřejný informační systém, tzn. databázi státních budov. Registr poskytuje státu ucelené informace o hospodaření administrativních budov. Stejně tak eviduje i budovy cizí, resp. ty, kde je na základě smluvního vztahu dislokována nějaká organizační složka státu. Správu tohoto registru vykonává Ministerstvo financí, přičemž provozovatelem je právě úřad. Tento registr poskytuje ucelený přehled administrativních budov státu, přičemž z tohoto registru je patrné, kde hledat dané úspory a minimalizovat tak náklady na provoz budov. Před spuštěním tohoto registru bylo zjištěno, že se administrativní budovy využívali neefektivně za značně vysoké nájemné. Z tohoto důvodu mají organizační složky povinnost poskytovat údaje jak o cizím majetku, tak o vlastním majetku pro potřeby záznamu do registru. Data do toho registru jsou migrována prostřednictvím účetních programů daných organizačních složek státu. Registr obsahuje

⁴⁸ ŠTANCL, M. 2020. *Nakládání s majetkem státu*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-693-1. Str. 106 a násl.

údaje o velikosti užívaných prostor, nákladů na provoz, energie apod. Registr slouží ke kontrole dodržování zásad hospodaření a samotnou efektivitou při správě svěřeného majetku (porovnání výše nájmu či nákladů na správu a provoz objektů atp.). Jiná data jsou naopak přebírána z katastru nemovitostí nebo také ze základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí. Změny v podobě dislokačních rozhodnutí u majetku evidovaného v CRAB schvaluje Vládní dislokační komise a Regionální dislokační komise. V určitých případech lze dle ustanovení § 14b zákona o majetku státu tento majetek z registru vyjmout. Policejní prezidium ČR (dále jen „Policejní prezidium“) tuto výjimku uplatňuje, neboť spravuje objekty, ve kterých má dislokovány specializované útvary a zveřejněním dat o jejich dislokaci by vedlo k narušení činnosti Policie České republiky (dále jen „policie“). CRAB byl uveden do provozu 28. října 2012. Od té doby je v provozu a uzákoněn byl o čtyři roky poté.⁴⁹

Povinnost přenechat majetek v CRAB k užívání nebo požívání definuje § 19a zákona o majetku státu. Účelem je centralizace správy státního majetku, sjednocení standardů atd. V tomto případě úřad nabyde příslušnost hospodařit, avšak je povinen majetek přenechat k užívání předávající složce. Součástí dohody o změně příslušnosti hospodařit je i související převod rozpočtových prostředků na provoz. Tento smluvní vztah se zakládá na základě oboustranné dohody, kdy následuje vyznačení změny příslušnosti v katastru nemovitostí. S tímto majetkem bude úřad nadále hospodařit a převádějící organizační složka státu nemovitost v potřebném rozsahu užívat a úřad poskytovat související součinnost. Trvalá nepotřebnost se v tomto případě nevydává.⁵⁰

V případech, kdy je nemovitý majetek (případně právo stavby) označen pro dotčenou organizační složku státu trvale neužívaný, zajistí jeho převod za podmínek vyplývajících z ustanovení § 19 zákona o majetku státu na úřad. Úřad s takto převedeným majetkem dále hospodaří ve smyslu § 9 zákona o majetku státu, přičemž neprokazuje potřebnost, z logiky věci ani nemůže. Protože je zde zákonná povinnost, zápis o změně příslušnosti hospodařit nepodléhá schválení ani jednoho zřizovatele. Neplatí u majetku, o jehož trvalé nepotřebnosti bylo rozhodnuto před datem 1. března 2016, kdy vstoupila v účinnost novela zákona o majetku státu. Neplatí také u majetku, který není evidován v tomto registru a je určen ke

⁴⁹ TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 107, 108.

⁵⁰ TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 107 – 112.

směně a neplatí u majetku, na který byl uplatněn postup podle § 14b zákona o majetku státu (rozhodnutí o vyjmutí z tohoto registru). Povinnost převodu na úřad také nedopadá na situace, kdy takto nepotřebný majetek bude převeden na jinou složku stejné rozpočtové kapitoly, z důvodu prokazatelné potřeby. V tomto případě se jedná zejména o situace, kdy konkrétní složka požádá o převod určitého majetku ještě před rozhodnutím o nepotřebnosti, ale nikoli výlučně. Pro tyto účely se doporučuje provést tzv. vnitroresortní nabídku (některé výklady zákona tuto mají za povinnou). U majetku vyňatého z takového registru postupem § 14b zákona o majetku státu se jedná o bizarní situaci, kdy majetek důležitý pro bezpečnost státu, je pro složku dosud majetek užívající trvale nepotřebný. Nicméně v teoretické rovině si lze představit i situaci, že zájem na zachování bezpečnosti trvá, neboť danou nemovitou věc převezme jiná organizační složka státu, pro kterou bude zachování bezpečnosti stejně důležité, případně i skutečnost, že majetek převezme nestátní subjekt, resp. subjekt mimo zákon o majetku státu (např. státní podnik), nedopadne na zájem předávající složky na zachování bezpečnosti. Nicméně stejně tak je možné postupem § 14b zákona o majetku státu majetek do CRAB vrátit, pak nastupuje povinnost převodu/převzetí úřadem. Nabídky k převzetí či k užívání se provádí skrze CRAB a na webovém portálu úřadu. Nabídku majetku lze uveřejnit i prostřednictvím dalších vlastních portálů či inzertních nabídek). U majetku určeného ke směně tato nabídka není povinná. Je-li o majetek projevěn zájem z vícero složek, je zájem upřednostněn dle vyhlášky, která definuje postupy výběru. Upřednostněna je ta složka, která projevila zájem v souvislosti s plněním úkolů bezpečnostního sboru. Dále může předávající/přenechávající složka stanovit podmínky převodu/přenechání (včetně úplaty, tam kde je možná). Nelze-li ani tak určit, stanoví se komise, která losuje. Pokud nabídku provádí úřad, který povinně převzal podle § 19b zákona o majetku státu, pak při posuzování žádostí zkoumá i účelnost a efektivitu převzetí takového majetku. V případě majetku, na který nedopadá povinnost převodu na úřad, v praxi tedy hlavně hmotný movitý majetek, a který se stal pro danou organizační složku státu či státní příspěvkovou organizaci trvale nepotřebným, zákon předpokládá v první řadě vnitroresortní nabídku. Takový majetek je možné v rámci jednoho resortu převzít i složkou, u níž nebude naplněna potřeba, avšak tato složka s nepotřebným majetkem naloží nejehospodárnějším způsobem (např. se jedná o státní příspěvkovou organizaci, která v rámci své činnosti má zkušenosti s prodejem movitého majetku či s jeho likvidací). Postup podle §19b zákona o majetku státu, resp. ani § 19c zákona o majetku státu nelze aplikovat na majetek označený jako trvale nepotřebný, jež je nedílnou součástí věci hlavní – zpravidla stavba a jejích

součástí je pozemek, na kterém stojí. V případě, kdy stavba vzhledem ke svému technickému stavu není způsobilá k dalšímu užívání, musí dotčená organizační složka státu tuto budovu označit jako trvale nepotřebnou a nabídnout jí v rámci vnitroresortní nabídky ostatním státním organizacím či státním příspěvkovým organizacím k dalšímu využití. V případě jejich nezájmu převést na úřad, který zajistí její likvidaci v souladu s obecně platnými právními předpisy. Majetek je předáván se vší relevantní dokumentací, včetně nabývacích titulů, které má vlastník objektu k dispozici.⁵¹

Nově vydaný postup vyplývající ze zákonné novely zákona č. 51/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, některé další zákony přináší zásadní změny dosud etablované praxe ve vztahu k hmotnému nemovitému majetku ve vlastnictví státu. Účinnost této změny nastala ke dni 1. března 2016. K tomuto datu byl i zaveden již zmiňovaný systém CRAB.⁵²

Výše jmenovaná novela zákona č. 51/2016 Sb. upravuje formy nakládání s majetkem státu, přičemž reaguje na novelu občanského zákoníku v podobě zavedení zásady superficies solo cedit, čili sloučení staveb a pozemků, na nichž jsou stavby postaveny.⁵³ V rámci tohoto zákona byly stanoveny pravidla, jakým způsobem postupovat v případě majetku ČR, kdy pozemek a stavba na něm stojící jsou v příslušnosti hospodařit/právu hospodaření, různých státních organizací. V publikaci *Pozemkové vlastnictví* Mgr. Hany Adamové, Ph. D. a kol. se uvádí, že: „*Soudobý občanský zákoník opětovně ctí superficiální zásadu, protože jsou v intencích § 506 odst. 1 obč. zák. stavby zásadně součástí pozemku, na nich se nachází.*“⁵⁴

Dalším speciálním postupem naložení s majetkem státu mezi organizačními složkami státu či státními příspěvkovými organizacemi je realizace opatření ve smyslu § 20 zákona o majetku státu. Opatření se provede v písemné formě. Současně musí obsahovat výčet majetku a zároveň v něm musí být určeny dotčené organizační složky státu. Dále musí být v tomto dokumentu uveden datum, kterým nastanou jeho právní účinky. Orgán Poslanecké sněmovny, zřizovatel organizační složky státu či Senát ČR může jako jediný toto opatření

⁵¹ TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 107 a násl.

⁵² TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 107 a násl.

⁵³ KINDL, M. 2015. *Právo nemovitostí*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-564-0. Str. 74 a násl.

⁵⁴ ADAMOVIČ, H., BRÍM, L. a kol. 2019. *Pozemkové vlastnictví*. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7598-690-0. Str. 37.

vydat. V rámci bezpečnostních sborů může toto opatření provést nejvyšší velitel, resp. ředitel bezpečnostního sboru. Takto vyhotovené opatření musí být prokazatelným způsobem doručeno všem dotčeným stranám. Pokud se toto opatření týká nemovitého majetku, který spadá do evidence v katastru nemovitostí, tak se také doručuje na místně příslušný katastrální úřad.⁵⁵

Převody vlastnictví dle § 21 zákona o majetku státu

Zákonná pravidla pozbývání majetku státu ve prospěch nestátních subjektů upravují § 21 a násl. zákona o majetku státu. Některé podrobnosti jsou uvedeny v § 20 a násl. vyhlášky. Tato ustanovení nedopadají na majetkové dispozice, kdy je majetek převáděn na státní organizaci mimo působnost zákona o majetku státu (zejména státní podniky). V tomto případě se totiž nejedná o převod vlastnických práv, protože vlastníkem je stále ČR. Působnost zákona o majetku státu se dotýká výhradně věcí hmotných (nikoli tedy softwaru, nebo věcných práv považovaných za nemovitou věc jako je právo stavby či služebnost). Pravidla pozbývání majetku se také netýkají prodeje zboží v obchodě nebo v rámci stanoveného převodu činnosti (například prodej potravin v jídelně závodního stravování). Zásadní podmínka je dána nepotřebností majetku, o níž písemně rozhodl dle § 14 odst. 7 zákona o majetku státu vedoucí příslušné organizační složky státu. K rozhodnutí o nepotřebnosti majetku může být zmocněn i jiný vedoucí zaměstnanec, nicméně vždy se jedná o tzv. pověření na jméno (nelze tedy zmocnit interním předpisem). Nepotřebnost se prověřuje v meziresortní nabídce ostatních organizačních složek státu a státních organizacích. Aktuální nabídka administrativních budov je zveřejňována skrze systém CRAB. Pokud je předmětem nabídky i ostatní majetek, pak je tato nabídka také zveřejněna na internetovém portálu úřadu. Pokud má kterákoli organizační složka státu o takto zveřejněný majetek nebo jeho součást zájem a chce jej užívat (a to i v případech užívání dočasného), je zapotřebí vydat rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti tak, aby jej mohla druhá organizační složka užívat. Nemovitý majetek může být zcizen i v případě, že nebylo vydáno rozhodnutí o nepotřebnosti majetku státu za předpokladu udělení výjimky Vlády ČR (§ 21 odst. 2 zákona o majetku státu). O tomto rozhodne vláda ČR po předchozím vyjádření

⁵⁵ TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 113, 114, 115.

Ministerstva financí (jedná se o vyjádření, nikoli souhlas, ačkoli nesouhlas Ministerstva financí zvyšuje riziko, že Vláda ČR výjimku nepovolí).⁵⁶

V souladu se stanoviskem Ministerstva financí se i výjimka z trvalé nepotřebnosti majetku povoluje k uzavřené smlouvě, která nabyde platnosti dnem, kdy Vláda ČR rozhodne o povolení výjimky. V minulosti sice byla judikována platnost směnné smlouvy, která byla uzavřena až po povolení výjimky dle § 21 odst. 2 zákona o majetku státu (rozsudek Nejvyššího soudu 30 Cdo 4051/2009), nicméně je třeba vycházet ze stávající praxe a znění § 44 zákona o majetku státu.⁵⁷

Úplatné převody státního majetku a jeho formy upravuje § 22 zákona o majetku státu. Za úplatu lze převést majetek státu na vážné zájemce vybrané v rámci výběrového řízení za zákonem stanovených podmínek. Konkrétní podmínky výběrového řízení vymezuje vyhláška. Nabídka se zveřejňuje na webových stránkách úřadu. Nabídku nemovitých věcí je zapotřebí zveřejnit ještě v dalším publikačním prostředí a to v součinnosti s územně samosprávním celkem, na specializovaných internetových stránkách či inzercích tisku. Výběrová řízení, veřejné dražby a veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku zanesla do zákona o majetku státu k 1. března 2016 novela zákona č. 51/2016 Sb. Přímý prodej vybrané osobě nebo směnu zákon připouští až po použití výše uvedených transparentních forem možného prodeje.⁵⁸

Úplatnost a bezúplatnost

Zákon o majetku státu v § 22 odst. 2 stanoví, že: *„Při úplatném převodu hmotné věci se sjedná cena nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Obdobně se 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*

⁵⁶ TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 116.

⁵⁷ SPÁČIL, M., 2015. *Přehled judikatury ve věcech hospodaření s majetkem České republiky*. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN: 978-80-7478-877-2. Str. 24 – 26.

⁵⁸ TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 116, 117.

*o nejvhodnější nabídku, opakovaných pro nezájem, nebo možnost snížení výše nejnižšího podání při opakované dražbě, nebyl-li předmět dražby vydražen.*⁵⁹

Jen ze dvou zákonných důvodů je možné provést bezúplatný převod nemovitého a movitého majetku na nestátní subjekt. Jedním důvodem je veřejný zájem. Bezúplatný převod je závislý na veřejném zájmu z pohledu státu. Druhým důvodem je hospodárnější naložení s majetkem (například bezúplatný převod stavby určené k demolici).⁶⁰

Dále se například může jednat o převedení pozemku obci určeného pro výstavbu školy, kdy veřejný zájem je spatřován ve vzdělávání, které stát prosazuje a podporuje. Nabyvateli by měly být uloženy omezující podmínky při nakládání s věcí, které vyvažují „zvýhodnění“ v podobě bezúplatného nabytí (neužívat věc komerčně, nepřevést po určitou dobu na třetí osobu atp.). Jen v určitých případech převodů hmotných nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí (například pozemku a staveb), je zapotřebí schválení výjimky k tomuto převodu ze strany dotčených ministerstev (Ministerstva financí, Ministerstva kultury či Ministerstva životního prostředí). Zmíněné výjimky jsou neopomenutelnou součástí při uzavírání příslušných smluv. Tyto smlouvy nabývají platnosti dnem uzavření uvedeném ve schvalovací doložce, která je její nedílnou součástí a bez níž tato smlouva není platná. Možné zákonné výjimky při schvalování jsou přesně definovány § 22 odst. 4 zákona o majetku státu.⁶¹

Přenechání hmotné věci do užívání podle § 27 zákona o majetku státu

Pokud je nemovitá věc pro organizační složku byt' jen dočasně nepotřebná, nebo se jedná o účelnější nebo hospodárnější naložení s věcí (např. umístění antény na střechu budovy, reklamy na plot), lze tento majetek poskytnout dočasně k užívání. Tímto termínem se rozumí výpůjčka, nájem, popř. pacht. Účelnější je například přenechat k využití tělocvičnu v době, kdy není využívána danou složkou nebo se jedná o účelnější naložení s věcí, u níž bylo rozhodnuto o trvalé nepotřebnosti (například nájem do doby ukončení schvalovacího procesu kupní smlouvy). Nájem, což představuje dočasné užívání, se uzavře na maximální délku, a to 8 let. Překročit tuto dobu nelze, nájemní smlouva nemůže být dále dotčována. Po této lhůtě je nutné uzavřít nájemní smlouvou novou pro stejný rozsah

⁵⁹ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbírká zákonů ČR. § 22, odst. 2.

⁶⁰ HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. a kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-455-8. Str. 244 - 250.

⁶¹ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbírká zákonů ČR. § 22.

předmětu nájmu. Je-li nájemní smlouva sjednána na dobu kratší než 8 let, prodlouží se dodatkem, ale celková doba sjednaná v nájemní smlouvě i dodatcích k této nájemní smlouvě, nesmí přesáhnout dobu 8 let. Po 8 letech musí organizační složka státu opětovně podniknout kroky jako před uzavřením nové smlouvy, tj. rozhodnout o nepotřebnosti (pokud rozhodnutí o nepotřebnosti nebylo vydáno na dobu určitě vymezenou, přesahující 8 let, pokud v rozhodnutí žádný časový úsek nebyl, má se za to, že bylo vydáno na dobu platnosti smlouvy). Dále je nezbytné případně vyhodnotit účelnost a hospodárnost a učinit nabídku jiným organizačním složkám a státním příspěvkovým organizacím. V případě úplaty musí tato být nejméně ve výši, kterou jako nejvyšší možné nájemné vyplývá z regulace cen, případně se jedná o výši v daném čase a místě obvyklou (znalecký posudek, nabídky na trhu, srovnání obdobných uzavřených smluv, atp.). Neexistuje možnost sjednat snížené nájemné, kompenzované nájemné (nájemník provede zhodnocení a proto se mu sníží nájem). Povinnosti platí i pro smlouvy o nájmu bytu či smlouvy o ubytování. Smlouva by dále měla obsahovat sjednání režimu zvyšování nájemného – každoroční navýšení o inflaci, ustanovení o nájemném, platbách za energie, vodu či další služby (například odvoz a likvidace komunálního odpadu).⁶²

Ustanovení § 27 odst. 3 zákona o majetku státu definuje, že: „*Bezúplatné užívání lze sjednat jen s osobami, jejichž hlavním účelem není podnikání, a pouze k zajištění výkonu státní správy v přenesené působnosti anebo pro účely sociální, humanitární, požární ochrany, ochrany obyvatelstva, integrovaného záchranného systému, vzdělávací, vědecké, kulturní, sportovní a tělovýchovné, ochrany přírody a péče o životní prostředí a práce s dětmi a mládeží;*⁶³ Mělo by se přitom jednat o výhradní účel užívání státního majetku, nikoli převažující (či občasné). I v případě sjednání bezúplatného užívání (výpůjčky) je třeba sjednat povinnost vypůjčitele hradit náklady na služby (elektrina, vodné, stočné apod.). Skutečnost, že bezúplatné užívání v konkrétním případě možné je, neznamená, že je povinné či že má přednost. Vždy je nutné zvážit všechny okolnosti a přihlídnout k povinnosti péče řádného hospodáře.⁶⁴

⁶² Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbíрка zákonů ČR. § 27.

⁶³ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbíрка zákonů ČR. § 27, odst. 3.

⁶⁴ TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. Hospodaření a nakládání se státním majetkem. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-737-8. Str. 87 - 92.

Další důležité předpisy týkající se hospodaření s majetkem ČR v rámci organizační složky státu Ministerstvo vnitra

K zákonům a vyhlášce je nutné zmínit i další předpisy vymezující hospodaření s majetkem ČR, neboť i ty jsou pro tuto diplomovou práci zásadní. Pro potřeby této práce je nutné vysvětlit fungování Vládní dislokační komise a Regionální dislokační komise a vysvětlit pojem dislokace vůbec. Pojmem dislokace se rozumí rozmístění osob/pracovníků či samotné uskupování těchto článků v jednotlivých objektech, jež slouží pro potřeby státu. Vedle již dříve uvedených zákonů a vyhlášky je potřebné zmínit zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů, který částečně upravuje hospodaření s majetkem státu. Dále další resortní předpisy týkající se hospodaření či dislokací do administrativních budov.

Organizační složka státu je současně povinna dodržovat metodická stanoviska Ministerstva financí rozesílaných jednotlivým organizačním složkám státu ve věcech hospodaření s majetkem státu týkajících se důležitých dalších společných témat, které jsou žádoucí vyjasnit a sjednotit tak postup jednotlivých organizačních složek státu.

Mezi hlavní důvody v optimalizaci rozmístění úřadů státu, ve kterých je zvláště řešeno přemístění zaměstnanců konkrétní organizační složky státu, která je dislokována v pronajatých komerčních prostorách do státních objektů, se nazývá redislokace – změna stávající dislokace. Z důvodu snižování finančních nákladů a zátěže pro rozpočet státu je nezbytné, aby úřad efektivně rozmísťoval své spravované objekty podle potřeb státních institucí. Jen v odůvodněných případech, a to zcela výjimečně, jsou zaměstnanci státu dislokováni do komerčních nájemních prostor, pokud možno za podmínek minimálních finančních nákladů. K zajištění těchto potřeb úřad využívá řízený registr – CRAB. Cestou tohoto registru je možné srovnat jednotlivé výdaje souvisejícím s nájmem a provozem administrativních budov a současně identifikovat volnou kapacitu nevyužitých administrativních prostor. Dále tento registr upozorňuje státní složky na nehospodárnost týkající se nadlimitních výdajů za provoz a vyžaduje jejich nápravu. Úřad si ambiciózně nastavil cíl v podobě koncentrace veškerých administrativních budov ve správě úřadu. Ten v roce 2021 provedl více než 70 dislokačních opatření, přičemž 50 z nich bylo plně realizováno. Tato dislokační rozhodnutí vedla k úsporám státu v desítkách milionů korun. V registru bylo v roce 2020 přes 2000 objektů. Úřad cíleně koncentruje všechny administrativní budovy u sebe, a tím může centrálně a transparentně vypisovat tendry na veřejné zakázky za účelem dosažení nižších cen, centralizace celého životního cyklu budov

(počínaje investic, nákupů, prodejů nebo staveb), může jednodušeji určovat výkonnostní ukazatele, definovat standardy, pravidla vybavování interiéru a exteriéru budov a zamezit tak dalším subjektivním naddimenzovaným potřebám. Zvýšení efektivity v rámci správy administrativních budov lze provést například redislokací z komerčního objektu do státního objektu nebo případně sestěhování zaměstnanců z více lokalit a menších, ale vyhovujících prostor. Případně pronájmem nepotřebných prostor nestátnímu subjektu nebo prodejem trvale nepotřebné budovy.⁶⁵

Pro organizační složku Ministerstva vnitra (dále jen „MV“) je zásadním důležitým interním předpisem nařízení MV č. 45/2011, o řízení, organizaci a výkonu ekonomické činnosti. Toto nařízení upřesňuje úkoly, které přímo souvisí s kapitolou státního rozpočtu MV a jeho správou, řízením organizací, a souvisejícím prováděním ekonomických činností vně této organizační složky. Provádění elementárních účetních operací a realizace hospodářských úkonů a nakládání se státním majetkem a majetkem státních příspěvkových organizací.⁶⁶

Za účelem bližšího popsání zavedeného postupu při realizaci dislokace je zapotřebí poukázat na nařízení MV a související interní právní akt - služební předpis náměstka MV pro státní službu a státního tajemníka v MV č. 39 ze dne 11. prosince 2017, o dislokacích, ve kterém jsou upraveny postupy dislokací útvarů této organizační složky státu, ale také organizačních článků Policejního prezidia a útvarů policie s celostátní působností, kterými se zabývá praktická část této diplomové práce. Policejní prezidium má ustanovenou dislokační komisi, v jejímž čele stojí policejní prezident a který rozhoduje o konkrétní dislokaci organizačních článků Policejního prezidia a útvarů policie s celostátní působností.

Vládní a regionální dislokační komise

Stát má povinnost zřídit dislokační komise, které se zabývají rozdělením a zařazením budov pro jednotlivé účely. Jeho povinností je i zajištění právních vztahů, týkajících se státních administrativních budov, které jsou evidovány v CRAB. Členy dislokačních komisí jsou odborní zástupci z dotčených ministerstev. Smyslem tohoto poradního orgánu je napomáhat při rozhodování o nakládání, při hospodaření s administrativními budovami a dalšími prostorami. Dislokační komise vlády ČR řeší místnosti jedné administrativní

⁶⁵ Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. UZSVM.cz | Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových [online]. 2022. ÚZSVM [cit. 10.10.2022]. Dostupné z: <https://www.uzsvm.cz/dislokace>

⁶⁶ Nařízení Ministerstva vnitra č. 45/2011 ze dne 3. října 2011, o řízení, organizaci a výkonu ekonomické činnosti

budovy, jejichž úhrnná plocha nepřesahuje 2000 m² na teritoriálním území. V rámci celé ČR rozhoduje Vládní dislokační komise o dislokačních změnách kanceláří a administrativních budov, jejichž plocha v úhrnu přesahuje 2000 m². V případě, kdy Vládní dislokační komise není schopna nebo nedokáže v dané věci rozhodnout, přísluší toto rozhodnutí Vládě ČR. Jednotlivé regiony ČR mají obdobně zřízeny své tzv. Regionální dislokační komise. Jejimi předsedy jsou obvykle jmenováni ředitelé místně příslušných teritoriálních pracovišť úřadu. Ani vládní souhlas nemůže nahradit zákonem vymezené schvalovací pravomoci konkrétních odpovědných a kompetentních státních institucí k provádění majetkoprávních kroků vyplývajících ze zákona o majetku státu. Udělené souhlasy mají jen doporučující charakter. Nejsou podmínkou pro další nakládání s tímto majetkem.⁶⁷

⁶⁷ Vládní dislokační komise. Vláda ČR. Statut Vládní dislokační komise a regionálních dislokačních komisí [online]. (PDF). [cit. 3.2.2023]. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/assets/ppov/vdk/Statut-VDK-a-RDK.pdf>

4 VLASTNÍ PRÁCE

4.1 Analýza vlastních kapacit u objektů ve správě Policejního prezidia

V první fázi měla být provedena analýza vlastních kapacit všech budov na území hlavního města Prahy, které má Policejní prezidium, na základě rozhodnutí o svěřeni majetku vydaného odborem správy majetku MV, svěřeny do své správy. Vzhledem k tomu, že tyto informace nebyly pro potřeby této diplomové práce zveřejněny, analýzu vlastních kapacit nelze provést. V zájmu zachování bezpečnosti státu není zveřejnění tohoto seznamu objektů Policejního prezidia možné. Zveřejněním tohoto seznamu by mohla být narušena činnost policie.

Z rozhovoru s ředitelem ŘLZ Policejního prezidia byly alespoň z části vytěženy obecné informace k provádění analýzy vlastních kapacit. Dle jeho sdělení, jsou nemovitosti, do nichž jsou umístěovány organizační články policie a útvarů policie s celostátní působností, spravovány právě jím řízeným ekonomickým úsekem policie. Tyto nemovitosti, které jeho ředitelství spravuje, jsou ředitelství svěřeny na základě rozhodnutí o svěřeni majetku. Rozhodnutí bylo vydáno odborem správy majetku MV, jakožto metodicky nadřazeným orgánem. Počet nemovitostí, které útvary policie s celostátní působností a ostatní organizační články policie užívají, nebyl ředitelem poskytnut. Nicméně v provedeném rozhovoru konstatoval, že se dlouhodobě potýká s dislokačními problémy nejen na území hlavního města Prahy, ale i na zbytku území ČR.

Při analýze vlastních kapacit ŘLZ Policejního prezidia prověřuje, zda jsou v rámci vlastních svěřených objektů nějaké volné kapacity pro umístění útvaru. Tyto kapacity prověřuje fyzicky a reálně je porovnává v účetních a evidenčních systémech, které reportují výstupy o kapacitách objektů. Poté oslovuje ostatní krajská ředitelství policie v dané lokalitě s dotazem a cílem dislokovat útvar v jejich prostorách na základě příslušného smluvního vztahu. Nenalezne-li prostory mezi vlastními kapacitami, potažmo mezi nemovitostmi krajských ředitelství, oslovuje úřad, sleduje jeho nabídky a současně sleduje nabídky ostatních státních institucí. Volné kapacity sleduje též prostřednictvím systému CRAB, neboť jsou z něho rezervy, v podobě volných kapacit v objektech jiných státních institucí, snadno dohledatelné. Současně v této fázi analýzy vlastních kapacit jsou činěny další kroky k optimalizaci obsazených prostor, tzn. uskupení dislokovaných složek v budovách i kancelářích za účelem úspory prostor ve vlastních objektech a zamezení realizace dislokace do cizích objektů, neboť to nese pro činnost policie řadu nevýhod a dislokace v objektech

vlastních je nejideálnější. Kapacity budov, jež jsou ve správě Policejního prezidia nelze vyhledat v evidenci CRAB, neboť právě Policejní prezidium uplatnilo výjimku z evidence administrativních budov v tomto registru. Zajišťování bezpečnosti státu je zásadním důvodem k tomu, že se budovy užívané policií v tomto registru neevidují.

Popisovaný konkrétní případ případové studie vychází z níže uvedených skutečností

Útvar policejního vzdělávání a služební přípravy (dále jen „ÚPVSP“) je z části dislokován v objektu Praha 1, v ulici Ve Smečkách 599, nabízí se proto zbylou část útvaru dislokovat rovněž do tohoto objektu. Z rozhovoru s ředitelem ŘLZ Policejního prezidia vyplynulo, že tento objekt je pro dislokaci více než vhodný, avšak s ohledem na stav budovy, nevylučuje, že se nebudou ubírat cestou komerčního nájmu.

Pro zachování správného postupu při výběru vhodné nemovitosti pro dislokaci jsou prověřeny nabídky majetku státu na webovém portálu www.nabidkymajetku.cz. V tuto chvíli se v nabídkách nenabízí jiný vhodný objekt pro dislokaci dle zadaných parametrů, proto se zpracovatel této diplomové práce zaměřil na porovnání uvažovaného objektu pro dislokaci a současně hledá cestu dislokace formou komerčního pronájmu od nestátního subjektu.

V rámci zvolené analýzy budou porovnány dva objekty – objekt Ve Smečkách 599/29, Praha 1 a komerční objekt na adrese Bezová 1658/1, Praha 4 - budova Golden Office.

4.2 Ministerstvo vnitra

MV ČR, bylo obdobně jako ostatní ministerstva, zřízeno kompetenčním zákonem (zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČR). MV bylo zřízeno za účelem udržení bezpečnosti, veřejného pořádku a zajištění bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích na území ČR. Mezi jeho kompetence patří také například správa evidence obyvatel, realizace požární či civilní ochrany, evidence pobytu cizinců na území ČR a Vězeňská služba. Je zároveň nadřazeno Hasičskému záchrannému sboru a policii a zodpovídá za fungování Integrovaného záchranného systému. Do

kompetencí této organizační složky státu spadá i zajištění komunikačních sítí pro policii a má kompetence ve vztahu k integrovanému záchrannému systému.⁶⁸

Odbor správy Ministerstva vnitra

Z pohledu této diplomové práce je klíčová ta část ministerstva, do jejíž agendy spadá agenda týkající se správy majetku, v řešeném případě nemovitého majetku státu. V rámci této organizační složky státu je pro správu majetku státu odborným útvarům odbor správy majetku MV, do jehož činnosti spadá zejména metodický dohled nad správou majetku státu. Jeho přímou správu vykonávají organizace resortu MV. Tento odborný článek metodicky koordinuje činnost organizačních složek státu a státních organizací a dalších úkonů spojených se správou svěřeného majetku. Dílčí správu svěřeného majetku již dále vykonává daná organizace.⁶⁹

4.3 Policie České republiky

Policie České republiky (dále jen „policie“ je zákonem definována jako vojensky organizovaný bezpečnostní sbor, kdy hlavní smysl jeho činnosti zastává heslo „Pomáhat a chránit“. Jedním z hlavních úkolů tohoto sboru je zajištění bezpečnosti osob a majetku a udržení veřejného pořádku. Dále tento bezpečnostní sbor působí preventivně za účelem předcházení trestné činnosti. V souvislosti s trestním řádem provádí zákonem vymezené úkony týkající se trestního řízení. Nejvyšší pozici zastává policejní prezident. Policie je svou strukturou členěna na Policejní prezidium, útvary policie s celostátní působností, krajská ředitelství policie a útvary zřízené v rámci krajského ředitelství.⁷⁰

Fyzickou správu majetku, v hospodářské příslušnosti MV, který má Policejní prezidium svěřené do své správy, vykonává ředitelství logistického zabezpečení Policejního prezidia ČR (dále jen „ŘLZ Policejního prezidia“). Toto ředitelství po ekonomické stránce zabezpečuje činnost Policejního prezidia a také útvarů policie s celostátní působností.⁷¹

⁶⁸ Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky. In: Sbírka zákonů ČR.

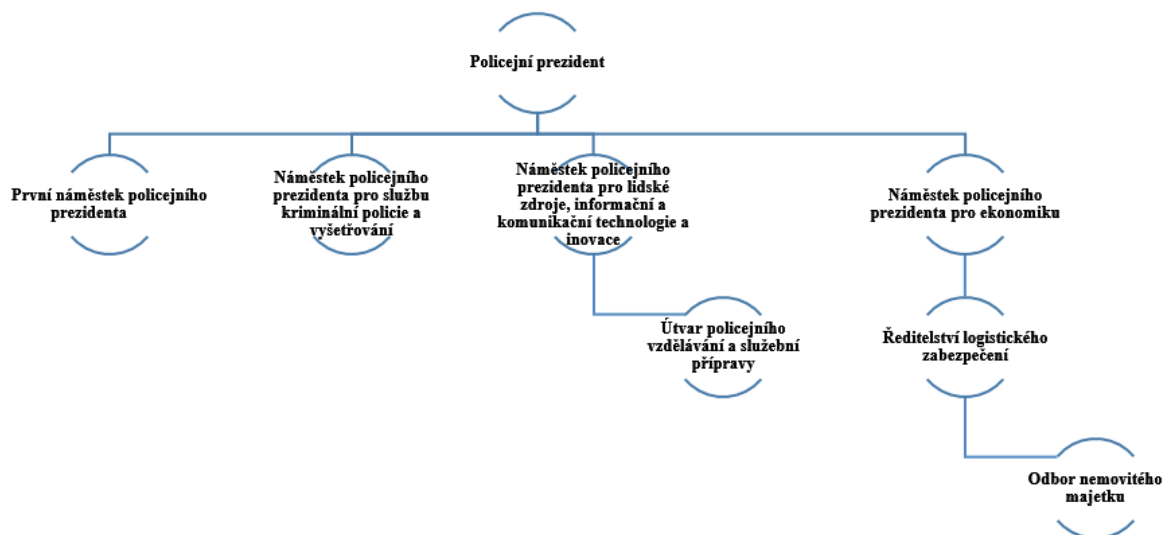
⁶⁹ Odbor správy majetku - Ministerstvo vnitra České republiky. Úvodní strana - Ministerstvo vnitra České republiky [online]. 2023 Ministerstvo vnitra České republiky, všechna práva vyhrazena [cit. 04.02.2023]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/clanek/odbor-spravy-majetku.aspx>

⁷⁰ Zákon č. 273/2018 Sb., o Policii České republiky. In: Sbírka zákonů ČR. § 1, § 2, § 6

⁷¹ Ředitelství logistického zabezpečení - Policie České republiky. Úvodní strana - Policie České republiky [online]. 2023 Policie ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 04.02.2023]. Dostupné z: <https://www.policie.cz/clanek/reditelstvi-logistickeho-zabezpeceni.aspx>

Pro potřeby orientace v této diplomové práci je zapotřebí popsat hierarchii organizačního členění Policejního prezidia:

Obrázek č. 7 - Struktura členění Policejního prezidia



Zdroj: Policie České republiky. Úvodní strana - Policie České republiky [online]. 2023 Policie ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 04.02.2023]. Dostupné z: <<https://www.policie.cz/clanek/policejni-prezidium-ceske-republiky-600334.aspx>> ⁷²

Zpracování: vlastní

Ředitelství logistického zabezpečení Policejního prezidia České republiky

Souhrn všech ekonomických činností týkajících se zajištění fungování Policejního prezidia a útvarů s celostátní působností má ve své věcně příslušné kompetenci ŘLZ Policejního prezidia. Bez zajištění činností prováděných pracovníky a příslušníky tohoto útvaru by Policejní prezidium nemohlo ekonomicky fungovat. Jednou ze zásadních činností je nabývání majetku a hospodaření s ním. ŘLZ Policejního prezidia můžeme též nazývat jako servisní útvar. Činnost tohoto ředitelství je velmi různorodá. Působí v oblastech: účetnictví, rozpočtu, investic, oprav a údržby, evidence movitého a nemovitého majetku, škod, dopravních prostředků, fondu kulturních a sociálních potřeb, v oblasti rekreací, cestovních náhrad, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, nákupů majetku.

⁷² Policie České republiky. Úvodní strana - Policie České republiky [online]. 2023 Policie ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 04.02.2023]. Dostupné z: < <https://www.policie.cz/clanek/policejni-prezidium-ceske-republiky-600334.aspx> >

Ve vztahu k této diplomové práci je nutné vyzdvihnout, že vykonává správu nad nemovitým majetkem, který má svěřen do své správy pro dislokaci útvarů Policejního prezidia a útvarů s celostátní působností. O tento majetek se stará po všech stránkách. Zejména vytváří investiční záměry na opravy nebo výstavby nových objektů či základní požadavky na převody nemovitého majetku. Evidovaný majetek pronajímá a vypůjčuje úplatně a bezúplatně. Jedná se o různorodý rozsah ekonomických činností, které přispívají k bezproblémovému chodu Policejního prezidia, potažmo celé policie.⁷³

4.4 Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Při nakládání s majetkem státu se považuje úřad jako klíčová organizační složka státu, která je součástí resortu Ministerstva financí. Vznik tohoto úřadu se datuje k 1. července 2002. Jednou z jeho hlavní úloh je hájení státu v oblasti majetkoprávních vztahů a hospodaření s majetkem, který má ve své příslušnosti. Tento svěřený majetek účelně obhospodařuje

a dále s ním nakládá. V kontextu s touto diplomovou prací je nutné vyzdvihnout jeho činnost při optimalizaci rozmístování složek státu, resp. snaha při účelném přesunu státních složek z komerčních nájmu do státních objektů díky vyvinutému systému CRAB, ze kterého jsou patrné úspory v kapacitách budov.⁷⁴

⁷³ Ředitelství logistického zabezpečení – Policie České republiky. *Úvodní strana – Policie České republiky* [online]. 2022 Policie ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 29.05.2022]. Dostupné z: <<https://www.policie.cz/clanek/reditelstvi-logistickeho-zabezpeceni.aspx>>

⁷⁴ UZSVM.cz . Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových [online]. 2022 ÚZSVM [cit. 17.05.2022]. Dostupné z: <<https://www.uzsvm.cz/cinnost-uzsvm>>

5 DISLOKACE ÚTVARU POLICIE S CELOSTÁTNÍ PŮSOBNOSTÍ – PŘÍPADOVÁ STUDIE

Z prostudování schválené Koncepce rozvoje Policie České republiky do roku 2027 uveřejněné na internetových stránkách www.policie.cz, zejména části 3.3.6 Zajištění adekvátního vybavení a pracovních podmínek policie, ve které se stanovuje za cíl optimalizace dislokace služeb i útvarů, lze usuzovat, že policie nebojuje jen s kriminalitou, ale i s nedostatkem nebytových prostor a to hlavně na území hlavního města Prahy.

Budovy i objekty užívané policií jsou zcela obsazeny, resp. zcela došlo k vyčerpání veškerých rezerv volných kapacit v budovách, které jsou polici svěřeny do správy MV, odborem správy majetku.

Tato informace vyplývá z rozhovoru s ředitelem ŘLZ Policejního prezidia, který byl před zpracováním této diplomové práce osloven za účelem poskytnutí detailnějších informací pro potřeby získání ucelenějších a konkrétnějších dat, než které jsou obsaženy v Koncepci rozvoje Policie České republiky do roku 2027 a zveřejněny na internetových stránkách www.policie.cz.

Z rozhovoru, jehož přenos tvoří Přílohu č. 1 této diplomové práce, vyplývá, že se ŘLZ Policejního prezidia dlouhodobě snaží o optimalizaci objektů, které slouží pro zajištění činností organizačních článků Policejního prezidia a útvarů policie s celostátní působností. ŘLZ Policejního prezidia pravidelně kontroluje dislokační potřeby všech svých organizačních součástí. Pro činnost kontroly dislokace a rozmisťování článků policie či útvarů s celostátní působností, byl policejním prezidentem zřízen poradní orgán – dislokační komise, která se zabývá výhradně touto problematikou.

Tato komise je neveřejným poradním orgánem, který posuzuje využití nově získaných objektů pro všechny články Policejního prezidia a útvarů s celostátní působností. Mezi další činnosti tohoto poradního orgánu patří posuzování změn dislokace a požadavků na nové ubytovací kapacity těchto útvarů, přičemž musí zabezpečovat a usměrňovat řádné nakládání s objekty, které tyto útvary již užívají pro výkon své činnosti.

Dislokační komise policejního prezidenta se svolává k jednání na základě řádného podnětu útvarů, resp. podnětů k dislokaci. Podnět pro jednání dislokační komise policejního prezidenta musí obsahovat materiály, na základě kterých je dislokační komise policejního prezidenta schopná se usnášet a o dané dislokaci rozhodnout.

Tyto podněty musí zároveň obsahovat veškeré dostupné informace o útvaru (žadatelé změny dislokace) i o prostoru (státním nebo nestátním), který je předmětem dislokace. Jedná se zejména o informace k technickému stavu budovy, stavební dokumentaci budovy, půdorysy budovy, legislativní údaje či další provozní údaje. Současně musí být tento podnět řádně žadatelem odůvodněn. Dále tento podnět musí obsahovat informace o plánovaném počtu osob, které budou do objektu umisťovány. Z hlediska dislokace se také posuzuje rozmístění a počty osob z důvodu sledování obsazenosti budov. Před započítáním případné změny dislokace útvaru se hledají rezervy ve vlastních objektech. Rezervy ve vlastních objektech mohou vzniknout při vhodnějším rozmístění osob v budovách, tzn. je zapotřebí osoby dislokované v objektu uzpůsobit kapacitám jednotlivých kanceláří a budově. Cílem je v budově dislokovat osoby tak, aby byla kapacitně plně naplněna.

V této fázi je nutné také posuzovat finanční hledisko dislokace. Je tedy žádoucí, aby podklad obsahoval údaje o provozních nákladech budovy ve srovnání s novým (nestátním) objektem. Je-li předmětem dislokace přesun útvaru v rámci vlastního objektu, je vyžadováno odůvodnění, které vysvětluje, zda vzniknou přesunem části organizačního článku, i když v rámci vlastních budov, nějaké další náklady, které bude nutné investovat či alokovat z ostatních běžných výdajů Policejního prezidia. Tyto náklady spojené s dislokací například představují náklady na výmalbu, pokládku nových podlahových krytin, či další drobné stavební práce, které jsou spojeny se zprovozněním pracoviště přemísťovaného útvaru na jeho nové působiště. Samozřejmě v případě plánované dislokace do nestátního objektu je nutné uvést veškeré dostupné informace o pronajímateli. Dislokace v cizích objektech představuje podstatně větší riziko a současně i vyšší náklady spojené s hrazením nájemného.

Dále ředitel ŘLZ Policejního prezidia vysvětluje, že v čele tohoto poradního orgánu stojí policejní prezident. Ostatní členové komise jsou ustanoveni na základě jím vydaného rozkazu, který je zveřejněn ve sbírce interních aktů řízení. Rozhodování v dislokační komisi probíhá na základě neveřejného hlasování. Výsledkem jednání je rozhodnutí dislokační komise, které je závazné pro její členy a doporučující pro rozhodnutí policejního prezidenta. S vydaným dislokačním rozhodnutím je následně seznámen daný článek či útvar policie s celostátní působností jakožto žadatel.

Na otázku, zda se v současné době řeší nějaký dislokační případ, ředitel ŘLZ Policejního prezidia hovoří o požadavku na redislokaci ÚPVSP z nevyhovujících nebytových prostor.

ÚPVSP je jedním z útvarů policie s celostátní působností. V současné době je dislokován ve dvou objektech. Konkrétně na Praze 3 a dále v objektu na Praze 1, v ulici Ve Smečkách 599. Správa objektu na Praze 3 spadá do působnosti ŘLZ Policejního prezidia. S ohledem na aktuálně probíhající restrukturalizaci, která souvisí s rozvojem celého útvaru, a nárůstem systemizovaných služebních míst, vznikla potřeba dislokace tohoto útvaru do jiných vhodných prostor.

Na otázku, jak probíhá přesun útvaru, ředitel ŘLZ Policejního prezidia vysvětluje obecnou praxi při řešení požadavku na dislokaci útvarů. Konkrétní požadavky na dislokaci vzešly z písemného požadavku ÚPVSP. Tento písemný požadavek obsahuje ucelené údaje o útvaru a jeho současných potřebách týkajících se přemístění včetně specifických požadavků souvisejících s činností a bezproblémového chodu útvaru.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o dislokaci policejního útvaru, nebudou detailní informace v této diplomové práci zveřejněny. ŘLZ Policejního prezidia se současné době zabývá možnými variantami přesunu tohoto útvaru, přičemž nevyklučuje přesun útvaru do nestátního objektu.

V běžné praxi je nutné postupovat dle zákona o majetku státu, dodržovat vnitřní předpisy, předpisy MV a rozkaz policejního prezidenta, jímž zřizuje svůj poradní orgán pro potřeby dislokace.

V první řadě je nutné analyzovat vlastní kapacity, tzn. objekty, které jsou ve vlastnictví ČR, svěřené do správy ŘLZ Policejního prezidia. K tomuto využívá své interní evidence.

ŘLZ Policejního prezidia se snaží, dle zásad hospodárnosti, co nejefektivněji rozmisťovat organizační články Policejního prezidia a útvary s celostátní působností do objektů ve vlastnictví státu a minimalizovat tak náklady na komerční pronájmy od nestátních subjektů či jim zcela zamezovat, neboť to pro stání rozpočet, potažmo rozpočet MV a v neposlední řadě rozpočet policie, přináší řadu nemalých výdajů.

5.1 Analýza vybraných objektů pro dislokaci Útvaru policejního vzdělávání a služební přípravy v hlavní městě Praha

Útvar policejního vzdělávání a služební přípravy

Aktuální požadavek ÚPVSP na redislokaci, je pro tuto diplomovou práci zvolen jako ukázka konkrétní případové studie řešení dislokačních požadavků v rámci policie. Zejména na úrovni republikové, ale i mezinárodní tento útvar řídí a organizuje vzdělávání a služební přípravu policistů a občanských zaměstnanců. Do jeho dalších činností lze zařadit zajišťování základní odborné přípravy nově přijímaných policistů a jejich následné přezkušování a doškolování. Samotný vznik útvaru se pojí s datem 1. července 2015 a k nařízením MV č. 67/2008, kterým se zřizují útvary policie s celostátní působností. Mezi jeho další činnosti patří zajišťování součinnosti při služebních prověrkách ve spolupráci se Středními policejními školami, s Vyšší odbornou policejní školou a Policejní akademií. Ve velké míře se podílí na speciální služební přípravě a systému odborného vzdělávání policistů. Mimo jiné se též podílí na aktivitách vzdělávání v rámci projektů financovaných z mimorozpočtových zdrojů.⁷⁵

Současná situace - popis

ÚPVSP v současné době využívá kancelářské nebytové prostory ve vlastním objektu situovaném na Praze 3 (ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit MV a ve správě Policejního prezidia) a dále užívá kancelářské nebytové prostory v objektu Praha 1, v ulici Ve Smečkách 599 na základě uzavřeného zápisu o bezúplatném užívání na dobu určitou (ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit pro úřad).

S ohledem na rozvoj útvaru a s tím související nárůst systemizovaných služebních míst, vznikla potřeba trvalé redislokace daného útvaru do odpovídajících prostor, ideálně soustředěných v jednom objektu. Cílem je nalézt vhodnou trvalou dislokaci pro tento útvar o kancelářské ploše 800 m² pro cca 60 osob.

S ohledem na výše uvedené je provedena analýza vybraných objektů pro trvalou dislokaci ÚPVSP v hlavním městě Praha.

⁷⁵Útvar policejního vzdělávání a služební přípravy - Policie České republiky. Úvodní strana - Policie České republiky [online]. 2022 Policie ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 17.05.2022]. Dostupné z <<https://www.policie.cz/clanek/utvar-policejního-vzdelavani-a-sluzebni-pripravy.aspx>>

5.2 Analýza objektu Praha 1, Ve Smečkách 599/29

I. Název, místo umístění nemovitosti

a) název

Objekt Praha 1, Ve Smečkách 599, v katastrálním území Nové Město.

b) lokalita, v níž se nemovitost nachází

Objekt se nachází v ulici Ve Smečkách 599/29, Praha 1 v katastrálním území Nové Město.

II. Zdůvodnění potřeby nemovitosti

a) odůvodnění potřeby budoucího uživatele

Objekt Praze 1, v ulici Ve Smečkách 599 užívá v současné době ÚPVSP na základě uzavřeného zápisu o bezúplatném užívání prostor uzavřeným mezi úřadem a MV (zastoupeným ředitelem ŘLZ Policejního prezidia) na dobu určitou 8 let.

Policejní prezidium nemá adekvátní prostory ve vlastních kapacitách pro trvalou dislokaci tohoto útvaru. S ohledem na skutečnost, že se ve dvoře objektu nachází objekt Typografické budovy – BIO BESEDY, nabízí se tento objekt, který je v majetku státu, zrekonstruovat a následně využívat pro pořádání mezinárodních konferencí, kterými se policie, složky ministerstev či samotný útvar zabývá. Poloha budovy je více než ideální, převodem této budovy by se získaly adekvátní prostory, které umožní dlouhodobou prezentaci nejen na poli mezinárodní policejní spolupráce, ale i další rozvoj policejního vzdělávání a služební přípravy. Ať už při pořádání mezinárodních konferencí, seminářů, zasedání či kongresů, či při realizaci prezentačních a náborových aktivit policie a dalších aktivit útvaru, jako je přednášková a školicí činnost, mezinárodní vzdělávací akce, osvětové akce a jiné.

b) stanovisko ŘLZ Policejního prezidia k odůvodnění potřeby budoucího uživatele,

Převod nemovitosti navrhuje, ŘLZ Policejního prezidia, jakožto územního pracoviště a správce ekonomických činností.

c) vyhodnocení možnosti využití stávající nemovitosti v dané lokalitě pro potřeby budoucího uživatele

Vlastní kapacity na území hlavního města Prahy byly zcela vyčerpány, další adekvátní prostory pro trvalou dislokaci nebyly nalezeny. Získání objektu pokryje nedostatek nebytových prostor na území hlavního města Prahy a současně zajistí personální rozvoj obsazenosti v rámci útvaru.

III. Výhody spojené se získáním nemovitosti (efektivita)

a) popis zefektivnění činnosti budoucího uživatele získáním požadované nemovitosti (zejména jak, v čem a čím)

Využití kancelářských a výukových prostor v kombinaci s konferenčními prostory bývalého objektu Bio Beseda významně přispěje k prezentaci dobrého jména policie nejen v tuzemsku, ale také v zahraničí.

Budoucí nabyvatel plánuje využít objekt pro trvalou dislokaci ÚPVSP a dále objekt Bio Besedy využít jako výukové a konferenční prostory v rámci mezinárodní policejní spolupráce.

b) efektivita získání nemovitosti (finanční úspory, úspory pracovních míst, apod.)

Forma bezúplatného převodu nemovitosti v rámci státu - úspora oproti možnosti získání nemovitosti za úplatu. Následně plyne značná finanční úspora na nájemném oproti komerčnímu objektu.

IV. Specifikace nemovitosti

- a) specifikace nemovitosti podle katastrálních předpisů – tj. číslo popisné, číslo pozemků, výměra pozemků, katastrální území,

Tabulka č. 1 - Specifikace nemovitého majetku státu - Praha 1, Ve Smečkách 599

Vlastnické právo	Česká republika	
Příslušnost hospodařit	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2
Parcela číslo	2101	
Výměra parcely v m ²	993	
Stavba (stojí na pozemku par. č. 2101)	č. p. 599	jiná stavba
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří	
Způsob ochrany	Pam. rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, pam. Zóna, pozemek v památkové zóně	
List vlastnictví	60000	
Katastrální území	727181 Nové město	
Obec	Praha	
Katastr nemovitostí	Katastrální úřad pro hlavní město Prahu	Katastrální pracoviště Praha

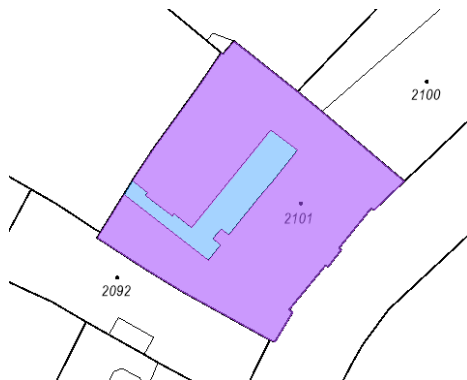
Zdroj: Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí. 2004. [online]. [cit. 21.03.2023]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>⁷⁶

Zpracování: vlastní

⁷⁶ Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2004 [cit. 21.03.2023]. Dostupné z: https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~fjRab89_KILR-CC1Ej4z2jPPJwTP-SDIhIMnarS0fLRD5Vht4kzLPvaCSwvQXvtghNgnpNAKXYJIFoCMnyKHbXJk7rndDs0UpNLP0MlyHoIGUNPo5iG--nUSJitwb1l_Ot_VEU0KRL30ty2v85GIBYMEi0MX_I9PMe0GUSDXTQe3mp_1RZg-6gKkp78BXfCafcpHd-2-SSUdhK760JwKEIE6WDdXdqJRjHCxWIwcY8I47VtLpI-VSPX_1PJ-ImG9d6T0UuVIOXZij19SZSg7isLh1oAMskFDOWMv24N0RdT4RKELx5JJJoBmNho2Crg1Qcr_OfE8WdmSQfB-Jm0Xef2MOpes99B-E85Yghh_1SHDiBLnHEf9xIsoErp3SM6grWmcvYbXzbLspjzvr2mZxVfRhxfB78iyEri8q_9YOfQLD5--ChVa37Agdf9V6aChtIgmSfujelxmqOWGMO481DG_3NojAzgv5WjeTiVwBeeVDIJNbZoOers7aDPPU-bMa5WYnrTakq_yToEGPYHFQsyumdZtXw61m2tUaSandNo6r_5zxfMJh0UyNN1pu_sld

b) snímek katastrální mapy se zvýrazněním nemovitosti,

Obrázek č. 8 - Informace o pozemku par. č. 2101, k. ú. Nové Město



Zdroj: Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí. 2004 [online]. [cit. 11.02.2023]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/77>

Zpracování: převzato z katastru nemovitostí

c) presná identifikace stávajícího „vlastníka“, který je s nemovitostí příslušný hospodařit, (především název, adresa, IČ),

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, PSČ 128 00 Praha 2, IČO 69797111

d) popis objektu

Budova se nachází v blokové zástavbě v centru Prahy 1 v blízkosti Václavského náměstí. Jde o čtyřpatrový dům se čtyřmi křídly svírající se v úzký obdélný dvůr. Na dvoře stojí reprezentativní sál Typografické besedy – Bio Beseda, který je oddělen od

⁷⁷ Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2004 [cit. 21.03.2023]. Dostupné z: https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~fjRab89_KILR-CC1Ej4z2jPPJwTP-SDIhIMnarS0fLRD5Vht4kzLPvaCSwvQXvtghNgnpNAKXYJIFoCMnyKHbXJk7rndDs0UpNLP0MlyHoIGUNPo5iG--nUSJitwbl1_Ot_VEu0KRL30ty2v85GIBYMEi0MX_I9PMe0GUSDXTQe3mp_1RZg-6gKkp78BXfCafcpHd-2-SSUdhK760JwKEIE6WDdXdqJRjHCxWIwcY8I47VtLpI-VSPX_1PJ-ImG9d6T0UuVIOXZIj19SZSg7isLh1oAMskFDOwMv24N0RdT4RKELx5JJoBmNho2Crg1Qcr_OfE8WdmSQfB-Jm0Xef2MOpes99B-E85Yghh_ISHDiBLnHEf9xIsoErp3SM6grWmcvYbXzbLspjzvr2mZxVfRhxfB78iyEri8q_9YOfQLD5--ChVa37Agdf9V6aChtIgMSfujelhxmqOWGMO481DG_3NojAzgv5WjeTiVwBeeVDIjNbZoOers7aDPPU-bMa5WYnrTakq_yToEGPYHFQsyumdZtXw61m2tUaSndNo6r_5zxfMJh0UyNN1pu_sId

hlavní budovy. Budova č. p. 599 podléhá zvláštnímu zákonnému režimu (nemovitá kulturní památka pod rejstříkovým č. ÚSKP 12418/1-2188 nacházející se na území Pražské památkové rezervace zařazené do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO).⁷⁸

Způsob získání nemovitosti

Změna příslušnosti hospodařit mezi organizačními složkami státu. Ukončení zápisu o bezúplatném užívání uzavřeného mezi úřadem a MV (zastoupeným ředitelem ŘLZ Policejního prezidia). Následně dojde k uzavření zápisu o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu ve prospěch budoucího uživatele.

Ze strany přejímajícího nebude poskytnuto žádné finanční plnění ve smyslu ustanovení § 16 odst. 1 vyhlášky. V souvislosti s předávaným majetkem je nutné vypořádat mezi stranami finanční prostředky. Veškeré výdaje související s chodem budovy si bude zajišťovat přejímající na vlastní náklady.

Z pohledu správních poplatků za záznamové řízení před katastrem nemovitostí je nabyvatel jako státní subjekt od platby správního poplatku osvobozen.

Rozhodující parametry nemovitosti

- pozemek parc. č. 2101 o výměře 993 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Nové Město, č.p. 599, jiná stavba⁷⁹

⁷⁸Společenský dům spolkový dům Typografická beseda - Památkový Katalog. Památkový Katalog [online]. 2015. [cit. 30.3.2023] Dostupné z: <https://www.pamatkovykatalog.cz/spolecensky-dum-spolkovy-dum-typograficka-beseda-18397464>

⁷⁹ Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitost [online]. 2004 [cit. 21.03.2023]. Dostupné z: https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~fjRab89_KILR-CC1Ej4z2jPPJwTP-SDIhIMnarS0fLRD5Vht4kzLPvaCSwvQXvtghNgnpNAKXYJIFoCMnyKHbXJk7rndDs0UpNLP0MlyHoIGUNPo5iG--nUSJitwb11_Ot_VEu0KRL30ty2v85GIBYMEi0MX_I9PMe0GUSDXTQe3mp_1RZg-6gKkp78BXfCafcpHd-2-SSUdhK760JwKEIE6WDdXdqJRjHCxWIwcY8I47VtLpI-VSPX_1PJ-ImG9d6T0UuVIOXZij19SZSg7isLh1oAMskFDOWmv24N0RdT4RKELx5JJJoBmNho2Crg1Qcr_OfE8WdmSQfB-Jm0Xef2MOpes99B-E85Yghh_1SHDiBLnHEf9xIsoErp3SM6grWmcvYbXzbLspjzvr2mZxVfRhxfB78iyEri8q_9YOfQLD5--ChVa37Agdf9V6aChtIgmSfujelxmqOWGMO481DG_3NojAzgv5WjeTiVwBeeVDIJNbZoOers7aDPPU-bMa5WYnrTakq_yToEGPYHFQsyumdZtXw61m2tUaSndNo6r_5zxfMJh0UyNN1pu_sId

- a) parametry objektu (celková plocha objektu, kancelářská plocha v m², parkovací a garážová stání v objektu, počet funkčních míst)

Tabulka č. 2 - Parametry objektu

Název budoucího uživatele	Plocha v m ²		Počet funkčních míst
	Celkem	pouze kancelářská	
MV – Policejní prezidium – ÚPVSP	3272,09	821,31	71

Zdroj: Rozhodnutí Vládní dislokační komise ze dne 20. prosince 2019 č. 44/2019 – „Změna dislokace u administrativní budovy Ve Smečkách 599/29, Praha – Nové Město“

Zpracování: převzato z Vláda ČR

počet podlaží stavby (budovy) - 4 podlaží

počet garážových stání - žádné

počet parkovacích míst - žádné

S ohledem na skutečnost, že je objekt umístěn ve velmi frekventované ulici v centru města Prahy, bude zapotřebí vyřešit otázku parkování. Parkování lze řešit vyhrazeným parkováním v podobě uzavření příslušného smluvního vztahu mezi ČR – MV a Hlavním městem Prahou (zastoupenou Technickou správou komunikací hlavního města Prahy) na určitou dobu, jehož předmětem bude část pozemní komunikace Ve Smečkách za účelem vyhrazení několika parkovacích stání. Současně je nezbytné zajistit vydání rozhodnutí o povolení zvláštního užívání místní komunikace v Praze 1, kterou vydává Úřad městské části pro Prahu 1 pro potřeby užívání vyhrazených parkovacích míst z důvodu zajištění bezproblémového chodu policie v dané lokalitě. Následnou realizaci samotného dopravního značení lze zajistit cestou ekonomického útvaru policie, tzn, objednávkou u firmy zajišťující dopravní značení. Financování realizace dopravního značení lze provést z finančních prostředků policie.

V. Využití ploch nemovitosti

a) počet osob, které mají být dislokovány do nemovitosti

1. stávající počet osob

60

2. plánovaný počet osob (uvažujeme-li navýšení systemizovaných služebních míst)

Lze uvažovat o navýšení dle kapacit funkčních míst až na 71 (potenciál pro personální rozvoj útvaru).

b) využití garáží a parkovacích míst v návaznosti na systematizovaný počet služebních dopravních prostředků budoucího uživatele

Vzhledem k tomu, že objekt zřejmě nedisponuje garážovými stáními a ani parkovacími stáními před objektem (neboť se nachází v zónách placeného parkování hlavního města Prahy), bude zapotřebí parkovací stání zabezpečit jinou cestou, tzn. pronájemem parkovacích stání v okolí objektu, popř. zajištění vyhrazeného parkovacího stání před objektem (viz výše). V úvahu připadá i možnost vybudovat garáže pod dvorem v rámci rekonstrukce objektu.

VI. Náklady spojené s nemovitostí

Náklady na převzetí objektu: jedná se o bezúplatný převod. Na rekonstrukci památkově chráněného dvorního objektu bývalého objektu Bio Beseda při společenském domě Typografická beseda by se dalo uvažovat o vícezdrojovém financování tvořeném prostředky státního rozpočtu z kapitoly 314 MV a dále spolufinancování z evropských fondů ve výši 85 %. Provedenou rekonstrukcí by tak byla i zachráněna ceněná kulturní památka.

S ohledem na stav státních budov a stáří tohoto objektu se předpokládá, že bude nezbytné objekt zrekonstruovat. Z tohoto důvodu lze předpokládat, že bude do objektu nutné investovat. Bude třeba provést celkovou modernizaci objektu a uzpůsobit pro potřeby policie. Náklady na rekonstrukci nemohou být vyčísleny z důvodu nedostatku informací k objektu a plánům policie. Teoreticky lze však uvažovat o výměně střešních krytin, modernizaci podlah, sociálních zařízení, modernizace rozvodů – strukturované kabeláže, zateplení budovy či pořízení vybavení kanceláří do celého objektu.

a) náklady spojené se zprovozněním (přizpůsobením) nemovitosti pro potřeby budoucího uživatele, a to

1. náklady na nutné opravy nemovitosti (s výhledem min. na 5 let)

Nelze vyčíslit z důvodu nedostatku dat.

2. náklady na nutné úpravy nemovitosti pro potřeby budoucího uživatele (včetně předpokládaných požadavků v budoucích 5 letech)

Nelze vyčíslit z důvodu nedostatku dat.

3. náklady na údržbu nemovitosti (s výhledem minimálně na 5 let),

Nelze vyčíslit z důvodu nedostatku dat.

b) roční provozní náklady nemovitosti (energie, vodné, stočné, apod.), včetně posledních známých nákladů současného „vlastníka“ nemovitosti a porovnání s obdobnou nemovitostí Policejního prezidia

Nelze vyčíslit z důvodu nedostatku dat.

c) porovnání součtu nákladů spojených se zprovozněním nemovitosti pro potřeby budoucího uživatele a provozních nákladů (za 5 let) s náklady na uspokojení potřeby budoucího uživatele v některé ze stávajících nemovitostí Policejního prezidia,

Náklady na provoz tohoto objektu není možné srovnat ani porovnat s obdobnými objekty ve správě Policejního prezidia z důvodu nedostatku dat.

d) způsob získání potřebných finančních prostředků na případné rekonstrukce a provoz objektu

Na rekonstrukci památkově chráněného dvorního objektu bývalého objektu Bio Beseda při společenském domě Typografická beseda by se dalo uvažovat o vícezdrojové financování tvořené prostředky státního rozpočtu z kapitoly 314 MV a dále finanční prostředky z evropských fondů. Na provoz objektu budou použity finanční prostředky z rozpočtu Policejního prezidia.

VII. Celkový počet dislokovaných osob

60

5.3 Analýza komerčního pronájmu od nestátního subjektu

Vzhledem k tomu, že se nabízí varianta přesunu útvaru do komerčních prostor, kterou ředitel ŘLZ Policejního prezidia nevyločil, je provedena analýza prostor ke komerčnímu pronájmu od nestátního subjektu na základě průzkumu trhu realit. Na internetovém realitním portálu byla vytipována následující nemovitost, které splňuje základní kritéria při výběru nemovitosti pro potřeby útvaru. Základní podmínkou je kancelářská plocha 800 m² pro cca 60 osob.

Průzkumem realitního trhu byla vybrána následující nemovitost, která splňuje základní podmínky pro dislokaci útvaru:

I. Název, místo umístění nemovitosti

a) název

Objekt Praha 4, Bezová 1658/1, v katastrálním území Braník.

b) lokality, v níž se nemovitost nachází

Objekt se nachází v ulici Bezová 1658/1, Praha 4 v katastrálním území Braník.

II. Zdůvodnění potřeby komerčního pronájmu

a) odůvodnění potřeby budoucího uživatele

S ohledem na potřebu trvalé dislokace útvaru z objektu na Praze 3 a z objektu Ve Smečkách 599, Praha 1, který v současné době útvarem užíván na základě zápisu o bezúplatném užívání prostor uzavřeným mezi úřadem a MV (zastoupeným ředitelem ŘLZ Policejního prezidia na dobu 8 let.

Policejní prezidium nemá adekvátní prostory ve vlastních kapacitách pro trvalou dislokaci útvaru. Tyto informace vyplývají z rozhovoru s ředitelem ŘLZ Policejního prezidia, jež tvoří Přílohu č. 1 této diplomové práce.

b) stanovisko ŘLZ Policejního prezidia k odůvodnění potřeby budoucího uživatele.

Pronájem komerčního objektu, navrhuje ŘLZ Policejního prezidia, jakožto územního pracoviště a správce ekonomických činností.

c) vyhodnocení možnosti využití stávající nemovitosti v dané lokalitě pro potřeby budoucího uživatele

Policejní prezidium nemá adekvátní prostory pro trvalou dislokaci útvaru. Vlastní kapacity na území hlavního města Prahy byly zcela vyčerpány. Pronájmem objektu bude zajištěna trvalá dislokace útvaru, který je v současné době dislokován odděleně. Dojde k soustředění útvaru do jednoho objektu a současně budou zajištěny prostory pro personální rozvoj v rámci tohoto útvaru.

III. Výhody spojené s uzavřením komerčního pronájmu (efektivita)

a) popis zefektivnění činnosti budoucího uživatele v předmětném pronájmu (zejména jak, v čem a čím)

Policejní prezidium plánuje využít komerční objekt pro trvalou dislokaci útvaru, tzn. jeho seskupení z objektu na Praze 3 a objektu Praha 1, Ve Smečkách 599.

b) efektivita komerčního pronájmu (finanční úspory, úspory pracovních míst, apod.).

V případě dislokace útvaru do komerčních prostor budou vynaloženy nemalé finanční prostředky za nájemné ze státního rozpočtu. Z důvodu zásah hospodaření s majetkem státu není možné do cizí nemovitosti investovat finanční prostředky státního rozpočtu. Objekt nebude možné na vlastní náklady uzpůsobovat pro potřeby činností útvaru. Veškeré stavební úpravy předchází konzultaci a souhlasu vlastníka nemovitosti, tedy pronajímatelem.

IV. Specifikace nemovitosti

- a) specifikace nemovitosti podle katastrálních předpisů – tj. číslo popisné, číslo pozemků, výměra pozemků, katastrální území,

Tabulka č. 3 - Specifikace nestátního majetku - Praha 4, Bezová 1658

Vlastnické právo	ARKADA FOUR s.r.o.	Gogolova 228/8, 118 00 Praha 1 - Hradčany
Parcela číslo	2036/2	
Výměra parcely v m ²	1548	
Stavba (stojí na pozemku par. č. 1658)	č. p. 1658	jiná stavba
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří	
Způsob ochrany nemovitosti	Památkově chráněné území	
List vlastnictví	7683	
Katastrální území	554782 Braník	
Obec	Praha	
Katastr nemovitostí	Katastrální úřad pro hlavní město Prahu	Katastrální pracoviště Praha

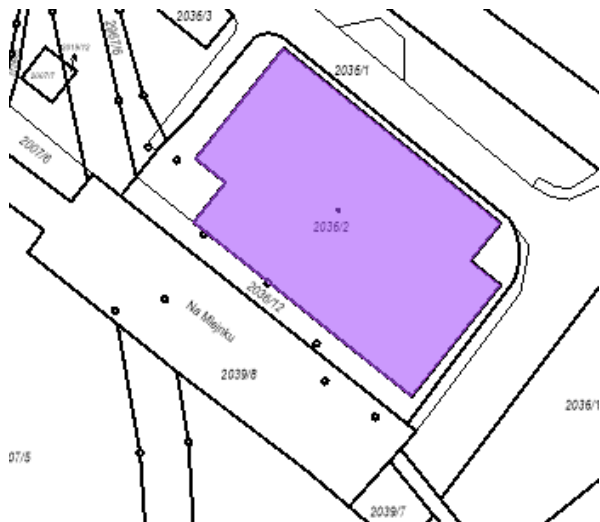
Zdroj: Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí – 2004. [online]. [cit. 21.03.2023]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>⁸⁰

Zpracování: vlastní

⁸⁰ Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2004 [cit. 21.03.2023]. Dostupné z: https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~JtaDfYmMnxbr3qTqdQHqHz1zoeBbms92boCoh5qZrZr6xTexgln3WHWRzOKhpctDJuRWskyRSvOUJVsouzd58qzoLuC09dg9n11m9KNA8juIigLUMK7V9RdaymCQTPjhMTf_Y7YCC5Y_rxiBrS69G7yl_uHFBY3Cvt6hT3TDoE77T2Vs8L3O_fxkT4-geNgC6oXOesp-Qz-Cqii-zQWaYomYbmBD2XhsioCAQYSE-xhxVBeWL1_ZgO6J9NTY9Mj2WG4DJ5VMevrZIU9NwR0jqZlqezks_8RPJ6JPGzJFOh7gamquIKW2LIyeLG3iIZLDOovtKj8wOxnIcQpqGIzrH9ff8l-CXKDKSH8Pv08IKQhND0fehYlp6w5QEPN4M2fpeNnSrkkYEax7oYxm-8-PZKaMPLCoX4Pn2IfIlsdwnGrc8dfeVyZGHWLOdW8B7IeeXhGh-6ldSfgK0Q2VnHvs4XSQ7IPV0oS7VD6QMQRr-QDUgF3KBmi3ywKVvuH8ZBJeP9842dmPS6d4ziawnu7K940QLO8o2OENM6sPU5zVW2v93VyCsWTxVrRxtQDEdvm

- b) snímek katastrální mapy se zvýrazněním nemovitosti,

Obrázek č. 9 - Informace o pozemku par. č. 2036/2, k. ú. Braník



Zdroj: Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí. 2004 [online]. [cit. 18.02.2023]. Dostupné z: <https://nahlizenedokn.cuzk.cz>

Zpracování: převzato z katastru nemovitostí

- c) přesná identifikace stávajícího „vlastníka“, který je s nemovitostí vlastní, (především název, adresa, IČ),

ARKADA FOUR s.r.o., Gogolova 228/8, PSČ 118 00, Praha 1 - Hradčany, IČO 10925767

- d) popis objektu

Budova GOLDEN OFFICE – jedná se o polyfunkční částečně zrekonstruovanou 13 podlažní budovu s kancelářskými prostory v lokalitě Praha 4 - Braník nedaleko Barrandovského mostu, která je křižovatkou dvou hlavních tepen Prahy - Jižní spojky a ul. Modřanská; s výbornou dostupností na městskou hromadnou dopravu, před

objektem je možné využít parkoviště či další služby v budově (recepce, ostraha, úklidové služby, prostory jídelny, atp.).⁸¹

Postup uzavření smluvního vztahu

Vzhledem k tomu, že je útvar částečně dislokován v objektu Ve Smečkách 599, Praha 1 je nezbytné ukončit stávající smluvní vztah, který je uzavřen – resp. musí být ukončen zápis o bezúplatném užívání uzavřený mezi úřadem a MV (zastoupeným ředitelem ŘLZ Policejního prezidia). Následně se uzavře nájemní smlouva na pronájem komerčních prostor mezi ČR - MV (zastoupené ředitelem ŘLZ Policejního prezidia) a společností ARKADA FOUF s.r.o. na dobu neurčitou za předem dohodnutých podmínek.

Rozhodující parametry objektu, jež je předmětem nájemní smlouvy

- pozemek parc. č. 2036/2 o výměře 1548 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Braník, č.p. 1658, jiná stavba⁸²

a) parametry objektu (celková plocha objektu, kancelářská plocha v m², parkovací a garážová stání v objektu, počet funkčních míst)

Ve vtypovaném objektu se nachází volná požadovaná plocha k pronájmu, jež je jednou ze základních podmínek pro dislokaci útvaru, tj. 800 m². Je zde dostatečný prostor pro dislokaci celého útvaru s potenciálem rozvoje personálního obsazení v rámci útvaru.

počet podlaží budovy - 13 podlaží

počet garážových stání - žádné

počet parkovacích míst - parkování před objektem

⁸¹Golden office – kanceláře s Prahou na dlani... Golden office – kanceláře s Prahou na dlani... [online]. 2023 [cit. 21.3.2023]. Dostupné z: <http://goldenoffice.cz/>

⁸² Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2004 [cit. 21.03.2023]. Dostupné z: https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~hKwTfZHnDahyr7YxStE-9qCSAjsGAU_LXOnsm4qL_g-eoNChRXsUogO0P1ik0msQd6_0ykQAktqfja-MKyrbSN-svqC3newbUd6ZM6ly7kJEy1kbb1etow0NuX6OTcVi32coK8Jqbx1UcJtvPyV286bwssDphxPkDXZs8e2Qvi diXYqyjmObV1pIteJemaAVI9YefphWykgtaXshRsq3sqsVeh651726lddXX5MVBQjahBRLEnXX8s3TsWsb 54W71ARCIJsAK52DImlR13rdFpMI0YG_hJE2xniOQZsU69lbn3cMKEYNIBcG957YpOJNNPBrvNyZEB QuZ-DO_5gmp4Yhl-TSLgNYXdcnQqiFYLasF3YWfoIy3U3QV-QGMfgtjDO6ALgVxJE2B4bl_TcsaTcooxyMIn_Xv473EZZwfVF_zXxtZ5sMu-z6rZ99NpToD8KGPkC1fcaYQw13VXF6W_HJc1NnVWP5h1---LuNhYpnNutkilqsjqTx2zXIgOxbMIRwtVCNe5n3DAAtTGEAqT1S2Np-xcao-eCOUsD81jSKvzRTUcsOZJ1QxLe5U_hCs

S ohledem na nabídku realitní kanceláře je možné využít parkovací stání před objektem. Nebude zapotřebí řešit parkovací kapacity v okolí objektu dalším smluvním vztahem – komerčním pronájmem parkovacích stání.

V. Využití ploch nemovitosti

a) počet osob, které mají být dislokovány do nemovitosti

1. stávající počet osob

60

2. plánovaný počet osob (uvažujeme-li navýšení systemizovaných služebních míst)
Dostatečná kapacita pro personální růst útvaru, lze uvažovat o rozšíření nájemní smlouvy – rozšíření předmětu nájmu.

3. využití garáží a parkovacích míst v návaznosti na systematizovaný počet služebních dopravních prostředků budoucího uživatele

Objekt disponuje parkovištěm před objektem.

VI. Náklady spojené s nemovitostí

Měsíční nájemné činí 260.000,- Kč.

Cena za 1 m² je 325,- Kč/měsíc.⁸³

a) náklady spojené se zprovozněním (přizpůsobením) nemovitosti pro potřeby budoucího uživatele, a to

1. náklady na nutné opravy nemovitosti (s výhledem min. na 5 let)

Nelze investovat do cizího objektu z finančních prostředků státního rozpočtu.

2. náklady na nutné úpravy nemovitosti pro potřeby budoucího uživatele (včetně předpokládaných požadavků v budoucích 5 letech)

Nelze investovat do cizího objektu z finančních prostředků státního rozpočtu.

3. náklady na údržbu nemovitosti (s výhledem minimálně na 5 let),

V kompetenci pronajímatele. Tyto data nejsou dostupné na internetovém portálu realitní kanceláře.

⁸³ Sreality.cz. Sreality.cz pomáhají najít vhodnou nemovitost díky aktuální nabídce realit v ČR i zahraničí. [online]. 2023 [cit. 30.3.2023]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/praha-branik-bezova/2164114508>

b) roční provozní náklady nemovitosti (energie, vodné, stočné, apod.), včetně poledních známých nákladů současného „vlastníka“ nemovitosti a porovnání s obdobnou nemovitostí Policejního prezidia

Nelze vyčíslit z důvodu nedostatku dat.

c) porovnání součtu nákladů spojených se zprovozněním nemovitosti pro potřeby budoucího uživatele a provozních nákladů (za 5 let) s náklady na uspokojení potřeby budoucího uživatele v některé ze stávajících nemovitostí zpracovatele,

Náklady na provoz tohoto objektu není možné srovnat ani porovnat s obdobnými objekty, které Policejní prezidium spravuje z důvodu nedostatku informací.

d) způsob získání potřebných finančních prostředků na případné rekonstrukce a provoz objektu

Na nájemné za objekt budou použity finanční prostředky z rozpočtu policie.

VII. Celkový počet zaměstnanců

60

5.4 Porovnání objektu Praha 1, Ve Smečkách a komerčního pronájmu

Z výše uvedeného vyplývá, že potřeba trvalé dislokace útvaru je nevyhnutelná. S ohledem na potřebu sjednocení tohoto útvaru je potřebné situaci redislokace vyřešit neprodleně.

Státní objekt Praha 1, Ve Smečkách 599 nevyžaduje v současné době náročnou rekonstrukci, aby mohla být vykonávána činnost útvaru. Vyplývá to ze skutečnosti, že je část útvaru situována v objektu na základě příslušného užívacího vztahu. Z toho je zřejmé, že je stav objektu způsobilý k užívání bez větších zásahů do objektu po stavební stránce. Za současné situace, kdy objekt není v příslušnosti hospodaření pro MV, není možné do objektu investovat finanční prostředky, neboť finanční prostředky dané organizační složky nesmí být investovány do majetku jiné organizační složky, byť se jedná o složku státní.

Rozhoduje-li se organizační složka, zda bude trvale dislokována ve vlastním či cizím objektu, preferuje se varianta přesunu do vlastního objektu. S ohledem na činnost policie je výrazná výhoda vlastního objektu, neboť v cizím objektu je třeba vybudovat vlastní síť a strukturovanou kabeláž.

Dle výroční zprávy úřadu z roku 2020 Policejní prezidium ušetří cca 700.000,- Kč měsíčně za komerční pronájem.⁸⁴

⁸⁴ UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových [online].(PDF) [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: https://www.uzsvm.cz/prilohy/2021/03/23/vyrocní_zprava_uzsvm_2020.pdf

5.5 Porovnání cen komerčních pronájmů v hlavním městě Praha

Na základě veřejně dostupných informací jsou v níže uvedené tabulce zobrazeny průměrné ceny za pronájem 1 m² komerčních pronájmů v hlavním městě Praha.

Tabulka č. 4 - Ceny komerčních pronájmů v Praze

Lokalita	Nabízená plocha v m ²	Cena za 1 m ² /měsíc v Kč	Cena nájmu za měsíc v Kč
ul. Kačírkova, Praha 5 – Jinonice	1 298	343	444 929
U Trezorky, Praha 5 – Jinonice	1 162	343	398 311
Bucharova, Praha 5 – Stodůlky	8 98	355	318 431
Nádražní, Praha 5 – Smíchov	1 055	367	386 574
Lomnického, Praha 4 – Nusle	913	367	334 542
V Parku, Praha 4 – Chodov	1 160	360	416 821
Hvězdova, Praha 4 – Nusle	1 077	402	432 825
Bezová, Praha 4 – Braník	800	325	260 000

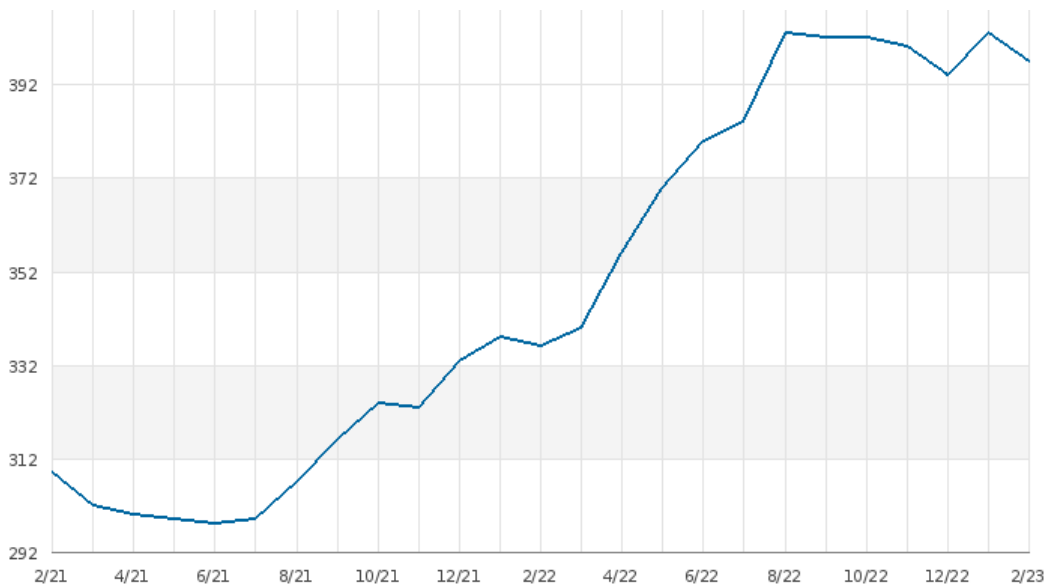
Zdroj: Sreality.cz. Sreality.cz pomáhají najít vhodnou nemovitost díky aktuální nabídce realit v ČR i zahraničí. [online]. 2023 [cit. 30.3.2023]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/>⁸⁵

Zpracování: vlastní www.sreality.cz

⁸⁵ Sreality.cz. Sreality.cz pomáhají najít vhodnou nemovitost díky aktuální nabídce realit v ČR i zahraničí. [online]. 2023 [cit. 30.3.2023]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/komercni/praha?plocha=800&plocha-do=2500#x=14.451553499999989&y=49.94219507672897&z=11>

Na níže uvedeném obrázku č. 10 je zobrazeno srovnání vývoje průměrných cen nájemného kancelářských prostor za 1 m²/Kč za měsíc.

Obrázek č. 10 - Vývoj průměrných cen pronájmu kancelářských prostor za metr čtvereční



Zdroj: Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - 1m²/měsíc - graf - Praha RealityMIX. Reality, nemovitosti z celé ČR, prodej bytů, pronájem bytů [online]. [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <https://realtymix.cz/>⁸⁶

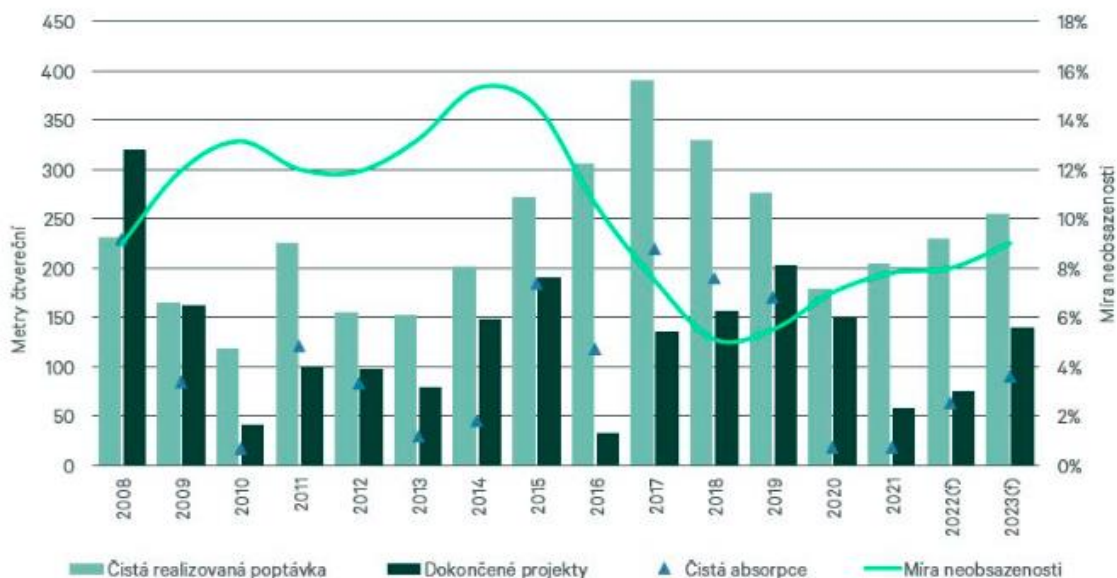
Zpracování: převzato z www.realtymix.cz

Predikce vývoje realitního trhu v oblasti komerčních pronájmů kancelářských prostor

Je patrné, že v několika následujících letech dojde k velice mírnému nárůstu cen nemovitostí, a tudíž i k nárůstu cen pronájmu kancelářských/nebytových prostor. Jako zdroj tohoto nárůstu může být zejména to, jak developeři splní stávající plány výstavby. Až v roce 2024 je možné, že díky výstavbě realizované developery, dojde k nárůstu „kancelářského trhu“.

⁸⁶ Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - 1m²/měsíc - graf - Praha RealityMIX. Reality, nemovitosti z celé ČR, prodej bytů, pronájem bytů [online]. [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=19&praha=0&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>

Obrázek č. 11 - Vývoj kancelářského trhu v Praze



Zdroj: Která metropole nabízí výhodné podmínky pro pronájem kanceláře? Naše analýza přináší velké středoevropské srovnání. CBRE. Domů. CBRE [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/>⁸⁷

Zpracování: převzato z www.cbre.cz

5.6 Porovnání cen nebytových prostor vhodných ke koupi na realitním trhu

Pro potřeby této diplomové práce nelze zpracovat porovnání cen nebytových prostor vhodných ke koupi na realitním trhu, protože ceny tohoto typu nemovitostí jsou neveřejné a jsou sdělovány realitními kancelářemi a realitními makléři pouze relevantním a vážným zájemcům o koupi nemovitosti.

⁸⁷ Která metropole nabízí výhodné podmínky pro pronájem kanceláře? Naše analýza přináší velké středoevropské srovnání. CBRE. Domů. CBRE [online]. Dostupné z: https://www.cbre.cz/cs-cz/o-cbre/presscenter/articles/tz-ktera-metropole-nabizi-vyhodne-podminky-pro-pronajem-kancelari?fbclid=IwAR3Lr-F5QFmm9KUyNGNKbEiFOLTA4HW01YTyWYsrC4M27v-2_CwiM5nrExE

6 VÝSLEDKY A DISKUZE

6.1 Výhody a nevýhody porovnávaných objektů

Výhody a nevýhody objektu Praha 1, Ve Smečkách 599

Za zásadní nevýhodu objektu Praha 1, Ve Smečkách 599 lze považovat jeho umístění v centru města, resp. i jeho historickou část či památkovou ochranu. Předmětná budova č.p. 599 podléhá zvláštnímu zákonnému režimu – nemovitá kulturní památka pod rejst. Č. ÚSK 12418/1-2188 nacházející se na území Pražské památkové rezervace zařazené do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Současně je nutné se zamyslet nad nemožností rozšíření pro absenci prostor v okolí či problému s parkováním. V neposlední řadě lze předpokládat problém s investicí do zateplení objektu. Veškeré stavební úpravy podléhají schválení ze strany Památkového úřadu. S ohledem na charakter činností policie lze předpokládat, že objekt v současné stavu nebude uzpůsoben pro policejní specifika. V první řadě bude nutné objekt napojit do intranetové sítě, po které kolují policejní data. Výraznou výhodou je, že policie získá vlastní objekt, do kterého bude moci investovat finanční prostředky a objekt zvelebovat. Zvelebovat tak, aby docházelo k bezproblémovému chodu útvaru, který bude schopný nadále vykonávat svěřené úkoly a plnit další úkoly např. na mezinárodní úrovni. Z logiky věci a s ohledem na povahu činnosti policie vyplývá, že je výhodnější dislokovat policejní složku do vlastního objektu. V případě dislokace policejní složky do nestátního objektu může dojít k úniku informací, neboť se musí napojit do již zřízené datové sítě v objektu. Stejně tak veškeré stavební či jiné drobné úpravy podléhají předchozímu schválení ze strany pronajímatele.

Výhody a nevýhody komerčního objektu na adrese Praha 4, Bezová 1658

Mnohdy jsou požadavky útvarů na dislokaci tak specifické, že je obtížné najít vhodné komerční prostory, které by splňovaly požadavky a bezpečnostní standardy policie. Konkrétně se může jednat o možnost napojení objektu na elektronický zabezpečovací systém s vyústěním signálu na pult centrální ochrany policie. Dále je pak u komerčních objektů nezbytné zajistit evidenci vstupu do objektu a zamezit vstupu třetích osob. Evidenci vstupu lze řešit využitím montáže elektronické kontroly vstupu na dveře do objektu případně umístěním stálé služby na vstup do objektu, která zajistí kontrolu a zaznamenání všech osob vstupujících do objektu. Dále je zapotřebí, aby komerční prostory splňovaly potřeby pro zpracování utajovaných informací vyplývající ze zákona č. 412/2005 Sb., o ochraně

utajovaných informací, ve znění pozdějších předpisů. Naopak komerční prostory poskytují výhodu ve způsobu jejich dispozice, možnosti parkování služebních dopravních prostředků před i vně. Zároveň tyto objekty mohou být užívány takřka ihned po zajištění výše uvedených standardů bezpečnosti pro objekty policie.

Důležitým aspektem je zajištění alokace finančních prostředků ze státního rozpočtu, který pokryje náklady na nájemné a služby v případě využití cizího objektu, v tomto případě komerčního objektu Golden Office.

Pro potřeby porovnání výhod a nevýhod komerčního a státního objektu byly zpracovány SWOT analýzy, jejichž výsledek je zobrazen na obrázcích č. 12 a č. 13.

6.1.1 SWOT analýza objektů

Obrázek č. 12 - SWOT analýza - Praha 1, Ve Smečkách 599

SWOT analýza - Praha 1, Ve Smečkách 599		
	Pozitivní Silné stránky STRENGTHS	Negativní/Škodlivé Slabé stránky WEAKNESSES
INTERNI	1 bezúplatný převod 2 stát nadále vlastníkem 3 neplacení nájemného 4 centrum Prahy 5 dostatek skladových či jiných prostor 6 úspora na nájemném 7 vysoké počáteční náklady na rekonstrukci objektu 8 dopravní obslužnost MHD 9 možnost spolufinancování z evropských fondů	1 parkování/dopravní obslužnost 2 památkově chráněná kulturní památka 3 zajištění stravování 4 objekt BIO BESEDY nelze využít ihned 5 6 7 8 9
	Příležitosti OPPORTUNITIES	Hrozby THREATS
EXTERNÍ	1 záchrana kulturní památky 2 rekonstrukce BIO BESEDY- vytvoření konferenčního sálu 3 vybudování zázemí pro vytvoření závodního stravování 4 trvalá dislokace ve vlastním objektu 5 6 7	1 neposkytnutí finančních prostředků na rekonstrukci 2 nebude možné spolufinancování z fondu EU 3 nepředvídatelné finanční vícenálady související s rekonstrukcí historické budovy 4 nemožnost dislokace ÚPVSP 5 6

Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek č. 13 - SWOT analýza objektu Golden Office

SWOT analýza - objekt Golden office			
		Pozitivní	Negativní/Škodlivé
		Silné stránky	Slabé stránky
		STRENGTHS	WEAKNESSES
INTERNÍ	1	možnost parkování před objektem	1 pravidelné nájemné
	2	mimo centrum města	2 nemožnost investice do cizího objektu
	3	minimální počáteční náklady	3 stavební úpravy se souhlasem pronajímatele
	4	okamžité užívání objektu	4
	5		5
	6		6
	7		7
		Příležitosti	Hrozby
		OPPORTUNITIES	THREATS
EXTERNÍ	1	dopravní obslužnost	1 ukončení nájmu ze strany pronajímatele
	2	nové reprezentativní prostory	2 inflace
	3		3 možnost úniku citlivých informací (datová síť)
	4		4 nemožnost výkonu služby 24/7
	5		5 vstup třetích osob do objektu
	6		6 problémy s vybudováním stabilní datové sítě a její náročnost
	7		7

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedených SWOT analýz vyplývá, že z dlouhodobého hlediska je výhodnější pro policii, ve smyslu řádného hospodáře, využít objekt Praha 1, Ve Smečkách 599. Tento objekt rekonstruovat za pomoci zveřejněných dotačních programů Evropské unie.

6.2 Mezinárodní srovnání – PuRE-net – Public Real Estate Network

ČR se zapojuje a je členem sítě evropských organizací, která sdružuje jak ministerstva, tak realitní kanceláře, jež jsou odpovědné za veškeré veřejné nemovitosti v rámci celé Evropy. Principem této sítě je snaha o propojení informací k veřejným budovám v Evropě včetně možné výměny získaných zkušeností a znalostí v této problematice.⁸⁸ Za posláním PuRE-netu se provažuje propagace, rozvoj a reprezentativnost pro evropský referenční rámec veřejných budov. Mezi hlavní cíle si tato síť klade zejména účinnost a rychlou expanzi po celém světě. Zejména z pohledu vytvoření silné sítě komunikace pro výměnu informací. PuRE-net definuje několik hlavních cílů. Prvním cílem je předvídatelnost a definování nejdůležitějších problémů. Dále tato síť napomáhá při předávání výsledků provedených

⁸⁸ About the network. Latest news [online]. 2023 www.pure [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <https://www.pure-net.org/about-the-network>

analýz, na základě kterých jsou odborníky formulovány nové přístupy řešení hlavních problémů, se kterými se ostatní členové sítě potýkají. PuRE-net se snaží mimo jiné vytvářet nástroje pro utváření společného referenčního rámce při zavádění do praxe. Ve snaze budování kapacit v členských státech PuRE-net poskytuje služby při budování lidských kapacit.⁸⁹ ČR, zastoupená úřadem uspořádala na půdě svého úřadu ve dnech 9. – 12. září 2018 výroční konferenci této organizace. Ohlasy této úspěšně konané konference jsou přínosem, dle generální ředitelky tohoto úřadu, pro hospodaření s majetkem státu ČR. Účastníci této konference byli současně seznámeni s výsledky členů této sítě, který je zpracováván již od roku 2021.⁹⁰

6.3 Návrh právního řešení dislokace Útvaru policejního vzdělávání a služební přípravy

V návaznosti na provedené analýzy u obou objektů a následném vyhodnocení případové studie, je zapotřebí navrhnout právní postup pro realizaci této dislokační změny. Trvalý přesun útvaru do objektu Praha 1, Ve Smečkách 599 byl vyhodnocen jako optimální řešení.

První část ÚPVSP je dislokována ve vlastním objektu v Praze 3. Jeho přesun lze uskutečnit bez nutnosti řešení právního stavu, resp. není nutné ukončovat žádný smluvní vztah, neboť je tento útvar dislokován ve vlastním objektu na základě dislokačního rozhodnutí policejního prezidenta. Pro potřeby evidence změny dislokace v rámci Policejního prezidia, je nutné tuto změnu související s přesunem útvaru zaevidovat v příslušných evidenčních systémech. Evidenci předchází vydání rozhodnutí o změně dislokace – vydání dislokačního opatření. Dislokační komise policejního prezidenta projedná návrh dislokačního opatření. Vydání dislokačního opatření předchází samotné projednání podnětu na změnu dislokace při jednání dislokační komise policejního prezidenta. Výsledkem tohoto jednání je rozhodnutí, které schvaluje navrženou dislokaci. Podnět pro jednání dislokační komise policejního prezidenta předloží útvar, jehož se dislokační změna týká. Samotný přesun útvaru z vlastního objektu do objektu Praha 1, Ve Smečkách 599 je nutné podmínit uzavřením příslušného smluvního vztahu. V tomto případě

⁸⁹ MISSION & OBJECTIVES. Latest news [online]. 2023 www.pure [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <https://www.pure-net.org/mission-objectives>

⁹⁰ UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových [online]. 2023 ÚZSVM [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <https://uzsvm.cz/praha-hostila-vyrocní-konferenci-organizace-pure-net-cr-byla-zvolena-do-ridicího>

se bude jednat o zápis o změně příslušnosti hospodařit. Redislokací útvaru z vlastního objektu do objektu Praha 1, Ve Smečkách 599 se vytvoří rezerva v podobě nebytových prostor ve vlastním objektu na Praze 3. Tyto nebytové prostory lze využít pro další dislokační opatření v rámci Policejního prezidia. Vhodným uskupením útvarů dislokovaných ve vlastním objektu na Praze 3 může Policejní prezidium získat další nebytové prostory pro budoucí dislokační opatření v rámci Policejního prezidia. Vzhledem k tomu, že se Policejní prezidium dlouhodobě potýká s nedostatkem nebytových prostor na území hlavního města Prahy, lze uvolněné nebytové prostory v objektu na Praze 3 využít jako rezervu pro budoucí obdobné realizace přesunů útvarů. Vzhledem ke skutečnosti, že již ÚPVSP objekt Praha 1, Ve Smečkách 599 z části užívá na základě zápisu o bezúplatném užívání na dobu určitou, nabízí se převod objektu v Praze 1, v ulici Ve Smečkách 599.

Vyjmutí objektu z CRAB

S ohledem na informaci, která vyplynula z rozhovoru s ředitelem ŘLZ Policejního prezidia, je objekt Praha 1, Ve Smečkách 599 evidován v systému CRAB. V souvislosti s možností převodu příslušnosti hospodařit z úřadu na MV, je nezbytné požádat ministra vnitra o vyjmutí výše uvedeného objektu z tohoto registru a budovu dále neevidovat jako administrativní.

Navrhovaný postup vyjmutí objektu Praha 1, ulice, Ve Smečkách 599 z CRAB.

Po prostudování zákona o majetku státu se navrhuje úřad požádat, na základě rozhodnutí MV ve smyslu § 14b zákona o majetku státu, o vyloučení níže převáděného nemovitého majetku (specifikace nemovitého majetku uvedena v tabulce č. 1) z evidence v systému CRAB, resp. o jeho výmaz z podevidence volných kapacit.

Ve zpracovaném odůvodnění se uvede, že výše uvedený nemovitý majetek užívá v současné době Policejní prezidium na základě zápisu o bezúplatném užívání prostor, uzavřeném mezi úřadem a MV.

V této souvislosti je zapotřebí současně požádat o převod příslušnosti hospodařit z úřadu k MV, a to z dále uvedených důvodů. Zejména s odůvodněním potřebnosti objektu pro účely výkonu činnosti útvaru vedoucí k zajištění svěřených činností Policejního prezidia, dojde k naplnění podstaty § 14b zákona o majetku státu a žádost tak bude dostatečně odůvodněna. S ohledem na skutečnost, že se jedná o útvar s celostátní působností, nelze detaily žádosti zveřejnit. Ředitel ŘLZ Policejního prezidia v rozhovoru, jež tvoří Přílohu

č. 1 této diplomové práce, nemohl požadované informace z důvodu zajištění bezpečnosti státu a z důvodu zamezení úniku citlivých informací, které by mohli narušit činnost policie, zveřejnit.

Žádost lze odůvodnit jinak dále tím, že Policejní prezidium v současné době nemá adekvátní prostory pro umístění ÚPVSP. Současně lze žádost doplnit o to, že se tento útvar účastní řady setkání mezinárodního charakteru, jež vyplývá z jeho různorodé činnosti, a nedisponuje volnými kapacitami, připadá v úvahu využití kancelářských a výukových prostor v kombinaci s konferenčními prostory bývalého Bio Besedy. V případě realizace rekonstrukce kulturní památky Bio besedy, by se významně přispělo k prezentaci dobrého jména policie nejen v tuzemsku ale také v zahraničí, v rámci pořádání mezinárodních konferencí, seminářů, zasedání či kongresů, k realizaci prezentačních a náborových aktivit policie a dalších aktivit útvaru. Pro pořádání mezinárodních konferencí je poloha budovy v Praze 1, v ulici Ve Smečkách 599 více než ideální. Dále lze uvést, že v případě získání budovy Praha 1, Ve Smečkách, by policie získala adekvátní prostory, které umožní dlouhodobou prezentaci nejen na poli mezinárodní policejní spolupráce, ale i další rozvoj policejního vzdělávání a služební přípravy. Žádost o vyjmutí objektu na Praze 1, v ulici Ve Smečkách 599 z registru administrativních budov lze doplnit o informaci, že by nabytím objektu v Praze 1, v ulici Ve Smečkách, Policejní prezidium získalo příslušnost hospodaření k budově, která by se stala budovou vlastní. Veškeré činnosti a aktivity útvaru by se uskutečňovali bez účasti třetích osob. V tomto případě se jedná o zajištění požadavku na bezpečnost a požadovanou míru utajení provozovaných aktivit útvaru. Veškeré výše uvedené argumenty podporující požadovanou změnu příslušnosti hospodařit je vhodné v žádosti uvést.

Výše uvedenou žádost lze dále doplnit o návrh využití objektu bývalé Bio Besedy při společenském domě Typografická beseda. Na rekonstrukci tohoto památkově chráněného dvorního objektu bývalé Bio Besedy lze uvažovat o vícezdrojovém financování tvořeném prostředky státního rozpočtu z kapitoly 314 MV a dále finanční prostředky z evropských fondů. Provedenou rekonstrukcí by tak byla i zachráněna ceněná kulturní památka. Bližší záměr s případným harmonogramem a rozsahem prováděných prací spolu s vyčíslením nákladů na případnou rekonstrukci nelze vyčíslit. Takovýto plán bude zapotřebí blíže specifikovat a odhadnout výši nákladů na rekonstrukci odborníky. Při plánované rekonstrukci je nutné zdůraznit nutnou součinnost před přípravou projektové dokumentace a dalších nezbytných formalit s podmínkami, jež klade příslušný Památkový úřad.

Na základě výše uvedeného lze shrnout, že v případě vyhovění žádosti o vyjmutí objektu Praha 1, v ulici Ve Smečkách 599 z CRAB a převodu příslušnosti hospodařit se přebírající subjekt zaručí o dlouhodobé využití tohoto objektu trvalou dislokací.

Teprve po vydání příslušného rozhodnutí o vyjmutí objektu Praha 1, Ve Smečkách 599 ministrem vnitra, je možné přistoupit k zahájení kroků před přípravou návrhu zápisu o změně příslušnosti hospodařit s objektem Praha 1, Ve Smečkách 599. K vyjmutí tohoto objektu z evidence v registru je zapotřebí, aby úřad zajistil vyjmutí dat tak, aby nemovitý majetek se všemi právními vztahy, pohledávkami a závazky zůstal v jejich evidenci a účetnictví aktivní, tzn. - objekt pouze vyjme z tohoto registru, resp. nedojde k výmazu dat o objektu.

Dalším krokem ve fázi před převodem příslušnosti hospodařit, je příprava žádosti o zajištění pověření pro vedoucího pracovníka Policejního prezidia pro provedení změny příslušnosti hospodařit.

S odkazem na § 7 odst. 2 zákona o majetku státu se požádá o vydání pověření ministra vnitra pro příslušného vedoucího pracovníka Policejního prezidia, aby uzavřel s úřadem zápis o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu z důvodu potřeby užívání tohoto majetku.

Žádost lze blíže odůvodnit tím, že objekt přejímající subjekt již užívá na základě zápisu o bezúplatném užívání prostor uzavřeným s úřadem.

Předmětem zápisu o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu je bezúplatný převod příslušnosti hospodařit u konkrétního nemovitého majetku, který se specifikuje z listu vlastnictví (v tomto případě objekt Praha 1, Ve Smečkách 599 – podrobně vymezeno v tabulce č. 1 této diplomové práce).

Toto pověření pro realizaci převodu musí obsahovat informaci o tom, že je vedoucí pracovník Policejního prezidia oprávněn činit veškeré úkony související se změnou příslušnosti hospodařit u majetku zapisovaného do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

Jsou-li v rámci připomínkového řízení zúčastněných stran zápisu o převodu příslušnosti hospodařit vypořádány všechny připomínky, navrhuje se uzavřít podle § 19 odst. 1 a § 19b zákona o majetku státu a § 14 vyhlášky zápis o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu.

Níže je popsána struktura zápisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu, resp. jeho podstatné náležitosti.

Struktura zápisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu – základní šablona.

V zápise je nutné označit smluvní strany zápisu – stranu předávající a stranu přejímající včetně pověření k tomuto úkonu (např. pověření ministra vnitra), které pak mohou podle ustanovení § 19 odst. 1 a § 19b zákona o majetku státu, a ustanovení § 14 vyhlášky uzavřít: **ZÁPIS O PŘEDÁNÍ MAJETKU A O ZMĚNĚ PŘÍSLUŠNOSTI HOSPODAŘIT S MAJETKEM STÁTU (dále jen „zápis“).**

Tento zápis dále dělíme dle článků, které musí obsahovat následující náležitosti.

V zápise se identifikuje, na základě jakých nabývacích titulů je vlastník příslušný hospodařit s majetkem státu - § 9 zákona o majetku státu:

Do zápisu je zapotřebí konkretizovat nemovitý majetek tak, jak je zapsáno na daném listu vlastnictví. V případě, že se jedná o samostatnou stavbu, uvede se tato stavba. Dále v případě, že se jedná o pozemek, uvede se pozemek i s jeho součástmi, například stavbami (jako je to v případě objektu Praha 1, Ve Smečkách 599 – podrobně vymezeno v tabulce č. 1 této diplomové práce).

Současně je nezbytné do předmětného zápisu uvést účetní hodnotu u staveb a pozemků (pro účely účetní evidence). V případě, kdy je součástí převodu příslušnosti hospodařit i movitý majetek, je nutné ho v zápisu identifikovat spolu s jeho účetní hodnotou pro potřeby evidence budoucího nabyvatele.

Dále je v zápisu důležité uvést potřebnost a nepotřebnost převáděného majetku. Zápis obsahuje údaj o tom, kdy bylo rozhodnuto o trvalé nepotřebnosti. Konkrétně v rámci této případové studie se jedná o převáděný majetek, který je pro jednu stranu zápisu potřebný k zajištění plnění služebních úkolů a zabezpečení svěřených úkolů a který je v rámci druhé smluvní strany jako trvale nepotřebný v smyslu §14b zákona o majetku státu. Na základě tohoto odůvodnění se pak předává příslušnost hospodařit s výše zmíněným majetkem ve smyslu § 19b zákona o majetku státu.

Současně se zápisu ujedná, ke kterému datu nastane změna příslušnosti hospodařit s dotčeným majetkem (změna příslušnosti hospodařit s majetkem nastane dnem podání návrhu na záznam změny příslušnosti hospodařit) ve prospěch přejímací složky u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.

Majetek, jež je předmětem zápisu, si smluvní strany předávají ve smyslu ustanovení § 19b zákona o majetku státu bezúplatně.

Je-li k dispozici stavebně technická dokumentace či dodavatelsko-odběratelské dokumenty k předávanému majetku, tento seznam se stane součástí protokolu o předání, který tvoří přílohu zápisu. Mimo jiné musí být v zápise uveden údaj o tom, zda je vedeno v souvislosti s předávaným majetkem nějaké soudní či správní řízení nebo zda je majetek zatížen věcným břemenem.

Vážou-li se k převáděnému majetku nějaké smlouvy o nájmu, učiní se o tom do zápisu záznam. Soupis těchto smluv včetně jejich originálů pak bude tvořit přílohu tohoto zápisu. Předávající strana zápisu informuje účastníky těchto smluvních vztahů o tom, že dochází ke změně příslušnosti, neboť všechna práva a povinnosti z takovýchto nájemních smluv, přecházejí na přejímající subjekt ke dni změny příslušnosti hospodařit s předávaným majetkem – tj. ke dni podání návrhu na záznam změny příslušnosti hospodařit ve prospěch přejímajícího u příslušného katastrálního úřadu.

Vzhledem k tomu, že je mezi stranami zápisu uzavřen zápis o bezplatném užívání, je nutné v zápise uvést, že se strany zápisu dohodli na ukončení zápisu o bezplatném užívání dohodou (ke dni změny příslušnosti hospodařit s předávaným majetkem – tj. ke dni podání

návrhu na záznam změny příslušnosti hospodařit ve prospěch přejímajícího u příslušného katastrálního úřadu, v tomto případě u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu – katastrální pracoviště Praha. K tomuto dni pak dojde k zániku veškerých práv a povinností vyplývajících ze zápisu o bezplatném užívání.

V zápisu se poté uvede i prohlášení o tom, zda předávaný majetek neužívá žádná osoba bez právního důvodu a zda byl či nebyl na majetek uplatněn restituční nárok.

Do zápisu je nutné uvést prohlášení, že budova č.p. 599 podléhá zvláštnímu zákonnému režimu (nemovitá kulturní památka pod rejst. č. ÚSKP 12418/1-2188 nacházející se na území Pražské památkové rezervace zařazené do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO).

Pakliže je předávaný majetek zatížen inženýrskou sítí nebo ekologickou zátěží, strany zápisu ujednájí v zápisu. Obdobně v případě pohledávek.

Jsou-li s předávaným majetkem převáděny finanční prostředky, uvede se o tom ustanovení do zápisu.

V poslední části zápisu se uvede údaj o tom, v jaké podobě se zápis uzavírá, tedy v tištěné či v elektronické podobě. Strany zápisu se dohodnou na tom, která ze stran zápisu podá návrh na záznam změny příslušnosti hospodařit u katastrálního úřadu. Veškerý předávaný majetek se poté mezi stranami zápisu předá na základě protokolu o fyzickém předání a převzetí majetku.

Na závěr se zápis oboustranně podepíše. Je-li to možné, uzavírá se zápis v elektronické podobě a to tak, že je vyhotoven jako elektronický soubor ve formátu.pdf s připojenými elektronickými podpisy osob k tomu oprávněných.

Následně je podán návrh na záznam změny příslušnosti hospodařit u příslušného katastrálního úřadu. V tomto případě u katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. I v tomto případě lze podat návrh na záznam změny příslušnosti hospodařit u katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu v elektronické podobě.

7 Závěr

Na základě zpracovaných výsledků této diplomové práce lze jednoznačně konstatovat, že zavedená praxe při nakládání s majetkem státu v souvislosti s dislokací ÚPVSP, která byla popsána v případové studii, koresponduje s povinností využívat majetek státu účelně a hospodárně k plnění funkcí státu a výkonu stanovených činností v souladu s příslušnými předpisy. Pomocí analýz získaných dat bylo vyhodnoceno a navrženo dosažení efektivního využití státního majetku.

Za pomoci vymezení pojmů a předpisů vztahujících se k nakládání s nemovitým majetkem státu a na konkrétním příkladu v případové studii byly popsány postupy a povinnosti při hledání vhodné administrativní budovy pro zajištění činnosti tohoto útvaru. Současně byla v této diplomové práci zhodnocena zavedená praxe ve vztahu k možnostem daným právním rámcem pro instituce organizace státní správy.

Optimální cesta k redislokaci útvaru, resp. části organizační složky státu byla nalezena za pomoci vhodně zvolených analýz. Nalezení optimální cesty k dislokaci předcházelo provedení analýzy vlastních kapacit v rámci objektů ve správě Policejního prezidia, která však, z důvodu nedostatku dat, nemohla být aplikována. V další fázi se optimální cesta k dislokaci hledala za pomoci průzkumu v nabídkách nemovitého majetku ostatních státních institucí včetně nabídek nepotřebného majetku úřadu. Při hledání optimální cesty k dislokaci byly zohledněny nabídky komerčních pronájmů v hlavním městě Praha za dodržení podmínky na požadovanou plochu. Z pohledu efektivity vynaložení veřejných prostředků bylo provedeno srovnání cen nájmu za pomoci průzkumu realitního trhu. Pořizovací náklady v případě koupi nemovitosti porovnány nebyly, neboť k variantě koupě nemovitosti nebylo třeba přihlížet z důvodu nalezení vhodné nemovitosti v rámci nabídek státních budov.

Po vyhodnocení zjištěných skutečností byla navrhována optimální varianta, tedy využití objektu Praha 1, Ve Smečkách 599, která splňuje podmínky stanovené zákonem a interními předpisy a směřuje k uzavření příslušného smluvního vztahu. Z důvodu nemožnosti investovat finanční prostředky do majetku, se kterým Policejní prezidium nehopodaří, dále z dlouhodobějšího hlediska je varianta přesunu útvaru do objektu ve vlastnictví ČR zcela jednoznačně výhodnější před dislokací do komerčních prostor. Dislokace v komerčních prostorách může pro policejní složky představovat značné riziko.

Pro realizaci tohoto optimálního řešení a uzavření příslušného smluvního vztahu, tedy změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu, byl navržen právní postup realizace převodu příslušnosti hospodařit u objektu Praha 1, Ve Smečkách 599.

Na rekonstrukci památkově chráněného dvorního objektu Bio Beseda při společenském domě Typografická beseda lze uvažovat o vícezdrojovém financování tvořeném prostředky státního rozpočtu z kapitoly 314 spravované MV a dále finanční prostředky z evropských fondů. Provedenou rekonstrukcí by tak byla i zachráněna ceněná kulturní památka. Budoucí využití této kulturní památky přispěje k prezentaci dobrého jména policie nejen v tuzemsku ale také v zahraničí, v rámci pořádání mezinárodních konferencí, seminářů, zasedání či kongresů, k realizaci prezentačních a náborových aktivit policie a dalších aktivit na poli vzdělávání, jež tento útvar zajišťuje.

Zjištěné výsledky lze prakticky využít jako základní metodickou pomůcku při realizaci obdobných dislokačních změn v rámci resortu MV.

8 Seznam použitých zdrojů

Bibliografie

ADAMOVIČ, H., BRIM, L. a kol. 2019. *Pozemkové vlastnictví*. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. 832 s. ISBN 978-80-7598-690-0.

FRANKOVÁ, M. a kol., 2014. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Roztoková. 240 s. ISBN: 978-80-87488-19-5.

HAVLAN, P., 2006. *Majetek státu v platné právní úpravě*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Linde Praha, a.s.. 463 s. ISBN 80-7201-578-8.

HAVLAN, P., SOCHOROVÁ, D. a kol. 2021. *Majetek státu v teorii a praxi*. Praha: Leges. 352 s. ISBN 978-80-7502-455-8.

HAVLAN, P. 2016. *Veřejný majetek*. 3. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Edice Učebnice Právnické fakulty MU. 162 s. ISBN: 978-80-210-8333-2.

HAVLAN, Petr. 2008. *Veřejné vlastnictví v právu a společnosti*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 318 s. ISBN: 978-80-7179-617-6.

HANÁK, J., TKAČIKOVÁ, J., PRŮCHOVÁ, I., DUDOVÁ, J., PEKÁREK, M. 2018. *Praktikum pozemkového práva*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Edice Učebnice Právnické fakulty MU, sv. č. 543. 180 s. ISBN: 978-80-210-9051-4.

HURDÍK, J. et al. 2014. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk. 311 s. ISBN: 978-80-7380-495.

KINDL, M. 2015. *Právo nemovitostí*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 502 s. ISBN: 978-80-7400-564-0.

PEKÁREK, M. a kol. 2015. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Edice Učebnice Právnické fakulty MU. sv. č. 516. 486 s. ISBN: 978-80-210-7750-8.

PLÍVA, S. 2004. *Hospodaření s majetkem státu*. 2., přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 366 s. ISBN 80-7179-811-8.

SPÁČIL, M., 2015. *Přehled judikatury ve věcech hospodaření s majetkem České republiky*. Praha: Wolters Kluwer ČR. 172 s. ISBN: 978-80-7478-877-2.

ŠTANCL, M. 2020. *Nakládání s majetkem státu*. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. 188 s. ISBN 978-80-7598-693-1.

TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. 2019. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 252 s. ISBN 978-80-7400-737-8

ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M. 2019. *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*. Komentář. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR. 492 s. ISBN 978-80-7598-470-8.

Právní předpisy

Důvodová zpráva k zákonu č. 51/2016 Sb., který mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 25. 3. 2023].

Nařízení Ministerstva vnitra č. 45/2011 ze dne 3. října 2011, o řízení, organizaci a výkonu ekonomické činnosti

Nařízení Ministra vnitra a společný služební předpis náměstka MV pro státní službu a státního tajemníka v MV č. 39 ze dne 11. prosince 2017, o dislokacích, ve znění pozdějších předpisů

Nařízení vlády ze dne 30. ledna 2017 č. 41/2017 Sb., o údajích centrálního registru administrativních budov

Nařízení MV ze dne 15. prosince 2008 č. 67/2008, kterým se zřizují útvary Policie ČR s celostátní působností

Vyhláška Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů

Rozhodnutí Vládní dislokační komise ze dne 20. prosince 2019 č. 44/2019 – „Změna dislokace u administrativní budovy Ve Smečkách 599/29, Praha – Nové Město“

Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů správy České republiky

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, In: Sbírka zákonů ČR

Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 220/2000 Sb., o změnách některých zákonů v souvislosti s přijetím zákona o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (doprovodný zákon)

Zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majtkových, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv

Zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

Útvar policejního vzdělávání a služební přípravy - Policie České republiky. Úvodní strana - Policie České republiky [online]. 2022 Policie ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 17.05.2022]. Dostupné z: <<https://www.policie.cz/clanek/utvar-policejního-vzdelavani-a-sluzebni-pripravy.aspx>>

UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových [online]. 2022 ÚZSVM [cit. 17.05.2022]. Dostupné z: <<https://www.uzsvm.cz/cinnost-uzsvm>>

Policejní prezidium České republiky – Policie České republiky. Úvodní strana – Policie České republiky [online]. 2022. Policie ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 29.05.2022]. Dostupné z: <<https://www.policie.cz/clanek/policejni-prezidium-ceske-republiky-600334.aspx>>

Ředitelství logistického zabezpečení – Policie České republiky. Úvodní strana – Policie České republiky [online]. 2022 Policie ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 29.05.2022]. Dostupné z: <<https://www.policie.cz/clanek/reditelstvi-logistickeho-zabezpeceni.aspx>>

UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových [online]. 2022 ÚZSVM [cit. 10.10.2022]. Dostupné z: <<https://www.uzsvm.cz/dislokace>>

Ředitelství logistického zabezpečení - Policie České republiky. Úvodní strana - Policie České republiky [online]. 2023 Policie ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 04.02.2023]. Dostupné z: <<https://www.policie.cz/clanek/reditelstvi-logistickeho-zabezpeceni.aspx>>

Policie České republiky. Úvodní strana - Policie České republiky [online]. 2023 Policie ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 04.02.2023]. Dostupné z: <<https://www.policie.cz/clanek/policejni-prezidium-ceske-republiky-600334.aspx>>

Odbor správy majetku - Ministerstvo vnitra České republiky. Úvodní strana - Ministerstvo vnitra České republiky [online]. 2023 Ministerstvo vnitra České republiky, všechna práva vyhrazena [cit. 04.02.2023]. Dostupné z: <<https://www.mvcr.cz/clanek/odbor-spravy-majetku.aspx>>

Vládní dislokační komise. Vláda ČR. Statut Vládní dislokační komise a regionálních dislokačních komisí [online]. (PDF). [cit. 3.2.2023]. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/assets/ppov/vdk/Statut-VDK-a-RDK.pdf>

Společenský dům spolkový dům Typografická beseda - Památkový Katalog. Památkový Katalog [online]. 2015. [cit. 30.3.2023] Dostupné z: <<https://www.pamatkovykatalog.cz/spolecensky-dum-spolkovy-dum-typograficka-beseda-18397464>>

Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2004 [cit. 11.02.2023]. Dostupné z: <https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~w8srMd2DLILTc1Sz_K3TbT77Z8IAms0KJBjdc_I-2mOEb-NSzTbNOhykWTtrw8oUblQjDts5A438M6Zl0Yd3NA6GbKd2kW_BQXdWIHpk8pA8_7e7hQ-D3cjUHFKY065WLGQ8PBUh-71Cnjf5mvhP4N4ojUuKkLHwcIQy-OiTcfUds6xpXypL6bHppqofehV_pXUWMvRDk9vxEVKHoRFK4Iw==>>

Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2004 [cit. 18.02.2023]. Dostupné z: <https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~0XeXr08e9U7DO6pgGJEwB-UORdzTq8hZZu5XFfxUNrJI78ZCZzFt8KIvesyjEjNaOxxBHWYyE7cNrJop9ewXQJ04NhrfJdoN5M9I4gdnRTyNITf1dgQxYxtQyX6bURP-DCX-1s_TO3tfPgzQMUS883NNWeviI4rMmB2CGzK5V8AcGc-MKmwBiOHUYOEDK7QUsZX2OUi-XtZTrlKni3-Z0LuejaPD7f1IW-ZyZ_ayr_PhuV9VZ7zhZX2c-LiVReDARM1r5Mso6cyxUHFSDm13KSSEvAGvj-X4kmGOZJ4kD2bpHUwHM8WmuIjNSL-KCfLhON9IjwquLorb4tIpVB7IW49R3Rr14z5bZF3mpFbY6I2Xj1XoDxkwP7Cusl4j5q8L>

gZxvgBdBdEcgnGLJdTpCTeIZorNd-SLUXT76dZKl62lkFSE9OLt-
pXJnwG3qDxGUh7p6u5cN0-Dw8rIYfOMF4IL6EL4-N1C2AqbIv754W19XZ3eN7zhN_-
9OPBcDDCOIT5k5l6X8zE_YImptlRzc-
zEgZ1tTEXwIXZ_tX4Vt0JOMqMr5V2bJW7ZaP4jSEZjn>

Sreality.cz. Sreality.cz pomáhají najít vhodnou nemovitost díky aktuální nabídce realit v ČR i zahraničí. [online]. 2023 [cit. 30.3.2023]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/praha-branik-bezova/2164114508>>

Sreality.cz. Sreality.cz pomáhají najít vhodnou nemovitost díky aktuální nabídce realit v ČR i zahraničí. [online]. 2023 [cit. 30.3.2023]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/komercni/praha?plocha-od=800&plocha-do=2500#x=14.451553499999989&y=49.94219507672897&z=11>>

UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových [online]. (PDF) [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: https://www.uzsvm.cz/prilohy/2021/03/23/vyrocn_i_zprava_uzsvm_2020.pdf

About the network. Latest news [online]. 2023 www.pure [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <<https://www.pure-net.org/about-the-network>>

MISSION & OBJECTIVES. Latest news [online]. 2023 www.pure [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <<https://www.pure-net.org/mission-objectives>>

Která metropole nabízí výhodné podmínky pro pronájem kanceláře? Naše analýza přináší velké střeoevropské srovnání. CBRE. Domů. CBRE [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/cs-cz/o-cbre/presscenter/articles/tz-ktera-metropole-nabizi-vyhodne-podminky-pro-pronajem-kancelari?fbclid=IwAR3Lr-F5QFmm9KUYyNGNKbEiFOLTA4HW01YTyWYsrC4M27v-2_CwiM5nrExE>

Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - 1m²/měsíc - graf - Praha RealityMIX. Reality, nemovitosti z celé ČR, prodej bytů, pronájem bytů [online]. [cit.

27.02.2023]. Dostupné z: <<https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=19&praha=0&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>>

UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. UZSVM.cz. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových [online]. 2023 ÚZSVM [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <<https://uzsvm.cz/praha-hostila-vyrocní-konferenci-organizace-pure-net-cr-byla-zvolena-do-ridiciho>>

Golden office – kanceláře s Prahou na dlani... Golden office – kanceláře s Prahou na dlani... [online]. 2023 [cit. 21.3.2023]. Dostupné z: <<http://goldenoffice.cz/>>

Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2004 [cit. 21.03.2023]. Dostupné z: <[Informace o pozemku. Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka. Nahlížení do katastru nemovitostí \[online\]. 2004 \[cit. 21.03.2023\]. Dostupné z: <\[https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~fjRab89_KILR-CC1Ej4z2jPPJwTP-SDIhIMnarS0fLRD5Vht4kzLPvaCSwvQXvtghNgnpNAKXYJIFoCMnyKHbXJk7rndDs0UpNLp0MlyHoIGUNPo5iG--nUSJitwb11_Ot_VEu0KRL30ty2v85GIBYMEi0MX_I9PMe0GUSDXTQe3mp_1RZg-\]\(https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~fjRab89_KILR-CC1Ej4z2jPPJwTP-SDIhIMnarS0fLRD5Vht4kzLPvaCSwvQXvtghNgnpNAKXYJIFoCMnyKHbXJk7rndDs0UpNLp0MlyHoIGUNPo5iG--nUSJitwb11_Ot_VEu0KRL30ty2v85GIBYMEi0MX_I9PMe0GUSDXTQe3mp_1RZg-\)](https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~JtaDfYMmnxbr3qTqdQHqIHlz1zoeBbms92boCoh5qZrZr6xTexgln3WHWRzOKhpctDJuRWSkyRSvQUJVsouzD58qzoIuC09dg9n11m9KNA8juIigLUMK7V9RdaymCQTPjhMTf_Y7YCC5Y_rxIBrS69G7yl_uHFBY3Cvt6hT3TDoE77T2Vs8L3O_fxkT4-geNgC6oXOesp-Qz-Cqii-zQWaYomYbmBD2XhsioCAQYSE-xhxVBeWL1_ZgO6J9NTY9Mj2WG4DJ5VMevrZIU9NwR0jqZlqezks_8RPJ6JPGzJFOh7gamquIKW2LIyeLG3iIZLDOovtKj8wOxn1cQpqGIzrH9ff8l-CXKDKSH8Pv08IKQhND0fehYlp6w5QEPN4M2fpeNnSrkkYEax7oYxm-8-PZKaMPLCoX4Pn2IfIlsdwnGrc8dfeVyZGHWL0dW8B7IeeXhGh-6ldSfgK0Q2VnHvs4XSQ7IPV0oS7VD6QMQRrr-QDUgF3KBmi3ywKVvuH8ZBJeP9842dmPS6d4ziawnu7K940QLO8o2OENM6sPU5zVW2v93VyCsWTxVrRxtQDEdvm></p></div><div data-bbox=)

6gKkp78BXfCafcpHd-2-SSUdhK760JwKEIE6WDdXdqJRjHCxWIwcY8I47VtLpI-
VSPX_1PJ-
ImG9d6T0UuVIOXZIJ19SZSg7isLh1oAMskFDOwMv24N0RdT4RKELx5JJoBmNho2Cr
g1Qcr_OfE8WdmSQfB-Jm0Xef2MOpes99B-
E85Yghh_lSHDiBLnHEf9xIsoErp3SM6grWmcvYbXzbLspjzr2mZxVfRhxfB78iyEri8q_
9YOfQLD5--
ChVa37Agdf9V6aChtIgMSfujelxmqOWGMQ481DG_3NojAzgv5WjeTiVwBeeVDIJNb
ZoOers7aDPPU-
bMa5WYnrTakq_yToEGPYHFQsyumdZtXw61m2tUaSndNo6r_5zxfMJh0UyNN1pu_sId
>

Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

8.1 Seznam obrázků

Obrázek č. 1- Případy jednání organizačních složek státu	16
Obrázek č. 2 - Druhy organizačních složek státu dle vzniku	17
Obrázek č. 3 - Nabývání majetku státem	24
Obrázek č. 4 – Schéma možných postupů při nakládání s majetkem státu	26
Obrázek č. 5 – Schéma postupů při nakládání s majetkem státu mezi organizačními složkami a státními příspěvkovými organizacemi	27
Obrázek č. 6 - Povinné náležitosti zápisu	28
Obrázek č. 7 - Struktura členění Policejního prezidia	43
Obrázek č. 8 - Informace o pozemku par. č. 2101, k. ú. Nové Město	52
Obrázek č. 9 - Informace o pozemku par. č. 2036/2, k. ú. Braník	60
Obrázek č. 10 - Vývoj průměrných cen pronájmu kancelářských prostor za metr čtvereční	66
Obrázek č. 11 - Vývoj kancelářského trhu v Praze	67
Obrázek č. 12 - SWOT analýza - Praha 1, Ve Smečkách 599	69
Obrázek č. 13 - SWOT analýza objektu Golden Office	70

8.2 Seznam tabulek

Tabulka č. 1 - Specifikace nemovitého majetku státu - Praha 1, Ve Smečkách 599 ...	51
Tabulka č. 2 - Parametry objektu	54
Tabulka č. 3 - Specifikace nestátního majetku - Praha 4, Bezová 1658	59
Tabulka č. 4 - Ceny komerčních pronájmů v Praze	65

8.3 Seznam použitých zkratk

ČR – Česká republika

ŘLZ – Ředitelství logistického zabezpečení

ÚPVSP – Útvar policejního vzdělávání a služební přípravy

CRAB – Centrální registr administrativních budov

MV – Ministerstvo vnitra

Přílohy

Příloha 1 - Scénář polostrukturovaného rozhovoru s ředitelem ŘLZ Policejního prezidia

Příloha 2 - Informovaný souhlas účastníka výzkumu

Příloha 1 - Scénář polostrukturovaného rozhovoru s ředitelem ŘLZ Policejního prezidia

Úvod

Tento rozhovor je součástí výzkumu zjišťujícího potřeby dislokace útvarů článků Policejního prezidia a útvarů policie s celostátní působností s cílem získat ucelené informace o dislokacích a zjistit, zda v současné době ŘLZ Policejního prezidia zabývá problémem s dislokací na území hlavního města Prahy. Dále je pomocí tohoto rozhovoru cílem zjistit postup při hledání vhodných kapacit pro dislokaci a současně zjistit, na základě jakých parametrů toto ředitelství hledá vhodné nebytové prostory pro potřeby svých organizačních článků tak, abych tyto útvary byly nadále schopny vykonávat svou činnost a plnit svou funkci, tzn. „Pomáhat a chránit“. Zjištěné poznatky budou sloužit pro potřeby provedení analýzy v případové studii praktické části této diplomové práce.

Rozhovor bude proveden pouze na základě Vašeho souhlasu, a pokud budete souhlasit, bude z tohoto rozhovoru pořízen zvukový záznam. Rozhovor bude prováděn za účelem analýzy a doplnění dat pro zpracování diplomové práce. Zaznamenané údaje budou po vyhodnocení rozhovoru nevratně smazány a nebudou přesně citovány v textu této diplomové práci ani jinak zveřejněny.

Vlastní otázky rozhovoru:

Otázka: Kdo spravuje nemovitosti Policejního prezidia, do nichž jsou umíst'ovány články Policejního prezidia a útvarů policie s celostátní působností?

Odpověď: Nemovitosti, do nichž jsou umíst'ovány články Policejního a útvarů s celostátní působností, spravuje ŘLZ Policejního prezidia na základě rozhodnutí o svěření majetku, které vydává odbor správy majetku MV, jakožto metodicky nadřízený orgán.

Otázka: Kolik nemovitostí spravujete? Máme nějaký seznam těchto nemovitostí? Kolik takových nemovitostí je?

Odpověď: Policejní prezidium, potažmo ŘLZ Policejního prezidia, spravuje řadu objektů. Přesný počet Vám nemohu sdělit. V zájmu zachování bezpečnosti státu Vám tento seznam ani jejich počet nemohu poskytnout. Nicméně musím konstatovat, že dlouhodobě bojujeme s nedostatkem nebytových prostor jak na území hlavního města Prahy, tak na zbytku území

ČR. Obvykle je činnost útvarů s celostátní působností zastoupena ve většině krajských měst či větších měst.

Otázka: Jak nabýváte nemovitosti?

Odpověď: Nemovitosti nabýváme klasickým způsobem, tzn. převodem příslušnosti hospodařit nebo například koupí. Snažíme se hledat nemovitosti v rámci státu, tzn. nemovitosti, které jsou pro jinou státní složku nepotřebné, mohou být naopak pro naše účely potřebné. Snažíme se dodržovat zásadu hospodárnosti, chovat se jako řádný hospodář. Často jsme nuceni ubírat se komerční cestou, neboť požadavky na dislokaci jsou velice specifické. V radě případů umístíme složky do nájemních objektů.

Otázka: Jaký je postup při nabývání nemovitostí? Můžete mi popsat nějaké vnitřní mechanismy?

Odpověď: Vznikne-li potřeba nové dislokace, zahájíme kroky k nalezení vhodných prostor dle požadavků útvarů. Nejdříve prověříme vlastní kapacity. Provedeme analýzu kapacit vlastních budov. Zjišťujeme, zda jsou v rámci objektů Policejního prezidia nějaké volné kapacity pro umístění útvaru. Poté oslovujeme ostatní krajská ředitelství policie v dané lokalitě s dotazem, zda by nám neumožnili útvar dislokovat v jejich prostorách na základě příslušného smluvního vztahu. Nenalezneme-li prostory mezi vlastními kapacitami, potažmo mezi nemovitostmi krajských ředitelství, sledujeme nabídky ostatních státních institucí a současně nabídky nepotřebného nemovitého majetku zveřejněné na internetových stránkách úřadu, popř. tento úřad oslovíme napřímo.

Otázka: Můžete mi poskytnout data k dislokacím útvarů článků Policejního prezidia a útvarů policie s celostátní působností? Kde máte útvary rozmístěné?

Odpověď: V zájmu zachování bezpečnosti státu Vám tyto informace nemohu sdělovat. Snad mne chápete.

Otázka: Můžete mi alespoň obecně popsat, jak hledáte optimalizaci prostor ve vlastních kapacitách, resp. ve vlastních budovách? Ráda bych ve své diplomové práci použila data pro provedení analýzy z Vašich systémů.

Odpověď: Obecně Vám to popsat mohu, avšak data z našich systémů Vám poskytnout nemohu. V první řadě prověřujeme vlastní kapacity, tzn. volné kapacity v rámci vlastních objektů, které užíváme. V této fázi jsou požadavky na přesun útvaru uskupeny a analyzovány v našich interních účetních systémech, ve kterých evidujeme veškeré nemovitosti, které spravujeme a užíváme. Současně v této fázi činíme kroky k optimalizaci obsazených prostor, tzn. - uskupujeme složky v budovách i kancelářích, abychom uspořili co nejvíce prostoru a nemuseli dislokaci realizovat v cizích objektech. Cizí objekty, s ohledem na činnost policie, nesou řadu nevýhod a dislokace ve vlastních prostorách je pro nás nejideálnější.

Otázka: O jaká rizika se může jednat?

Odpověď: Konkrétně se může jednat o možnost napojení objektu na elektronický zabezpečovací systém s vyústěním signálu na pult centrální ochrany policie. Dále pak problém s evidencí vstupu do objektu a zamezení vstupu třetích osob. Tuto evidenci řešíme montáží elektronické kontroly vstupu na dveře do objektu případně umístěním stálé služby na vstup do objektu, která zajistí kontrolu a zaznamenání všech osob vstupujících do objektu. V neposlední řadě jsou to také problémy s vybudováním naší sítě, po které proudí data policie.

Otázka: Kdo rozhoduje o dislokacích? Můžete mi alespoň obecně popsat, jak to funguje? Kdo to řeší?

Odpověď: Obecně Vám to vysvětlit mohu. Pravidelně kontroluje dislokaci všech útvarů. Pro činnost kontroly dislokace a rozmístování útvarů, si policejní prezident zřídil poradní orgán – dislokační komisi, která se zabývá touto problematikou.

Tato komise je neveřejným poradním orgánem, který posuzuje využití nově získaných objektů pro články Policejního prezidia a útvarů policie s celostátní působností. Mezi další činnosti tohoto poradního orgánu patří posuzování změn dislokace a požadavků na nové ubytovací kapacity těchto útvarů, přičemž musí zabezpečovat a usměrňovat řádné nakládání s objekty, které tyto útvary již užívají pro výkon své činnosti.

Dislokační komise policejního prezidenta se svolává k jednání na základě podnětu útvaru, resp. podnětů k dislokaci. Podnět pro jednání dislokační komise musí obsahovat materiály, na základě kterých je dislokační komise schopná se usnášet a o dané dislokaci či redislokaci rozhodnout.

Tyto podněty musí zároveň obsahovat veškeré dostupné informace jak o útvaru, tak o prostoru, který je předmětem dislokace. Jedná se zejména o informace k technickému stavu budovy, stavební dokumentaci budovy, půdorysy budovy, legislativní údaje či další provozní údaje. Současně musí být tento podnět řádně žadatelem odůvodněn. Dále tento podnět musí obsahovat informace o plánovaném počtu osob, které budou do objektu umístovány. Z hlediska dislokace se také posuzuje rozmístění a počty osob z důvodu sledování obsazenosti budov. Před započítáním případné změny dislokace útvaru se hledají rezervy ve vlastních objektech. Rezervy ve vlastních objektech mohou vzniknout při vhodnějším rozmístění osob v budovách, tzn. je zapotřebí osoby dislokované v objektu upůsobit kapacitám jednotlivých kanceláří a budově. Cílem je v budově dislokovat osoby tak, aby byla kapacitně plně naplněna. Protože je nezbytné v této fázi posuzovat finanční hledisko dislokace, je zapotřebí, aby podklad obsahoval údaje o provozních nákladech budovy ve srovnání s novým objektem. Je-li předmětem dislokace přesun útvaru v rámci vlastního objektu, je vyžadováno odůvodnění, které vysvětluje, zda vzniknou přesunem části útvaru nějaké další náklady, které bude zapotřebí investovat či alokovat z ostatních běžných výdajů Policejního prezidia. Tyto náklady spojené s dislokací například představují náklady na výmalbu, pokládku nových podlahových krytin či další práce, které jsou spojeny se zprovozněním pracoviště útvaru na jeho novém působišti. Samozřejmě v případě plánované dislokace do nestátního objektu je nutné uvést veškeré dostupné informace o pronajímateli. Dislokace v cizích objektech představuje podstatně větší riziko a současně i vyšší náklady spojené s hrazením nájemného.

V čele tohoto poradního orgánu stojí policejní prezident. Ostatní členové komise jsou ustanoveni na základě jím vydaného rozkazu. Rozhodování v dislokační komisi probíhá na základě neveřejného hlasování. Výsledkem jednání je rozhodnutí dislokační komise, které je závazné pro její členy a doporučující pro rozhodnutí policejního prezidenta. S vydaným dislokačním rozhodnutím je následně seznámen daný článek či útvar policie s celostátní působností jakožto žadatel.

Otázka: Řešíte aktuálně nějaký případ s umístováním útvaru na území hlavního města Prahy?

Odpověď: Ano, řešíme dislokaci jednoho útvaru na území hlavního města Prahy.

Otázka: Můžete být konkrétnější? O jaký se jedná útvar?

Odpověď: Jedná se o ÚPVSP. V současné době je jeho část dislokována v objektu na Praze 3. Tento objekt je ve vlastnictví ČR s příslušností hospodařit pro MV. Tento objekt máme ve své správě, je to náš vlastní objekt. Bohužel je kapacitně nedostačující. Slouží mimo jiné i pro dislokaci několika jiných útvarů. Vzhledem k tomu, že ÚPVSP prošel změnami v systemizaci, již před časem jsme byli nuceni jeho dislokaci z části přemístit do jiné budovy.

Otázka: Do jaké budovy?

Odpověď: Hledali jsme uplatnění v rámci státních budov. Provedenou analýzou ve vlastních kapacitách jsme bohužel místo nenašli. Stejně tak jsme oslovili Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy. Bohužel i toto ředitelství nemá v současné době na území hlavního města Prahy žádné volné kapacity. Následně jsme v rámci nabídek nemovitého majetku pro státní instituce našli objekt, který pokryl naše současné potřeby.

Otázka: Můžete mi říci, o jaký objekt se jedná?

Odpověď: Je to objekt na Praze 1, ulice Ve Smečkách 599, který je v příslušnosti hospodaření pro úřad. Vzhledem k tomu, že je tento objekt evidovaný v CRAB, ubrali jsme se cestou uzavření příslušného smluvního vztahu a s úřadem uzavřeli zápis o bezúplatném užívání na dobu 8 let. Bohužel s dalším rozvojem ÚPVSP jsme nuceni dále rozšiřovat naše potřeby. V současné době řešíme s úřadem, za jakých podmínek by bylo možné tento administrativní objekt evidovaný v CRAB převést do naší příslušnosti hospodařit, neboť jsme zjistili, že se v běžné praxi administrativní objekt z příslušnosti hospodařit z úřadu do příslušnosti hospodařit pro MV dosud nepřeváděl. Právní úprava to však umožňuje pro potřeby bezpečnostních složek. Současně řešíme, za jakých podmínek lze objekt z tohoto registru vyjmout.

Otázka: Tento objekt by byl pro Vás kapacitně dostačující? Myslím, co se týče velikosti objektu? Můžete mi zveřejnit požadavek útvaru?

Odpověď: Bohužel, požadavek útvaru Vám zveřejnit nemohu, ale mohu Vám říci, že tento objekt je vhodný i dostačující pro umístění tohoto útvaru. Hledáme kancelářské prostory okolo 800 m² pro cca 60 osob.

Otázka: Neuvažovali jste i o přesunu tohoto útvaru do nájemních prostor?

Odpověď: O tom uvažujeme. S ohledem na technický stav státních nemovitostí se nabízí upřednostnit nájemní objekt už jen z toho důvodu, že jsou tyto prostory zcela na jiné úrovni. V současné době zvažujeme obě varianty – nabytí objektu Ve Smečkách 599, Praha 1 do příslušnosti hospodařit a variantu uzavření nájemního vztahu s komerčním subjektem.

Otázka: Chtěl byste se na něco zeptat Vy?

Odpověď: Pokud se Vám podaří nalézt vhodný objekt a vyřešit tím náš současný problém, rád se na Váš návrh podívám.

Děkuji Vám za poskytnutý rozhovor. Samozřejmě Vás ráda s výsledky výzkumu a návrhem řešení mohu seznámit.

Poděkování.

Rozloučení.

Příloha 2 - Informovaný souhlas účastníka výzkumu

Informovaný souhlas týkající se poskytnutí informací pro zpracování praktické části diplomové práce na téma: „Nakládání s majetkem státu se zaměřením na převody nemovitého majetku mezi organizačními složkami státu“.

Žádám Vás o souhlas s poskytováním rozhovoru ve formě audio nahrávky rozhovoru, který se bude zabývat zjišťováním potřeb dislokace útvarů článků Policejního prezidia a útvarů policie s celostátní působností s cílem získat ucelené informace o dislokacích a zjistit, zda se v současné době ŘLZ Policejního prezidia zabývá problémem s dislokací na území hlavního města Prahy. Vzhledem k citlivosti informací z prostředí policie je náležitá pozornost věnována závažnosti následků vyžádání citlivých informací tak, aby nepoškodili a nijak nenarušili chod a činnost policie.

Důraz je kladen na:

- (1) Anonymitu dotazovaného (informantem) – v prepisech rozhovoru nebudou zveřejněny identifikační a osobní údaje dotazovaného.
- (2) Moderátor (tazatel) – výzkumník se zavazuje mlčenlivostí ve vztahu k osobním údajům o dotazovaném (informantem) - získaná data bude zpracovávat pouze zpracovatel diplomové práce, přičemž zvukový záznam nebude poskytnut třetí straně.
- (3) Vyhotovený prepis rozhovoru bude autorizován dotazovaným (informantem), který bude mít možnost se k prepisu vyjádřit, odpovědi upravit a případně je anonymizovat.
- (4) Jako dotazovaný (informant) máte právo kdykoli odstoupit, ukončit nebo pozastavit tento rozhovor.

Děkuji Vám za pozornost, kterou jste věnoval při přečtení těchto elementárních informací týkajících se prováděného rozhovoru. A nyní Vás žádám o udělení souhlasu s účastí v tomto výzkumném šetření – polostrukturovaném rozhovoru.

Bc. Lucie CÍSAŘOVÁ (tazatel)

Já (dotazovaný), svobodně prohlašuji, že ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů souhlasím se zpracováním osobních údajů a s účastí ve výše uvedeném výzkumném šetření a s poskytnutím dat.

Vlastnoruční podpis dotazovaného:.....

Bc. Lucie Císařová (tazatel) se zavazuje nakládat se získanými daty ve smyslu výše zmíněného zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a s omezeními dohodnutými s dotazovaným (informantem).

V.....dne.....Podpis.....