

Vysoká škola logistiky o.p.s.

**Logistický proces prodeje nemovitostí
ve vlastnictví Ministerstva obrany ČR**

(Bakalářská práce)

Přerov 2022

Barbora Hajduková



Vysoká škola
logistiky
o.p.s.

Zadání bakalářské práce

studentka	Barbora Hajduková
studijní program obor	LOGISTIKA Logistika ve službách

Vedoucí Katedry bakalářského studia Vám ve smyslu čl. 22 Studijního a zkušebního řádu Vysoké školy logistiky o.p.s. pro studium v bakalářském studijním programu určuje tuto bakalářskou práci:

Název tématu: **Logistický proces prodeje nemovitostí ve vlastnictví Ministerstva obrany ČR**

Cíl práce:

Na základě provedené analýzy stávajících procesů prodeje nevyužitých nemovitostí realizovaných organizačními složkami státu předložit návrhy na zkvalitnění těchto procesů.

Zásady pro vypracování:

Využijte teoretických východisek oboru logistika. Čerpejte z literatury doporučené vedoucím práce a při zpracování práce postupujte v souladu s pokyny VŠLGi a doporučeními vedoucího práce. Části práce využívající nevěřejné informace uveďte v samostatné příloze.

Bakalářskou práci zpracujte v těchto bodech:

Úvod

1. Teoretická východiska služeb obrany
2. Logistický proces prodeje nemovitostí ve vlastnictví organizačních složek státu
3. Analýza procesů prodeje nevyužitých nemovitostí realizovaných organizačními složkami státu
4. Návrhy a doporučení

Závěr

Rozsah práce: 35 – 50 normostran textu

Seznam odborné literatury:

ČUJAN, Zdeněk. Zpětná logistika. Pterov: Vysoká škola logistiky, 2015. ISBN 978-80-87179-34-5.

HAI, ÁSEK, Dušan. Logistika v odvětvích služeb. Pterov: Vysoká škola logistiky, 2013. ISBN 978-80-87179-30-7.

GROS, Ivan. Velká kniha logistiky. Praha: Vysoká škola chemické-technologická v Praze, 2016. ISBN 978-80-7080-952-5.

TYŠEROVÁ, Dagmar, Petr VÁCHA a Milošlav KILIAN. Hospodaření a nakládání se státním majetkem. V Praze: C.H. Beck, 2019. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-737-8.

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Růžena Calčíková


Datum zadání bakalářské práce:

31. 10. 2021

Datum odevzdání bakalářské práce:

6. 5. 2022

Pterov 31. 10. 2021


Ing. et Ing. Iveta Dočkalíková, Ph.D.
vedoucí katedry


prof. Ing. Václav Cempírek, Ph.D.
rektor

Čestné prohlášení


Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a že jsem ji vypracovala samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná a že jsem v práci neporušila autorská práva ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o autorském právu, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Prohlašuji, že jsem byla také seznámena s tím, že se na mou bakalářskou práci plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména § 60 – školní dílo. Beru na vědomí, že Vysoká škola logistiky o.p.s. nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro pedagogické, vědecké a prezentační účely školy. Užiji-li svou bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti Vysokou školu logistiky o.p.s.

Prohlašuji, že jsem byla poučena o tom, že bakalářská práce je veřejná ve smyslu zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, zejména § 47b. Taktéž dávám souhlas Vysoké škole logistiky o.p.s. ke zpřístupnění mnou zpracované bakalářské práce v její tištěné i elektronické verzi. Tímto prohlášením souhlasím s případným použitím této práce Vysokou školou logistiky o.p.s. pro pedagogické, vědecké a prezentační účely.

Prohlašuji, že odevzdaná tištěná verze bakalářské práce, elektronická verze na odevzdaném optickém médiu a verze nahraná do informačního systému jsou totožné.

V Přerově, dne 6. 5. 2022


.....
podpis

Poděkování

Ráda bych poděkovala své vedoucí bakalářské práce, paní Ing. Růženě Caletkové, za odborné vedení, cenné rady, vstřícnost a trpělivost při zpracování této práce. A mé poděkování patří i mojí rodině, která ve mně věří a neztrácí naději ani v těch nejvypjatějších situacích.

Anotace

Bakalářská práce se věnuje návrhu a doporučení zkvalitnit stávající procesy prodeje nevyužitých a nepotřebných nemovitostí ve vlastnictví České republiky realizovaných u Ministerstva obrany ČR. V současné době je u organizačních složek státu využívána řada forem úplatného převodu vlastnictví - prodeje, od výběrového řízení, dražbu, veřejnou soutěž až po přímý prodej. Přesto neexistuje žádná legislativní úprava či metodika, která by v rámci stávajících procesů prodeje jednoznačně upřednostňovala použití kterékoliv ze zmiňovaných forem prodeje jako optimální.

Klíčová slova

Nemovitosti, organizační složky, vlastnictví, úplatný převod, prodej, dražba, výběrové řízení, elektronická aukce, proces.

Annotation

The bachelor's thesis deals with the proposal and recommendations to improve the existing processes of sale of unused and unnecessary real estate owned by the Czech Republic at the Ministry of Defense. At present, a number of forms of transfer of ownership are used for state organizational units - sales, from tenders, auctions, public tenders to direct sales. Nevertheless, there is no legislation or methodology that would clearly prioritize the use of any of the mentioned forms of sales within the existing sales processes.

Keywords

Real estate, organizational units, ownership, paid transfer, sale, auction, tender, elektronik auction, process.

Obsah

Úvod.....	10
1 Teoretická východiska služeb.....	12
1.1 Služby obrany.....	12
1.2 Bezpečnostní politika České republiky	15
1.3 Bezpečnostní systém České republiky a jeho prvky	16
1.4 Ozbrojené síly České republiky	16
1.4.1 Armáda České republiky	17
1.4.2 Vojenská kancelář prezidenta republiky	19
1.4.3 Hradní stráž.....	20
1.5 Ministerstvo obrany ČR	20
1.5.1 Vojenská policie	22
1.5.2 Vojenské zpravodajství.....	22
1.5.3 Inspekce ministra obrany (IMO).....	22
2 Logistický proces prodeje nemovitostí ve vlastnictví organizačních složek státu ..	24
2.1 Nepotřebný nemovitý majetek Ministerstva obrany ČR.....	25
2.1.1 Nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem	26
2.1.2 Vnitrorezortní nabídka	26
2.1.3 Mimorezortní nabídka.....	27
2.1.4 Komise pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem	27
2.2 Způsoby nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem u Ministerstva obrany ČR	29
2.2.1 Změna příslušnosti hospodařit s nepotřebným majetkem.....	29
2.2.2 Převod majetku z příslušnosti hospodařit ministerstva do práva hospodařit státního podniku	30
2.2.3 Úplatný převod nepotřebného nemovitého majetku	30
2.2.4 Bezúplatný převod nepotřebného nemovitého majetku.....	30

2.2.5	Směna nemovitého majetku.....	31
2.3	Nabývání majetku u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).....	32
2.4	Způsoby nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem.....	32
2.4.1	Veřejná dražba	34
2.4.2	Výběrové řízení s aukcí	34
2.4.3	Elektronická aukce	34
2.4.4	Zálohy spojené s podáním nabídky	35
2.4.5	Náklady spojené s odkoupením majetku	35
3	Analýza procesů prodeje nevyužitých nemovitostí realizovaných organizačními složkami státu	36
3.1	Výběrové řízení na zjištění zájemců o koupi a vybrání vhodného kupce pro stát nepotřebného nemovitého majetku Ministerstva obrany ČR.....	36
3.1.1	Zájemci o koupi nemovitého majetku	37
3.1.2	Složení kauce u předmětu koupě	38
3.1.3	Výběr vhodného kupce	38
3.1.4	Ostatní podmínky výběrového řízení.....	39
3.2	Elektronická aukce Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových	43
3.2.1	Elektronický aukční systém (EAS).....	43
3.2.2	Práva a povinnosti uživatele a účastníka elektronické aukce	45
3.2.3	Práva a povinnosti zadavatele aukce	47
3.2.4	Nabývání předmětu aukce při společném jmění manželů, právnické osoby, podnikatelů a spoluvlastnictví	48
3.2.5	Elektronická aukce bez kauce.....	48
3.2.6	Elektronická aukce s kaucí	48
3.2.7	Průběh elektronické aukce	50
3.2.8	Uzavření kupní smlouvy	50
3.3	Zhodnocení analýzy	53

4	Návrhy a doporučení	55
4.1	Výhody a nevýhody procesů	55
4.2	Doporučení	57
	Závěr	58
	Seznam zdrojů	60
	Seznam grafických objektů	62
	Seznam zkratk	63
	Seznam příloh	64

Úvod

Hospodárné nakládání s nepotřebnými nemovitostmi v příslušnosti hospodařit organizačních složek státu je jedna z nejdůležitějších zákonných podmínek při hospodaření s majetkem ve vlastnictví České republiky. Každá z organizačních složek státu a státních institucí disponuje svým vlastním movitým i nemovitým majetkem, se kterým jí přísluší hospodařit a v případě nepotřebnosti i nakládat. Zbavování se nepotřebného majetku je časově náročnou záležitostí a zahrnuje široké spektrum činností. Při zbavování se nevyužitých a nepotřebných nemovitostí využívají organizační složky státu celou škálu způsobů převodů vlastnictví, a to jak úplatných, tak i bezúplatných. Každá organizační složka státu má ovšem nastavený svůj vlastní proces zbavování se těchto nemovitostí, ať už je to například Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových nebo Ministerstvo obrany České republiky. Proto nelze jednoznačně určit a ani k tomu není přijata žádná společná legislativa, která by jednoznačně určila, který z těchto zavedených procesů jedné či druhé organizační složky státu je vhodnějším pro realizaci úplatného převodu vlastnictví – prodeje nepotřebných a nevyužitých nemovitostí právníkům a fyzickým osobám. Proto se zde nabízí provedení určité analýzy těchto stávajících procesů u zmiňovaných organizačních složek státu a tím přispět ke zkvalitnění procesu prodeje těchto nemovitostí u organizačních složek státu.

Cílem práce je na základě provedené analýzy stávajících procesů prodeje nevyužitých a nepotřebných nemovitostí realizovaných organizačními složkami státu předložit návrhy na zkvalitnění těchto procesů.

Bakalářská práce je rozdělena do čtyř kapitol. V první kapitole je popsán soubor služeb obrany jako jedna z nejzásadnějších funkcí fungování státu pro ochranu své suverenity a územní celistvosti. Taktéž je v ní poukázáno na instituty zabezpečující vytváření a udržování bezpečného prostředí kolem nás. Z pohledu logistiky můžeme na obranu nahlížet jako na jednu z jejích součástí, v širším měřítku pak jako na vědu o plánování, provádění přesunů a udržování vojsk.

V druhé kapitole je popsán celkový proces realizovaný při nakládání s nemovitostmi od momentu, kdy jsou prohlášeny za nepotřebné, kdo do něj vstupuje, čím je ovlivňován, a které způsoby prodeje jsou využívány v resortu obrany. V následující kapitole analyzuje

průběh jednotlivých způsobů nakládání s nemovitým majetkem s důrazem na metody a proces zjišťování zájemců o koupi a vybrání vhodných kupců pro stát nepotřebného nemovitého majetku formou výběrového řízení tzv. obálkovou metodou u Ministerstva obrany ČR a elektronickou aukcí u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Na zhodnocení obou metod prodeje u vybraných organizačních složek státu jsem se zaměřila v poslední, čtvrté, kapitole.

1 Teoretická východiska služeb

Služby jsou v současnosti největší sektor světového hospodářství. V České republice ve službách pracuje přibližně 60 % všech zaměstnanců. Masivní sektor služeb je známkou rozvinuté ekonomiky, neznečišťuje životní prostředí, což je teď módní trend nejen na západě, ale také podněcuje růst vzdělanosti, ze kterého ve výsledku těží celá společnost.

Služba je hospodářská činnost uspokojující určitou potřebu. Definice služeb není jednoznačná, zahrnuje například obchod, dopravu a komunikace, ale i zdravotnictví, vzdělávání, služby informační, správní a vládní, finanční, pojišťovací, právní a další služby, lze tedy říct, že jich existuje celá řada. Například službou lze rozumět určitou množinu činností prostřednictvím kterých se uspokojuje určitá potřeba nebo jí lze definovat, jako jakýkoliv výkon či akt, který může jedna strana poskytnout k dispozici jiné straně, a který je svojí podstatou nehmotný a nevede ke změně vlastnictví čehokoliv. Službu lze definovat jako libovolný akt, nebo výkon, který může jedna strana nabídnout jiné straně a který je svojí podstatou nehmotný a nevede ke změně vlastnictví čehokoliv. Služby se zpravidla rozlišují podle toho, zda uspokojují potřeby kolektivní nebo individuální. Rozlišovat je můžeme podle toho, zda zajišťují kolektivní či individuální potřeby. Služby uspokojující kolektivní potřeby jsou hrazeny z veřejných zdrojů (stát, obce), zatímco služby uspokojující individuální potřeby jsou hrazeny ze soukromých zdrojů. Dělí se na základní a doplňkové.

Obecně mají služby několik charakteristických znaků, kterými jsou:

- nehmotnost,
- neoddělitelnost,
- heterogenita neboli proměnlivost,
- zničitelnost,
- nemožnost vlastnictví.

1.1 Služby obrany

Služby obrany je možné v širším hledisku chápat jako soubor politických, vojenských, právních, sociálních a jiných opatření, které mají zabezpečit připravenost státu k vojenské

obraně svého území. Jedná se o jednu z nejzásadnějších funkcí státu, kterou si prostřednictvím této služby hájí svou suverenitu a celistvost území.

V užším hledisku se jedná o způsob vedení boje, defenzivní válečné operace ozbrojených sil, které zabraňují postupu nepřítele, maximalizují jeho ztráty, udržují důležité objekty a území, zabraňují plnění cílů nepřítele a připravují podmínky pro přechod do útoku a převzetí iniciativy. V moderní vojenské terminologii se pod pojmem obrana skrývají také eufemismy jako je preventivní úder nebo odzbrojující úder.

Původ slova bezpečnost pochází ze dvou latinských výrazů, a to securitas (sine-cura), což v etymologickém slovníku představuje bez starostí a securus, tedy v překladu jako bezstarostný, klidný, nestarající se. Pojem bezpečnost je mnohdy používána v souvislostech s původem hrozeb narušujících bezpečnost, jakož i s organizacemi a orgány, ale i postupy, ustanoveními a prostředky, která mají bezpečnost zajišťovat a v neposlední řadě i s objekty a předměty, která jsou k zajištění bezpečnosti předurčena. [1]

Pojem bezpečnost lze chápat ve dvou základních významech. V prvním z nich je bezpečnost vnímána jako nějaký obecný příznak, znak či kritérium, který může nabývat hodnot od nuly až po relativní úplnost, nikdy však nemůže být absolutní. Druhý význam chápe bezpečnost jako funkční sféru – oblast činnosti, jedná se o vědomou a řízenou činnost konkrétních subjektů a institucí zajišťujících bezpečnost. [1]

Jedna z definic bezpečnosti je chápána jako stav klidu, kdy nehrozí žádné nebezpečí, což v praxi znamená schopnost využívat všechny zdroje k co nejúčinnějšímu eliminování hrozeb a rizik a k jejich předcházení zabezpečování i způsob uspokojování hodnot a potřeb. Společnost a státy si takto vytvářejí určité prvky a systémy, které zajišťují bezpečnost občanů, organizací a institucí, a to jak pro zajištění bezpečnosti státu, tak i proti vnějším rizikům a hrozbám. Jde tedy o systémy a orgány zákonodárné, legislativní, správní, bezpečnostní, ozbrojené sbory, záchranné systémy, organizované nebo dobrovolné občanské aktivity, výchovné i nápravné instituce, ale i komerční instituce. [1]

Z možných dělení bezpečnosti lze uvést např. členění bezpečnosti na vnitřní a vnější, individuální a kolektivní, tvrdou a měkkou, subjektivní a objektivní, členění prostorové či členění dle původu hrozeb. Vnitřní a vnější bezpečnost se rozlišuje ve vztahu k objektu, jehož bezpečnost má být zajišťována. Vnitřní bezpečnost se spojuje s existencí a eliminací hrozeb, které pocházejí zevnitř objektu, naopak vnější bezpečnost se váže na existenci

a eliminaci hrozeb, které mají svůj původ vně referenčního objektu. Toto dělení však nelze brát jako striktní, v souvislosti s postupující globalizací, provázaností a globálním charakterem mnoha vazeb a činností, stejně jako s různými integračními snahami, dochází k postupnému prolínání vnitřní a vnější bezpečnosti. Individuální bezpečnost se vztahuje k bezpečnosti jednotlivce, naopak jako kolektivní bezpečnost bývá pojmána bezpečnost několika (kolektivu) aktérů. Pod označením tvrdá bezpečnost se skrývá tradiční vojenská bezpečnost, měkká bezpečnost pak zahrnuje všechny ostatní nevojenské oblasti bezpečnosti. Zejména v některých společenských vědách, např. v sociologii, politologii či psychologii, se objevuje i dělení na subjektivní a objektivní bezpečnost. Subjektivní bezpečnost je spojována s absencí strachu z nebezpečí, objektivní bezpečnost se vztahuje k reálné neexistenci daného nebezpečí. Prostorové členění bezpečnosti a členění na základě původu hrozeb bude představeno a podrobněji popsáno v dalších částech této kapitoly. Podobně jako u bezpečnosti, i v případě hrozby a rizika je možné využít doporučenou definici z publikace Česká bezpečnostní terminologie. Hrozba je primární, mimo nás nezávisle existující vnější fenomén, který může nebo chce poškodit nějakou konkrétní hodnotu. Z uvedené definice vyplývá, že hrozba je vždy jevem objektivního charakteru. Její závažnost je dána povahou ohrožené hodnoty a tím, jak si této hodnoty ceníme. Hrozba působená přírodními vlivy se označuje jako neintencionální, neboli nezáměrná. Oproti tomu u hrozby intencionální – záměrné se jedná o úmyslně zamýšlenou či působenou hrozbu, za níž stojí činitel nadaný vůlí, ať už lidský jedinec nebo kolektivní aktér. Z dalších možných členění hrozeb lze uvést například hledisko sektorové (hrozby vojenské, ekonomické, politické, společenské, environmentální), geopolitické (hrozby přímé a nepřímé), časové (hrozby latentní a naléhavé) a v neposlední řadě členění na hrozby naturogenní a antropogenní. Naturogenní hrozby (způsobené přírodou) je možné dále rozčlenit na hrozby abiotické a biotické. Antropogenní hrozby jsou vázané na činnost člověka, zahrnují se sem hrozby technogenní, sociogenní a agrogenní. Riziko je pravděpodobnost, že dojde ke škodlivé události, jež postihne danou hodnotu. Oproti hrozbě je bezpečnostní riziko vždy jevem subjektivního charakteru, vztahuje se k rozhodování a jednání toho, kdo čelí nějaké hrozbě. Za přesnější definici z oblasti rizikologie lze označit vymezení rizika jako pravděpodobné hodnoty ztráty, která vznikne nositeli nebo příjemci rizika, realizací scénáře nebezpečí, vyjádřená v peněžních nebo jiných jednotkách. Riziko je reakcí na hrozbu, na stav připravenosti (resp. zranitelnosti) a je spojeno s rozhodováním. Jedná se o odvozenou závislou proměnnou, k jejímu určení nebo odhadu lze využít analýzy

rizik. Ústřední, výchozí a nezávislou proměnnou všech úvah o hrozbách a rizicích jsou hodnoty (zastřešující pojem pro chráněná aktiva, chráněné zájmy i zájmy postulované). Hodnotami v kontextu bezpečnosti jsou například lidské životy, životy zvířat, zdraví, hmotný i nehmotný majetek, kritická infrastruktura, ale i státní suverenita, dodržování právního řádu či veřejný pořádek. Při analýze rizik zahrnující současně více hodnot je nezbytné seřadit si je dle priorit do žebříčku hodnot. Slabiny hodnot se v bezpečnostní terminologii nazývají zranitelností, tu lze eliminovat nebo alespoň snížit nejrůznějšími protipatřeními. Je však nutné brát v potaz racionalitu rozhodování, aby náklady vynaložené na bezpečnostní protipatření nepřesáhly svou výší samotnou chráněnou hodnotu. Hledání bezpečnosti bývá označováno za nekonečný proces, lze si ho představit jako nekonečnou zabezpečovací spirálu. S rozvojem společnosti a novými technologiemi by se dalo očekávat, že rizik bude ubývat, opak je však pravdou. Energetickou bází nekonečné zabezpečovací spirály, která charakterizuje moderní společnosti, představují především tyto skutečnosti: 1. zdá se, že rozvinuté společnosti projevují zvýšenou citlivost vůči rizikům; 2. v tom okamžiku, kdy se podaří riziko snížit, stoupá ochota k riskantnějšímu chování; 3. rozvinuté společnosti produkují četná vlastní rizika, která jsou důsledkem vlastního rozvoje. [1]

1.2 Bezpečnostní politika České republiky

Bezpečnostní politiku České republiky můžeme definovat jako souhrn opatření, které směřují k prevenci a eliminaci rizik a z nich vyplývajících hrozeb a k zajištění bezpečnosti obrany a ochrany občanů a státu. [2]

Východisky bezpečnostní politiky ČR jsou:

- zahraniční politika – podílí se na vytváření a udržování bezpečného mezinárodního prostředí a jeho jádrem je stabilní situace v Evropě,
- obranná politika – hlavní cíl spočívá v zabezpečení bezpečného a svrchovaného státu, kde jsou uplatňovány principy demokracie a práva, ochrana životů občanů a jejich majetku, hmotných a duchovních hodnot a životního prostředí. Prioritou České republiky k naplnění tohoto cíle je plnohodnotné působení v NATO, další rozvoj ozbrojených sil a schopnost státu zajistit odpovídající obranné zdroje,

- politika v oblasti vnitřní bezpečnosti – je zaměřena na zlepšování bezpečnostní situace na území České republiky, jejímž cílem je zachovat ústavní pořádek a demokracii a udržet vnitřní politickou stabilitu,
- hospodářská politika – se zaměřuje na podporu hospodářského růstu a také na podstatné zvyšování transparentnosti ekonomického prostředí a ekonomických vztahů. [2]

1.3 Bezpečnostní systém České republiky a jeho prvky

Bezpečnostní systém České republiky se řídí Ústavním zákonem č. 110/1998 Sb., *o bezpečnosti České republiky*, ve znění pozdějších předpisů a určuje, že základní povinností státu je zajištění svrchovanosti a územní celistvosti České republiky, ochrana jejích demokratických základů a ochrana životů, zdraví a majetkových hodnot. Bezpečnost České republiky zajišťují ozbrojené síly, ozbrojené bezpečnostní sbory, záchranné sbory a havarijní služby. Na zajišťování bezpečnosti jsou povinny se podílet státní orgány, orgány územních samosprávných celků, právnické a fyzické osoby. [3]

V bezpečnostním systému České republiky hrají zpravodajské služby významnou a nezastupitelnou úlohu při získávání, shromažďování a vyhodnocování informací důležitých pro bezpečnost České republiky a při včasné identifikaci bezpečnostních hrozeb a rizik. Z hlediska plnění úkolů a dalších povinností jsou zpravodajské služby České republiky rovnocennými partnery. Zpravodajské služby úkoluje, koordinuje a plnění úkolů kontroluje vláda. [3]

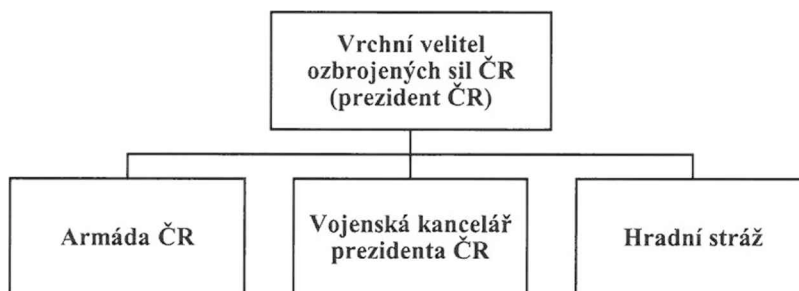
Hlavním a základním koncepčním dokumentem bezpečnostní politiky státu je Bezpečnostní strategie České republiky. [3]

Bezpečnostní strategie České republiky vymezuje životní, strategické a další významné zájmy ČR, obecná bezpečnostní rizika, definuje dlouhodobé záměry a opatření, jejichž cílem je zajištění podmínek pro vývoj a prosperitu ČR a zabezpečení jejích obyvatel. [3]

1.4 Ozbrojené síly České republiky

Ozbrojené síly České republiky se člení na Armádu České republiky (AČR), Vojenskou kancelář prezidenta republiky a Hradní stráž. Základním úkolem ozbrojených sil je připravovat se k obraně České republiky a bránit ji proti vnějšímu napadení s využitím

zásad kolektivní obrany dle článku 5 Washingtonské úmluvy. Ozbrojené síly plní rovněž úkoly, které vyplývají z mezinárodních smluvních závazků České republiky o společné obraně proti napadení, a podílejí se na činnostech mezinárodních organizací ve prospěch míru účastí na mírových operacích, záchranných a humanitárních akcích. [4]



Obr. 1.1 Struktura ozbrojených sil

Zdroj: vlastní zpracování 2022

1.4.1 Armáda České republiky

Armáda České republiky (AČR) je podřízena Ministerstvu obrany ČR a jejích hlavním úkolem je zabezpečovat obranu České republiky, řídit Armádu České republiky a zajišťovat správu vojenských újezdů. [4]

Je povinna se řídit legislativou, a to:

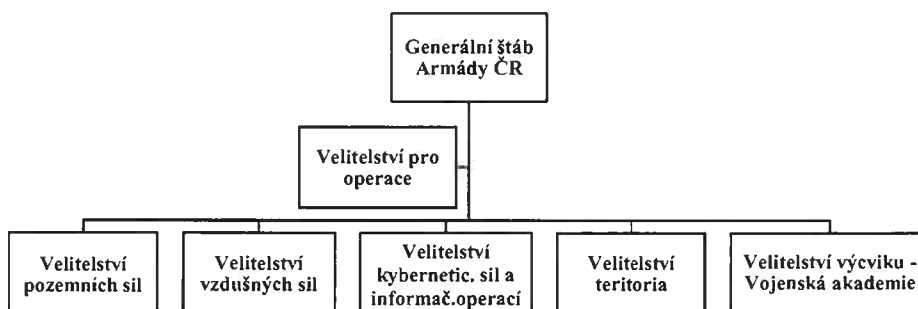
- Ústavním zákonem č. 110/1998 Sb., *o bezpečnosti České republiky*, ve znění pozdějších předpisů,
- zákonem č. 219/1999 Sb., *o ozbrojených silách České republiky*, ve znění pozdějších předpisů,
- zákonem č. 220/1999 Sb., *o průběhu základní nebo náhradní služby a vojenských cvičení a o některých právních poměrech vojáků v záloze*, ve znění pozdějších předpisů.
- zákonem č. 221/1999 Sb., *o vojácích z povolání*, ve znění pozdějších předpisů,
- zákonem č. 222/1999 Sb., *o zajišťování obrany České republiky*, ve znění pozdějších předpisů,
- zákonem č. 585/2004 Sb., *o branné povinnosti a jejím zajišťování (branný zákon)*, ve znění pozdějších předpisů. [4]

Z pohledu logistiky klade obrana České republiky důraz na strategii, taktiku, přesun a výrobu. Avšak v Severoatlantické alianci zní definice takto: Logistika je věda o plánování a provádění přesunů a udržování vojsk. [4]

Pokud tuto definici uchopíme v širším slova smyslu, obsahuje následující aspekty vojenských operací:

- „návrh a vývoj, nákupy, skladování, doprava, rozdělování, udržování, odsun a likvidace materiálu,
- přesuny osob,
- nákupy, výstavba, udržování, činnost a likvidace zařízení,
- nákupy a dodávky služeb,
- zdravotnické zabezpečení“ [4, s. 278].

Cílem logistiky Armády České republiky je systém, který vytváří logistickou podporu při optimalizaci celkových nákladů. Velký význam logistiky rezortu obrany spočívá v komplexním řešení logistické podpory vojsk a k realizaci a zajištění úkolů disponuje silami a prostředky logistiky, přičemž využívá účelové organizace rezortu obrany a také subjekty, které působí i mimo rezort, to znamená, že logistika je už od svých prvopočátků spojená zejména s vojenstvím a dospěla do pozice, kdy se stala jednou z hlavních významných součástí managementu, ačkoliv se pojem logistika stal fenoménem až v posledních desetiletích. [4] [5] [6]



Obr. 1.2 Organizační struktura AČR

Zdroj: vlastní zpracování 2022

1.4.2 Vojenská kancelář prezidenta republiky

Vojenská kancelář prezidenta republiky je vojenský útvar ozbrojených sil České republiky, ve smyslu § 5 zákona č. 114/1993 Sb., *o Kanceláři prezidenta republiky*, ve znění zákona č. 224/1999 Sb. Plní úkoly v souladu s § 26 zákona č. 219/1999 Sb., *o ozbrojených silách České republiky*, které souvisejí s výkonem pravomocí prezidenta republiky jako vrchního velitele ozbrojených sil a také úkoly související s řízením Hradní stráže. Dále se ve své činnosti Vojenská kancelář prezidenta republiky řídí Ústavou a zákony České republiky, rozkazy, nařízeními prezidenta republiky a Organizačním řádem Vojenské kanceláře schváleným prezidentem republiky. Ve své činnosti má několik hlavních úkolů:

- *„zabezpečování úkolů souvisejících s ústavní pravomocí prezidenta republiky jmenovat generály, rektory a profesory vysokých vojenských škol,*
- *zabezpečování úkolů souvisejících s ústavní pravomocí prezidenta republiky propůjčovat a udělovat státní vyznamenání,*
- *zabezpečování úkolů souvisejících s ústavní pravomocí prezidenta republiky při udělování amnestie, promíjení či zmírnění trestů ve vztahu k příslušníkům ozbrojených sil České republiky,*
- *zabezpečování úkolů souvisejících s funkcí a činností prezidenta republiky jako vrchního velitele ozbrojených sil,*
- *vyřizování podání příslušníků ozbrojených sil, ostatních občanů České republiky a organizací, popřípadě cizích státních příslušníků, pokud se obracejí se svými žádostmi, oznámeními, stížnostmi a podněty na prezidenta jako na vrchního velitele ozbrojených sil nebo přímo na Vojenskou kancelář,*
- *zpracování návrhů rozkazů prezidenta republiky,*
- *zpracování (v součinnosti s ministerstvem obrany) návrhů dopisů, které odesílá prezident republiky z titulu funkce vrchního velitele ozbrojených sil,*
- *organizační zabezpečení i přijetí návštěv vojenských představitelů prezidentem republiky u útvarů a zařízení Armády České republiky (v součinnosti s příslušnými odbory kanceláře prezidenta republiky),*
- *zabezpečování úkolů souvisejících s administrativní činností“ [4, s. 276].*

1.4.3 Hradní stráž

Hradní stráž je specifickým útvarem ozbrojených sil České republiky v přímé podřízenosti Vojenské kanceláře prezidenta republiky. Příslušníci Hradní stráže jsou vybíráni z řad Armády České republiky a její působnost vychází z úkolů stanovených zákonem č. 219/1999 Sb., § 28, který stanovuje, že Hradní stráž:

- „provádí vnější ostrahu areálu Pražského hradu, zabezpečuje jeho obranu a provádí vnější ostrahu objektů, které jsou dočasným sídlem prezidenta a jeho hostů,
- organizuje a zajišťuje vojenské pocty, zejména při oficiálních návštěvách představitelů jiných států a při přijetí vedoucích zastupitelských misí u prezidenta,
- nesmí být použita k plnění jiných úkolů, než které jsou zde uvedeny bez souhlasu prezidenta republiky“ [4, s. 277].

1.5 Ministerstvo obrany ČR

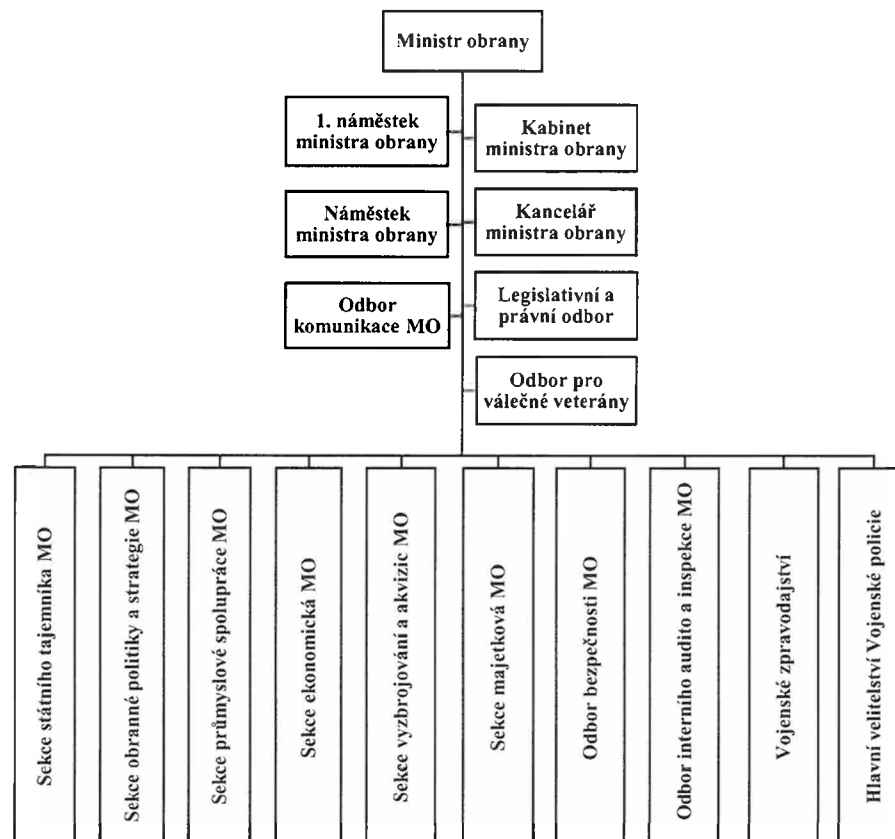
Pro existenci Ministerstva obrany ČR je základem článek 79 ods. 1 Ústavy České republiky, kde je stanoveno, že ministerstva a jiné správní orgány mohou být zřízeny pouze zákonem a také se jejich působnost musí řídit zákonem. Jedná se o zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon ve svém § 1 zřizuje Ministerstvo obrany ČR jako ústřední orgán státní správy, v jehož čele je člen vlády. Ustanovení § 16 citovaného zákona stanovuje působnost rezortu obrany a dle tohoto ustanovení rezort obrany ústředním orgánem státní správy zejména pro:

- zabezpečení obrany České republiky,
- řízení Armády České republiky,
- správu vojenských újezdů. [7]

Ministerstvo obrany ČR dále jako orgán pro zabezpečování obrany:

- podílí se na zpracování a návrhu vojenské obranné politiky státu,
- má na starost přípravu koncepce operační přípravy státního území,
- navrhuje potřebná opatření k zajištění obrany státu vládě České republiky, Radě obrany České republiky a prezidentu České republiky,

- koordinuje činnosti ústředních orgánů, správních orgánů a orgánů samosprávy a právnických osob důležitých pro obranu státu při přepravě k obraně,
- řídí vojenské zpravodajství,
- zabezpečuje nedotknutelnost vzdušného prostoru České republiky a koordinuje vojenský letový provoz s civilním letovým provozem,
- organizuje a provádí opatření k mobilizaci Armády České republiky, k vedení evidence občanů, kteří podléhající branné povinnosti a k vedení evidence věcných prostředků, které budou za branné povinnosti poskytnuty pro potřeby Armády České republiky,
- povolává občany České republiky k plnění branné povinnosti. [7]



Obr. 1.3 Organizační struktura MO ČR

Zdroj: vlastní zpracování 2022

1.5.1 Vojská policie

Vojská policie byla zřizena 21. ledna 1991 a jejím cílem v rozsahu vymezeném zákonem plní úkoly policejní ochrany ozbrojených sil, vojenských objektů, vojenského materiálu a ostatního majetku státu, se kterým hospodáří Ministerstvo obrany ČR. [8]

Činnost Vojské policie upravuje zákon č. 300/2013 Sb., o *Vojské polici* a o změně některých zákonů. Musí se řídit platnými právními předpisy branného zákonodárství ČR, trestním zákoníkem, trestním řádem a zákonem o přestupcích. [8]

Vojská policie se skládá z několika velitelství umístěných v posádce Praha, Tábor a Olomouc a příslušníci Vojské policie jsou rozmístěni bezprostředně u vojsk a také působí u vojenských kontingentů AČR v zahraničních misích. [8]

V čele Vojské policie je náčelník, který je přímo podřízen ministrovi obrany. [8]

1.5.2 Vojské zpravodajství

Vojské zpravodajství, jak ho známe v dnešní formě, vzniklo v roce 2005 sloučením tehdejšího kontrarozvědného Vojského obranného zpravodajství a rozvědné Vojské zpravodajské služby. Je součástí Ministerstva obrany ČR a v jeho čele stojí ředitel, který je jmenován výborem Poslanecké sněmovny se souhlasem ministra obrany. [9]

Základní úkol Vojského zpravodajství je získávání, shromažďování a vyhodnocování informací důležitých pro obranu České republiky, což znamená, že se soustřeďuje na informace o záměrech a činnostech, které ohrožují utajované skutečnosti a také monitoruje cizí zpravodajské služby. [9]

Zároveň se od roku 2015 na základě rozhodnutí vlády podílí na zajišťování kybernetické obrany ČR. [9]

1.5.3 Inspekce ministra obrany (IMO)

Jedná se o nevyšší a nezávislý vnitřní kontrolní orgán Ministerstva obrany ČR, který je odpovědný za metodické řízení, koordinaci a provádění vnitřní kontroly v působnosti resortu obrany, a to na základě pověření ministra obrany i dalších kontrol – například vyplývajících ze zákona č. 552/1991 Sb. Zároveň je Inspekce ministra obrany garantem lidských práv v resortu obrany, meziresortního programu proti korupci a je koordinátorem postupů a činností, které souvisí s kontrolními akcemi Nejvyššího

kontrolního úřadu v resortu obrany. V čele IMO je inspektor – ředitel Inspekce ministra obrany, který je v přímé podřízenosti ministra obrany. [4]

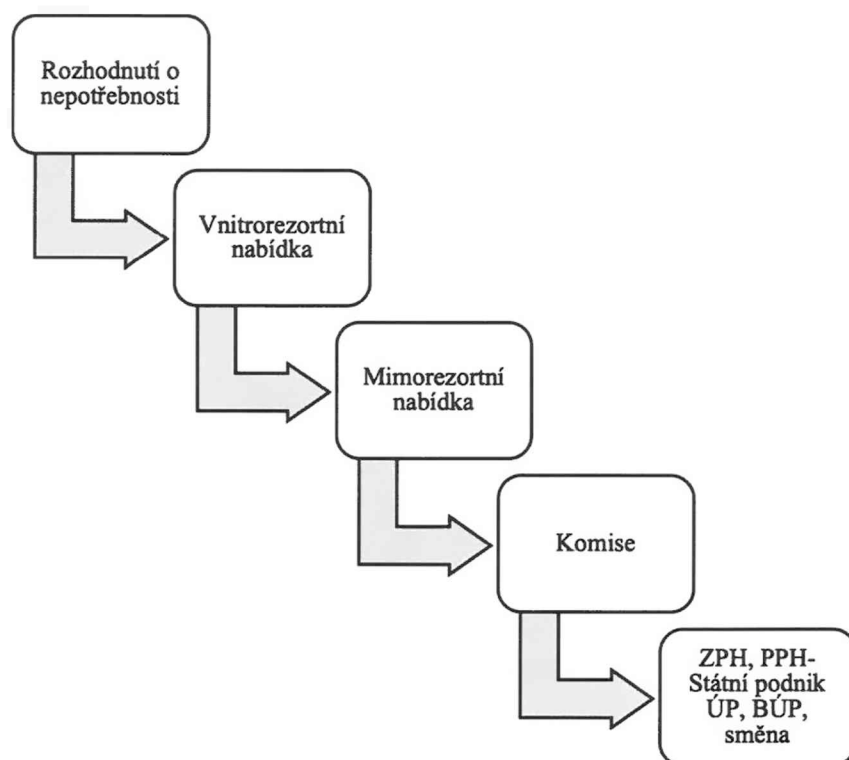
2 Logistický proces prodeje nemovitostí ve vlastnictví organizačních složek státu

Organizačními složkami státu jsou myšlena ministerstva a jiné správní úřady státu, Ústavní soud, soudy, Úřad vlády České republiky, Kancelář Veřejného ochránce práv, Akademie věd České republiky, Garantovaná agentura České republiky a jiná zařízení, o kterých to stanovuje zákon č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích* nebo jiný zvláštní právní předpis.

Organizační složky státu nejsou právními osobami, to znamená že, není dotčena jejich působnost nebo výkon předmětu činnosti dle zvláštních právních předpisů a jejich jednání je v těchto případech jednáním státu.

Organizační složky státu a státní organizace disponují nemovitým i movitým majetkem,

se kterým hospodaří a v případě jeho nepotřebnosti i nakládají. Bakalářská práce je zaměřena na logistický proces (jeho jednotlivé fáze) při odprodeji nepotřebného (nevyužitelného, nadbytečného) nemovitého majetku, v konkrétním případě nemovitostí u dvou vybraných organizačních složek státu, a to Ministerstva obrany ČR a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.



Obr. 2.1 Proces nakládání s NM u MO

Zdroj: vlastní zpracování 2022

2.1 Nepotřebný nemovitý majetek Ministerstva obrany ČR

Pokud řešíme prodej nemovitého majetku, jedná se o trvale nepotřebný majetek, který byl vyřazen z užívání.

Za trvale nepotřebný majetek je možné prohlásit zejména majetek, který splňuje následující podmínky:

- nemůže sloužit k účelu, ke kterému byl pořízen nebo vytvořen,
- nelze jej nikde jinde potřebovat ani využít,
- v důsledku opotřebení nebo dokonce poškození došlo ke ztrátě jeho technických a funkčních vlastností. [10]

Nakládat s trvale nepotřebným majetkem mohou pouze oprávnění zaměstnanci, a to bez zbytečného odkladu a do doby naložení s ním se nesmí technicky zhodnocovat a musí se udržovat takovým způsobem, aby bezdůvodně neklesala jeho hodnota. [10]

Návrhy na vyřazení z užívání nemovitého majetku zpracovává Agentura hospodaření s nemovitým majetkem. Ředitel této agentury je současně majetkovým hospodářem, který oprávněn vydávat Rozhodnutí o nepotřebnosti majetku. [10]

2.1.1 Nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem

V rezortu obrany rozhoduje o nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem v příslušnosti hospodařit Ministerstva obrany ČR vedoucí zaměstnanec písemně k tomu ministrem obrany pověřený dle § 7 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*. Tímto pověřeným zaměstnancem je ředitel odboru nakládání s nepotřebným majetkem sekce majetkové Ministerstva obrany ČR, který s tímto majetkem nakládá na základě schváleného střednědobého a ročního plánu nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem. Těmto plánům vždy předchází zpracování a schválení plánů vyřazování majetku z užívání. Podmínkou pro zpracování střednědobého a ročního plánu nakládání je předložení střednědobého a ročního plánu vyřazování nemovitého majetku z užívání majetkovým hospodářem nejpozději do 31. května příslušného roku, kdy probíhá plánování. [10]

V ročním plánu nakládání s nepotřebným majetkem musí být specifikován i plán příjmů a plán bezúplatných převodů nepotřebného nemovitého majetku. S majetkem označeným jako nepotřebný se již nesmí bez souhlasu ředitele odboru nakládání s nepotřebným majetkem nijak manipulovat, nesmí se nic z něj odebírat, ani cokoli demontovat nebo doplňovat. [10]

Něž vůbec přistoupí odbor nakládání s nepotřebným majetkem k jakémukoliv způsobu nakládání s nemovitým majetkem, o kterém bylo rozhodnuto o jeho nepotřebnosti, zajišťuje nejdříve jeho nabídku ostatním organizačním složkám státu a státním organizacím. Jedná se o dva způsoby nabídek nepotřebného nemovitého majetku, a to vnitrorezortní a mimorezortní. [10]

2.1.2 Vnitrorezortní nabídka

V momentě, kdy je nemovitý majetek prohlášen za nepotřebný, je vhodný k vnitrorezortní nabídce. Nabídku nepotřebného nemovitého majetku pro ostatní organizace v působnosti Ministerstva obrany ČR zajišťuje ředitel odboru nakládání

s nepotřebným majetkem v součinnosti s oddělením řízení organizací sekce majetkové. [10]

Touto nabídkou se myslí nabízení nepotřebného nemovitého majetku uvnitř rezortu obrany, a to příspěvkovým organizacím a státním podnikům zřízeným, resp. založeným Ministerstvem obrany ČR. Pokud neprojeví zájem ani jedna organizace uvnitř rezortu obrany, přichází na řadu nabídka mimorezortní. [10]

2.1.3 Mimorezortní nabídka

Jedná se o širší nabídku ostatním organizačním složkám státu a státním organizacím, kterou uskutečňuje ředitel odboru nakládání s nepotřebným majetkem prostřednictvím ústředních správních úřadů. Širší nabídka se nemusí realizovat, pokud o nepotřebný majetek projeví zájem organizační složka státu nebo příspěvková organizace, která majetek potřebuje k plnění svých úkolů ještě před odesláním nabídky. [10]

Existují i případy, kdy se vnitrorezortní i mimorezortní nabídka neuskutečňuje, jelikož majetek nesplňuje vlastnosti a nevykazuje účel, pro který byl využíván, protože je zastaralý, ztratil své funkční a technické vlastnosti v důsledku svého opotřebení. V tomto případě majetek nemohou potřebovat jiné organizační složky státu ani státní organizace, a dokonce ani veřejný zájem nevyžaduje ponechání takového majetku v rukou státu. Takové rozhodnutí o neuskutečnění nabídky vydává ředitel odboru nakládání s nepotřebným majetkem po projednání v Komisi MO pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem. [10]

2.1.4 Komise pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem

Pokud v rámci vnitrorezortní ani mimorezortní nabídky neprojeví o majetek zájem žádná organizační složka státu či státní organizace, může ředitel odboru nakládání s nepotřebným majetkem s tímto nepotřebným nemovitým majetkem dále nakládat. Způsob nakládání s ním se projednává v Komisi Ministerstva obrany pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem. Předsedou této komise je ředitel odboru nakládání s nepotřebným majetkem a členy komise jsou:

- zástupce majetkového hospodáře, tedy Agentury hospodaření s nemovitým majetkem,
- zástupce sekce obranné politiky a strategie Ministerstva obrany ČR,

- zástupce oddělení řízení organizací sekce majetkové Ministerstva obrany ČR,
- zástupce sekce obranné politiky a strategie Ministerstva obrany ČR,
- zástupce sekce logistiky Ministerstva obrany ČR,
- zástupce sekce komunikačních a informačních systému Ministerstva obrany ČR nebo Agentury komunikačních a informačních systému a
- vedoucí oddělení přípravy nakládání s nemovitým majetkem odboru nakládání s nepotřebným majetkem,
- vedoucí oddělení nakládání s nemovitým majetkem odboru nakládání s nepotřebným majetkem. [10]

Na jednání komise mohou být přizváni i další osoby, pro které je problematika odprodeje nezbytná.

Stanoviska členů komise se zjišťují hlasováním. Usnesení z jednání komise je u jednotlivých projednávaných případů přijato, pokud pro něj hlasuje nadpoloviční většina přítomných členů, přičemž každý člen má jeden hlas. Při rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy. Usnesení komise mají charakter doporučujícího stanoviska a jsou podkladem pro rozhodování ředitele odboru nakládání s nepotřebným majetkem o dalším nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem. Proto je následně způsob projednání v komisi předkládán řediteli odboru nakládání s nepotřebným majetkem ke konečnému rozhodnutí. [10]

Komise projednává, resp. vyplývá-li způsob uspořádání právních vztahů z obecně závazných právních předpisů či vnitřních předpisů rezortu obrany, pak bere na vědomí:

- a) způsob a podmínky nakládání s trvale nepotřebným nemovitým majetkem státu,
- b) způsob zjišťování zájemců o koupi trvale nepotřebného nemovitého majetku a jejich výběru,
- c) poznatky z uplatňování právních předpisů a vnitřních předpisů při nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem a různé důležité souvislosti.

Z jednání komise se zpracuje zápis, který obsahuje různé způsoby a možnosti nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem. [10]

2.2 Způsoby nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem u Ministerstva obrany ČR

S nepotřebným nemovitým majetkem můžeme nakládat následovně:

- změnou příslušnosti hospodařit s nepotřebným majetkem,
- převodem majetku z příslušnosti hospodařit Ministerstva obrany ČR do práva hospodařit státního podniku,
- úplatným převodem vlastnictví,
- bezúplatným převodem vlastnictví,
- směnou. [10]

Takto se smí nakládat pouze s nemovitým majetkem, u kterého bylo rozhodnuto o jeho nepotřebnosti před 1. březnem 2016.

U nemovitého majetku, o kterém bylo rozhodnuto o jeho nepotřebnosti po 29. 2. 2016 a tento nebude převzat prokazatelně z důvodu potřeby nebo veřejného zájmu jinou organizační složkou v působnosti téhož zřizovatele nebo ústředního správního úřadu, převezme neprodleně tento majetek bezúplatně ÚZSVM s výjimkou případů, kdy jde o majetek, jehož směnou by příslušná organizační složka měla nabýt majetek pro stát. [10]

2.2.1 Změna příslušnosti hospodařit s nepotřebným majetkem

Změna příslušnosti hospodařit se sjednává s ostatními organizačními složkami státu zápisem na základě vyhlášky č. 62/2001 Sb., *o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu*, ve znění vyhlášky č. 82/2016 Sb. Změna se uskutečňuje bezúplatně nebo za náhradu v dohodnuté výši. [10]

Se státními příspěvkovými organizacemi, jejichž zřizovatelem je ministerstvo se změna příslušnosti hospodařit s nepotřebným majetkem sjednává písemnou smlouvou na základě zákona č. 218/2000 Sb., *o rozpočtových pravidlech*, ve znění pozdějších předpisů a uskutečňuje se peněžitě, jiným plněním nebo bezúplatně. [10]

Celé jednání o změně příslušnosti hospodařit s nepotřebným majetkem je v kompetenci ředitele odboru nakládání s nepotřebným majetkem.

2.2.2 Převod majetku z příslušnosti hospodařit ministerstva do práva hospodařit státního podniku

Převést nepotřebný nemovitý majetek do práva hospodařit státnímu podniku je možné v případě, pokud o něj neprojeví zájem ostatní organizační složky státu ani příspěvkové organizace. Tento převod se uskutečňuje na základě písemné smlouvy v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*. [10]

Převod se provádí úplatně nebo směnou za adekvátní majetek státního podniku, výjimečně lze uskutečnit převod bezúplatně, avšak pokud nedojde k nedovolené podpoře podnikání ve smyslu práva Evropské unie. [10]

Ve smyslu zákona č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*, ve znění pozdějších předpisů, se státnímu podniku převádí nepotřebný majetek zcela výjimečně je-li na tomto způsobu převodu veřejný zájem nebo závažný zájem ministerstva. [10]

2.2.3 Úplatný převod nepotřebného nemovitého majetku

Úplatný převod nepotřebného nemovitého majetku se realizuje prodejem na základě kupní smlouvy. Úplatné převody nepotřebného nemovitého majetku nelze realizovat se zájemci o koupi, kteří:

- jsou dlužníky státu,
- mají nedoplatek u finančního úřadu na daních, dluží na zdravotním pojištění, sociálním pojištění apod. [10]

Zájemci o koupi nepotřebného nemovitého majetku se zjišťují následujícími způsoby:

- výběrovým řízením,
- na základě nabídky uveřejněné podle povahy prodáváného majetku a podle místních podmínek,
- veřejnou dražbou. [10]

2.2.4 Bezúplatný převod nepotřebného nemovitého majetku

Bezúplatný převod lze realizovat u právnických a fyzických osob, pokud jde vysloveně o veřejný zájem nebo je bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob nakládání s tímto majetkem. Podmínkou je, že nabyvatel nesmí být dlužníkem státu. [10]

O tomto převodu lze rozhodovat až tehdy, když právnická ani fyzická osoba nemá zájem převést majetek za úplatu, a to ani po opakovaném neúspěšném pokusu o zjištění zájemců o koupi na základě výběrového řízení, nebo pokud jsou náklady na fyzické odstranění nepotřebné stavby příliš vysoké. [10]

Bezúplatné převody nepotřebného nemovitého majetku do vlastnictví právnických a fyzických osob v účetní ceně vyšší než 10 milionů Kč se, po projednání v Komisi Ministerstva obrany pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem, realizují pouze se souhlasem ministra obrany. [10]

Bezúplatný převod vlastnictví nepotřebného nemovitého majetku sjednává ředitel odboru nakládání s nepotřebným majetkem většinou nepojmenovanou smlouvou.

Odbor nakládání s nepotřebným majetkem provádí u nabyvatelů zpravidla jednou ročně u smluv o bezúplatném převodu vlastnictví nemovitého majetku ve veřejném zájmu kontrolu plnění závazků vyplývajících s uzavřených smluv. Těmito závazky jsou zpravidla několik let trvající dodržování plnění konkrétního sjednaného veřejného zájmu, dodržování zákazu zcizení (prodeje) a zákazu komerčního využívání nabytých nemovitostí (pronájem). [10]

2.2.5 Směna nemovitého majetku

Tento postup je možno použít pouze v odůvodněných případech, kdy lze směnit majetek právnických a fyzických osob, přičemž je třeba se řídit následujícími odlišnostmi:

- je nutné dodržet všechny podmínky nakládání s nepotřebným majetkem a podmínky nabývání pro rezort obrany,
- směna majetku v příslušnosti hospodařit Ministerstva obrany ČR za majetek v právu hospodařit státního podniku nebo ve vlastnictví nestátního subjektu se musí realizovat v souladu s předpisy Evropské unie o podpoře podnikání,
- při směně majetku v příslušnosti hospodařit Ministerstva obrany ČR za majetek v právu hospodařit státního podniku nebo ve vlastnictví nestátního subjektu se musí směňovaný majetek ocenit znaleckým posudkem a případný rozdíl v ceně musí být finančně dorovnán. [10]

Po projednání v Komisi Ministerstva obrany pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem se směna uzavírá zápisem nebo smlouvou.

2.3 Nabývání majetku u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM)

S nemovitým majetkem nakládá Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových podle vybraných zákonů. Nosným zákonem je zákon č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky*

a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Majetek je možno získat:

- převzetím od jiných organizačních složek státu a státních organizací – jde o majetek, který organizační složky státu již nepotřebují ke svému výkonu a ÚZSVM se tak stává správcem tohoto majetku,
- odúmrť – v tomto případě nabývá ÚZSVM majetek od osob, které zemřely bez zákonného nebo závětního dědice nebo dědicové nepřijmou dědictví z různých důvodů. Avšak tento způsob nabytí představuje jisté výdaje, jelikož majetek bývá ve velmi špatném stavu a je téměř neprodejný, a tak následuje jeho likvidace. V roce 2021 úřad řešil 1 498 případů odúmrť a převzal majetek v hodnotě více než 278 milionů Kč,
- převzetím majetku po zaniklých státních institucích – jde o bezprizorní nemovitosti, které jsou evidovány ve vlastnictví již zaniklých státních organizací. ÚZSVM musí prověřit jejich právní nástupce a vyzvat je ke zjednání nápravy. Pokud právní nástupce neexistuje, úřad tyto nemovitosti přepisuje do vlastnictví ČR, příslušnosti hospodařit ÚZSVM v souladu se zákonem o majetku státu,
- převzetím nemovitostí s nedostatečně identifikovanými vlastníky – v tomto případě prověřuje úřad nemovitosti, u kterých není vlastník zapsán v katastru nemovitostí nebo jakýkoli údaj o vlastníkově chybí. Přibližně v 10 % případů se ukáže, že majetek náleží do vlastnictví ČR. Pokud nastane situace, že se vlastník nedohledá, nebo se vlastník nepřihlásí o nemovitost do 31. 12. 2023, uběhne lhůta daná občanským zákoníkem a nemovitého majetku se ujme stát. [11] [12]

2.4 Způsoby nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových prodává nemovitý majetek zletilým fyzickým nebo právníckým osobám, které musí být zastoupené osobou nebo osobami

oprávněnými jednat a podepisovat jménem právnických osob. Zároveň zájemce o koupi majetku nesmí mít vůči úřadu žádný dluh. [13]

Nemovitý majetek nabízí ÚZSVM k prodeji především těmito formami:

- veřejnou dražbou,
- výběrovým řízením s aukcí,
- elektronickou aukcí. [13]

ÚZSVM může nemovitý majetek přenechat do užívání formou výběrového řízení (s aukcí) na pronájem nebo pacht. [13]

Podmínky pro zúčastnění se elektronické aukce jsou dostupné z aukční vyhlášky, u dražby z dražební vyhlášky a u výběrového řízení s aukcí z oznámení o výběrovém řízení. U všech nemovitostí (konkrétní nabídky) je možné si majetek prohlédnout, mimo pozemky, kde není organizována prohlídka, jelikož si je může kdokoli a kdykoli prohlédnout vzhledem k tomu, že jsou veřejně přístupné. [13]



Obr. 2.2 Proces nakl. s NM u ÚZSVM

Zdroj: vlastní zpracování 2022

2.4.1 Veřejná dražba

Na základě dražební vyhlášky se dražby může zúčastnit široká veřejnost. Podmínky účasti jsou:

- včas se dostavit k zápisu do dražby,
- doložit svou totožnost,
- převzít si dražební číslo,
- pokud byla vyžadována dražební jistota, složit ji na určený účet,
- doložit čestné prohlášení o tom, že osoba není vyloučená z dražby. [13]

Nabídky do dražby se podávají na zahájení přímo v místě konání. Místo, datum a čas konání je vždy uvedeno v dražební vyhlášce.

2.4.2 Výběrové řízení s aukcí

K prodeji nemovitého majetku v této formě dochází v případě, že do výběrového řízení byly podané alespoň dvě nabídky, které splňují podmínky výběrového řízení. Nabídky lze podávat v termínu, způsobem a na adresu, která je zveřejněna v dokumentu Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách, přičemž rozhodný okamžik je doručení na ÚZSVM. V momentě, kdy otevře předseda komise poslední nabídku, může být zahájena aukce na výši nabídnuté ceny. Počty účastníků aukce se určují jako $\frac{3}{4}$ všech bezvadných nabídek, které byly doručeny do výběrového řízení a počet účastníků se zaokrouhluje směrem nahoru, tj. v takovémto počtu se aukce mohou zúčastnit účastníci výběrového řízení v pořadí od nejvyšší nabídky kupní ceny, a právě tito účastníci na místě přihazují nad nejvyšší písemně zaslano nabídnutou cenu. Průběh celého přihazování řídí předseda komise, který před začátkem stanoví minimální výši příhozu. Následně aukce končí trojí výzvou k dalšímu příhozu bez odezvy. Po skončení aukce ihned předseda komise oznámí jméno účastníka, který podal nejvyšší nabídku. [13]

2.4.3 Elektronická aukce

Elektronické aukce je možné se zúčastnit po registraci do Elektronického aukčního systému a následném přihlášení do konkrétní aukce, až poté je možné činit příhozy. Údaje o času zahájení jsou uvedeny v aukční vyhlášce. Tento způsob je velice podobný veřejné dražbě a lze říct, že díky plné digitalizaci je daleko pohodlnější. Po ukončení aukce je ihned znám vítěz. [13]

2.4.4 Zálohy spojené s podáním nabídky

Jednou z podmínek pro účast ve výběrovém řízení s aukcí, dražbě nebo elektronické aukci je složení části minimální kupní ceny, tzv. kauce/dražební jistoty. Výše této kauce/dražební jistoty je zpravidla 10 % z vyhlášené minimální kupní ceny, ale může být stanovena i v jiné výši. Pokud však požaduje ÚZSVM složení části kupní ceny, je tato skutečnost vždy uvedena v podmínkách konkrétního výběrového řízení v dokumentu Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách nebo v dražební vyhlášce, pokud se jedná o dražbu. [13]

2.4.5 Náklady spojené s odkoupením majetku

V případě, že z výběrového řízení, elektronické aukce nebo dražby vzejde vítěz – právnická nebo fyzická osoba, je její povinností uhradit ve stanoveném termínu kupní cenu. V tomto případě přechází vlastnictví na vítěze – právnickou nebo fyzickou osobu na základě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. U dražby se postup mění, protože vlastnictví předmětu přechází v okamžiku, kdy je udělen příklep, pokud vydražitel uhradí cenu za vydraženou nemovitou věc podle dražební vyhlášky. [13]

3 Analýza procesů prodeje nevyužitých nemovitostí realizovaných organizačními složkami státu

Analýza je především věnována výběrovému řízení na zjištění zájemců o koupi a vybrání vhodného kupce pro stát nepotřebného nemovitého majetku u Ministerstva obrany ČR a Elektronickému aukčnímu systému u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Hlavní rozdíl mezi výběrovým řízením a elektronickou aukcí spočívá v tom, že u výběrového řízení, v případě Ministerstva obrany ČR, jsou všechny nabídky podávány a doručovány v listinné podobě, tzv. obálkovou metodou a následně vyhodnocovány sestavenou komisí, kdež to elektronická aukce, v případě Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, je proces, který je plně online.

Zároveň je nutno podotknout, že Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových slouží především k zbavování se nepotřebného majetku, jak movitého, tak nemovitého, tudíž je tato činnost jeho hlavní náplní práce, na rozdíl od Ministerstva obrany ČR.

3.1 Výběrové řízení na zjištění zájemců o koupi a vybrání vhodného kupce pro stát nepotřebného nemovitého majetku Ministerstva obrany ČR

Celý proces začíná oznámením o výběrovém řízení, který uveřejňuje Ministerstvo obrany ČR, zastoupené ředitelem odboru nakládání s nepotřebným majetkem sekce majetkové podle § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*, ve znění pozdějších předpisů a podle části páté vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., *o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu*, ve znění pozdějších předpisů. Odbor nakládání s nepotřebným majetkem je povinen zveřejňovat oznámení o výběrovém řízení na svých internetových stránkách <http://onnm.army.cz>, dále na internetové stránce Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových www.nabidkamajetku.cz, na www.sreality.cz, www.hyperreality.cz, na Centrální adrese České pošty a na úředních deskách měst a obcí, kam konkrétní nemovitosti spadají.

3.1.1 Zájemci o koupi nemovitého majetku

Nejprve musí zájemci o koupi vyplnit volnou formou přihlášku, která musí obsahovat tyto náležitosti:

- a) nezaměnitelné označení předmětu koupě (odpovídající nadpis a příslušný variabilní symbol),
- b) nezaměnitelné označení zájemce o koupi,
 - u fyzické osoby, která musí být svéprávná musí být uvedeno jméno, příjmení, rodné číslo, trvalý pobyt, zda je zájemce ženatý/vdaná a pokud ano, tak uvést osobní údaje manžela/manželky kvůli režimu společného jmění manželů,
 - u právnické osoby je nutné uvést údaje o firmě nebo názvu, sídle a identifikačním čísle, o zápisu do příslušného veřejného rejstříku včetně spisové značky, o osobě oprávněné právnickou osobou zastupovat a způsobu podepisování. Všechny tyto údaje je možné případně doložit kopií výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného rejstříku nebo doložit zakládající listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, popřípadě uvést odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vznikla,
- c) výši nabídnuté kupní ceny za celý předmět nabídnutou v korunách českých, a to jak číselným tak slovním vyjádřením. Pokud dojde k rozdílu, platí slovní vyjádření anebo jen jediný uvedený způsob. Nabízená kupní cena nesmí být nižší než kupní cena uvedená u konkrétního popisu předmětu koupě,
- d) podpis zájemce o koupi,
- e) řádně vyplněný a totožně podepsaný formulář Prohlášení zájemce o koupi, který je k dispozici na internetových stránkách Odboru nakládání s nepotřebným majetkem v sekci dokumenty nebo jej lze získat na regionálních pracovištích. [14]

Jakmile zájemce řádně vyplní všechny potřebné dokumenty, uzavře je do obálky a tu nadepíše slovy **přihláška, příslušným variabilním symbolem a slovem neotvírat**. Obálku s nabídkou zašle zájemce na adresu Ministerstvo obrany, odbor nakládání s nepotřebným majetkem, sekce majetková, Tychonova 221/1, 160 00, Praha 6 prostřednictvím poštovní služby, ale pouze nabídky zaslané k doručení jako psaní – listovní zásilka u držitele poštovní licence tj. České pošty s.p. nikoli prostřednictvím služby EMS, nejpozději do dne, který je uveden v oznámení o výběrovém řízení. [14]

Pokud bude chtít zájemce využít i jiné zasilatelské služby jako například PPL, kurýr nebo EMS, budou nabídky považovány za osobní doručení. Nabídku také lze doručit osobně

v termínu, který je uveden v oznámení o výběrovém řízení na adresu Ministerstvo obrany, nám. Svobody 471/4, Praha 6. Přihlášky, které nebudou splňovat výše uvedené požadavky, nebudou v dalších náležitostech hodnoceny. [14]

3.1.2 Složení kauce u předmětu koupě

Kauci je nutné složit na depozitní účet Ministerstva obrany ČR č. 2030-404881/0710, vedeného u České národní banky nejpozději do dne, který je uveden v oznámení o výběrovém řízení, a to jak s příslušným variabilním symbolem, tak specifickým symbolem (rodné číslo u fyzické osoby, identifikační číslo u právnické osoby). Kauce se považuje za složenou jakmile je připsána stanovená výše na uvedený účet. [14]

Pokud kauce nebude připsána na účet ve stanoveném termínu nebo výši, nebudou řádně vyplněny oba symboly nebo nebude možné zjistit ani z jiných poskytnutých dokladů zájemce o koupi, bude se mít za to, že ke složení kauce nedošlo. [14]

Kauce, která byla složena vybraným zájemcem představuje zálohu na kupní cenu a je započtena do úhrady první, z celkem dvou částí kupní ceny. Druhá část kupní ceny se stává splatnou po nabytí platnosti a účinnosti kupní smlouvy, a to hlavně po schválení smlouvy příslušným ministerstvem a po uveřejnění v Registru smluv, vždy před podáním návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. [14]

V případě, že zájemce o koupi neuspěje ve výběrovém řízení je oznamovatel povinen kauci uvolnit na účet, z něž byla kauce poskytnuta. Kauce tedy bude vrácena zájemci o koupi ve stejné výši, v jaké byla na depozitní účet Ministerstva obrany ČR připsána, jelikož vklady na depozitním účtu se neúročí. [14]

3.1.3 Výběr vhodného kupce

Pokud zájemci o koupi splní všechny uvedené podmínky a požadavky, bude tak vybrán vhodný kupec na základě jediného kritéria, a to nejvyšší nabídnuté kupní ceny za celý předmět koupě. Výběr vhodného kupce bude realizován, i když se přihlásí pouze jeden zájemce. K jednomu předmětu koupě si zájemce může podat pouze jednu přihlášku. [14]

V některých případech, zvláště u velmi lukrativního majetku, se stává, že dva nebo více zájemců podají nabídku se shodnou nejvyšší kupní cenou. V tomto případě jim tuto skutečnost bez zbytečného odkladu sdělí oznamovatel a bude s nimi provedeno, na základě jejich další nejvyšší nabídky, užší výběrové řízení. [14]

Oznamovatel je povinen každému zájemci o koupi odeslat vyrozumění, zda byl vybrán jako vhodný kupec či nikoli, a to bez zbytečného odkladu ode dne rozhodnutí Komise Ministerstva obrany ČR pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem o realizaci prodeje na základě výsledků výběrového řízení. [14]

Zájemci o koupi nemají žádný nárok na náhradu nákladů, které jsou spojené s účastí ve výběrovém řízení a s následným uzavíráním kupní smlouvy. [14]

3.1.4 Ostatní podmínky výběrového řízení

Platnost smluv, které jsou uzavírány na základě výběrového řízení, je ve stanovených případech podmíněna zejména schválením příslušným ministerstvem (Ministerstvo financí, kultury nebo životního prostředí dle § 22 odst. 4 až 6 zákona č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*, ve znění pozdějších předpisů. [14]

Název předmětu koupě je vyjádřen pouze podle původního užívání nemovitostí Ministerstvem obrany ČR, avšak oznamovatel nezaručuje, že předmět koupě lze nadále užívat způsobem, ke kterému byl původně určen. [14]

Zájemce o koupi musí vzít na vědomí, že v případě nabytí vlastnického práva, které je samozřejmě předmětem koupě, se vzdává práva z vadného plnění v souladu s § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů. Tuto skutečnost potvrzuje také v Prohlášení zájemce o koupi. Všechny případné vady tak jdou k tíži kupujícímu s tím, že náklady na odstranění vad a následků si nese kupující. [14]

Pokud na předmětu koupě nebo jeho části vázne zákonné předkupní právo, je předmět koupě nebo jeho předkupním právem dotčená část v příslušném konceptu kupní smlouvy a je označena červeným písmem a zároveň jsou v konceptu kupní smlouvy upraveny i práva a povinnosti, které vyplývají z předkupního práva – taková kupní smlouva je uzavřena, ale s rozvazovací podmínkou. [14]

Zájemci o koupi jsou upozorněni oznamovatelem, že uváděná výměra pozemků může být pouze přibližná nebo zaokrouhlená. Avšak oznamovatel není odpovědný za případný rozdíl mezi uváděným a skutečným výměrem. [14]

V případě, že bude chtít zájemce o koupi jakékoli informace nebo bude požadovat znalecké posudky v elektronické podobě, může je po předchozí domluvě získat

na jednom z regionálních pracovišť, kterému majetek v daný okamžik podléhá (Praha, České Budějovice, Plzeň, Litoměřice, Pardubice, Brno, Olomouc). [14]

V ojedinělých případech se mohou změnit podmínky nebo okolnosti, za kterých se oznamovatel rozhodne převést předmět koupě, popřípadě z jiných závažných důvodů může oznamovatel, podle § 23 odst. 1 vyhlášky č. 62/2001 Sb., ukončit výběrové řízení. O takové skutečnosti je oznamovatel povinen bez odkladu informovat zájemce o koupi. Ze stejných důvodů je oprávněn oznamovatel ukončit i proces uzavírání kupní smlouvy. [14]

Vybraný zájemce je povinen:

- a) do 45 dnů ode dne doručení vyrozumění doručit oznamovateli dokumenty, které prokazují bezdlužnost vůči státu, hlavně je třeba doručit:
 - potvrzení z finančního úřadu, že zájemce nemá daňové nedoplatky,
 - potvrzení České správy sociálního zabezpečení, že nemá žádný splatný nedoplatek na pojistném a na penále na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti (zájemce může nahradit i čestným prohlášením, že nemá povinnost platit pojistné),
 - potvrzení příslušné zdravotní pojišťovny, že zájemce nemá splatný nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění (zájemce může nahradit i čestným prohlášením, že nemá povinnost platit pojistné). [14]

Pokud se jedná o zájemce o koupi, který je ženatý/vdaná, vzniká povinnost předložit uvedené dokumenty také od svého manžela či manželky nebo doložit doklad opravňující jej nabýt předmět koupě do svého výlučného vlastnictví. [14]

- b) podepsat kupní smlouvu ve znění v jakém zní její návrh, která je doručena ze strany oznamovatele. Povinnost podepsat kupní smlouvu je ze strany vybraného zájemce splněna řádným a platným podpisem návrhu kupní smlouvy na všech jejích stejnopisech (úředně ověřeno na třech vyhotoveních) a jejím následným doručením v předepsaném počtu vyhotovení oznamovateli ve lhůtě do 1 měsíce od doručení návrhu kupní smlouvy ze strany oznamovatele. [14]

Pokud je kupcem osoba, u které zákon vyžaduje schválení kupní smlouvy zastupitelstvem, zřizovatelem nebo jiným příslušným orgánem, prodlužuje se tak uvedená lhůta 1 měsíce pro doručení příslušného počtu řádně podepsaných a ověřených výtisků kupní smlouvy o dobu nezbytně nutnou ke schválení. Oznamovatel zájemce

o koupi upozorňuje, že kupní smlouva se uzavírá nabytím platnosti smlouvy v případě, že se k platnosti smlouvy nevyžaduje schválení příslušným ministerstvem. Pokud podléhá kupní smlouva schvalovacímu řízení je uzavřena až v okamžiku, kdy je udělena schvalovací doložka (uděluje se až po oboustranném podpisu kupní smlouvy). Do doby než je udělena schvalovací doložka je oboustranně podepsaná kupní smlouva považována pouze za návrh kupní smlouvy. [14]

V případě, že vybraný zájemce:

- a) nedoručí vyžadovaná potvrzení oznamovateli v termínu (do zmíněných 45 dnů)
- b) nepodepíše kupní smlouvu
- c) před nabytím platnosti kupní smlouvy (v případě, že je vyžadováno k platnosti kupní smlouvy schvalovací řízení) svůj návrh na uzavření kupní smlouvy platně odvolá,

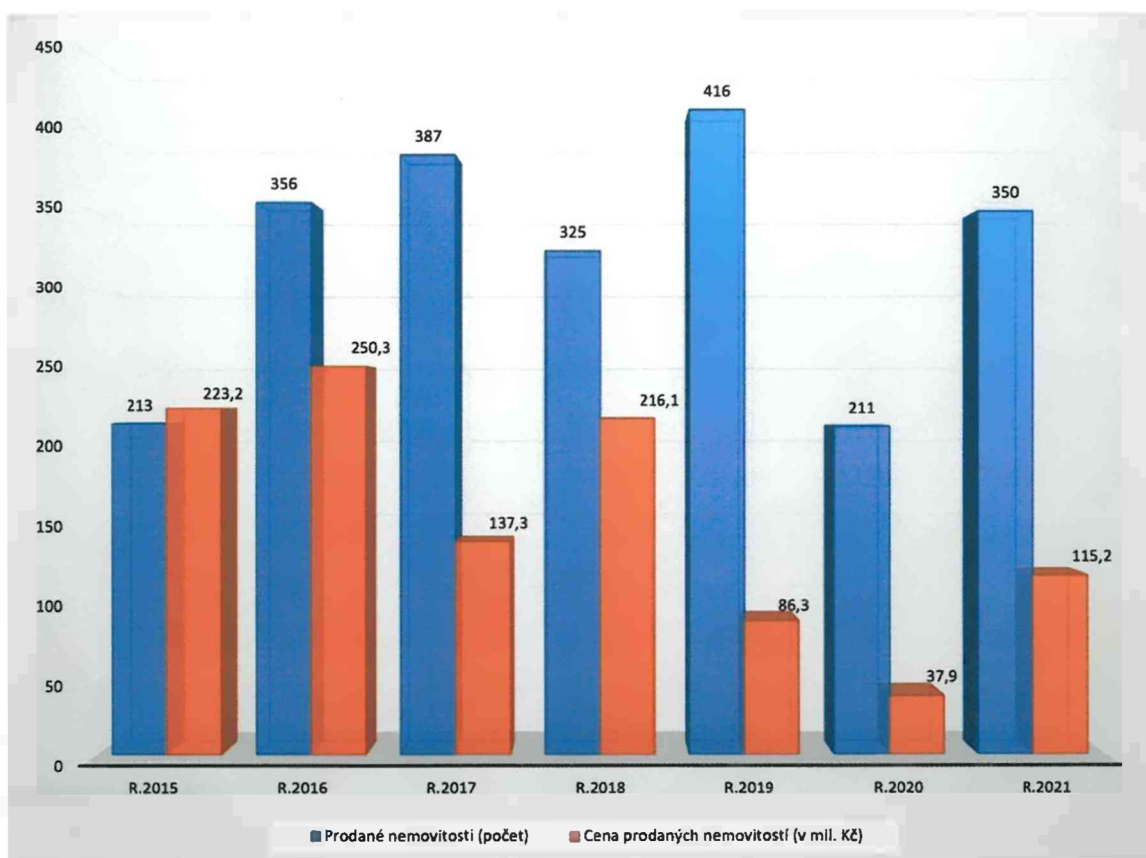
je povinen uhradit oznamovateli smluvní pokutu ve výši složené kauce, která nebude vrácena a propadá ve prospěch oznamovatele dnem následujícím po marném uplynutí příslušné lhůty, tj. dnem následujícím po dni, kdy vybraný zájemce doručil oznamovateli písemné odstoupení od nabídky ke koupi nebo odvolání návrhu kupní smlouvy. V takovém případě už není nadále oznamovatel vázán nabídkou zájemce o koupi a je tak oprávněn zařadit znovu majetek do výběrového řízení na zjištění zájemců o koupi. [14]

Jestliže vybraný zájemce nesplní řádně podmínky výběrového řízení zaplatí rovněž smluvní pokutu ve výši složené kauce a tato částka nemůže být započítána do první části kupní ceny majetku. Přesto bude se zájemcem uzavřena kupní smlouva, kde se zájemce zaváže zaplatit celou kupní cenu po nabytí platnosti kupní smlouvy – převážně po ukončení schvalovacího řízení příslušným ministerstvem a před podáním návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. [14]

Oznamovatel nemůže uzavřít kupní smlouvu se zájemcem, který je dlužníkem České republiky nebo je proto němu vedeno insolvenční či exekuční řízení. Za dluh vůči České republice se považuje i existující závazek zájemce o koupi za způsobené škody nebo bezdůvodné obohacení. Jestliže tyto skutečnosti vyjdou najevo během procesu uzavírání kupní smlouvy, bude výběrové řízení ukončeno resp. bude odstoupeno od uzavření kupní smlouvy. Absence dluhu vůči České republice je jednou z podmínek kupní smlouvy a splnění této podmínky je požadováno i po předkupníkovi ve smyslu § 2147 odst. 2 Občanského zákoníku. [14]

Osobní údaje fyzických osob oznamovatel zpracovává v souvislosti s výběrovým řízením v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména s Nařízením Evropského parlamentu a Rady Evropské unie 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES – dnes již GDPR a se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění. [14]

Všichni zájemci o koupi berou na vědomí, že veškerá práva, povinnosti a nároky, které vyplývají z podmínek výběrového řízení se řídí zákonem o majetku státu (ZMS) a částí pátou vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb. a subsidiárně Občanským zákoníkem. [14]



Graf 3.1 Prodej NM u MO

Zdroj: vlastní zpracování 2022

3.2 Elektronická aukce Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

Elektronická aukce, která je používána u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových je vymezena aukčním řádem systému pro provádění elektronických aukcí. Zmíněný aukční řád upravuje užívání systému pro provádění výběrových řízení s aukcí elektronickou formou dle § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*, v platném znění a stanovuje podmínky a pravidla účasti žadatelů o účast na elektronických aukcích. Správcem celého Elektronického aukčního systému je Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Hlavním úkolem aukce je zajištění transparentního výběru smluvního partnera pro uzavření kupní smlouvy s důrazem na to, aby zadavatel aukce obdržel na základě kupní smlouvy, co nejvyšší úplatu. Proto je zadavatel aukce oprávněn uveřejňovat elektronické aukce vyhlášením v Elektronickém aukčním systému, a to včetně aukčních vyhlášek, fotografií nebo popisu předmětu aukce a dalších jiných dokumentů a informací, které se aukce týkají. [15]

Vymezení pojmů a postupů vychází z aukčního řádu a příslušných právních předpisů, hlavně ze zákona o majetku státu (ZMS) a vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., *o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu*, v plném znění. [15]

3.2.1 Elektronický aukční systém (EAS)

Do Elektronického aukčního systému se může zaregistrovat každá fyzická i právnická osoba prostřednictvím webového formuláře nebo prostřednictvím Národní identitní autority (NIA). NIA představuje informační systém veřejné správy, která vykonává agendu podle zákona č. 250/2017 Sb., *o elektronické identifikaci*, ve znění pozdějších předpisů a její rozhraní je poskytováno přes webový portál identitaobcana.cz. [15]

V případě, že se žadatel chce registrovat přes webový formulář, musí vyplnit své identifikační údaje a zvolit si heslo. Poté proběhne ověření kontaktní e-mailové adresy a mobilního telefonního čísla. [15]

Identifikační údaje jsou:

- jméno a příjmení nebo název právnické osoby,

- datum narození nebo IČO,
- e-mailovou adresu,
- telefonní číslo,
- kontaktní adresa – pokud není shodná s trvalou adresou bydliště nebo se sídlem vítěze aukce, je vítěz povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit kontaktní osobě úřadu a zároveň uvede svou adresu trvalého bydliště nebo sídlo firmy. [15]

Heslo je tvořeno:

- minimálně 6 znaky,
- a musí obsahovat jak písmena, tak číslice. [15]

Pokud se žadatel chce registrovat prostřednictvím Národní identitní autority, registraci provést službou identitaobcana.cz a musí udělit souhlas minimálně pro výdej osobních údajů jako je jméno, příjmení a datum narození. Jestliže k těmto údajům žadatel neudělí souhlas, bude jeho registrace zamítnuta pro nedostatek údajů. Tento případ platí i pro EAS. [15]

Spolu s registrací žadatel čestně prohlašuje, že:

- jeho identifikační údaje jsou úplné a pravdivé a budou udržovány v aktuálním stavu,
- je plně způsobilý k právním úkonům,
- že souhlasí se zpracováním osobních údajů, o volném pohybu těchto údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., *o zpracování osobních údajů*, v platném znění a o zrušení směrnice 95/46/ES (dnes již GDPR). Veškeré osobní údaje zadávané do EAS a jejich využití správcem jsou použity výhradně pro účely provozování EAS,
- pokud nastane změna identifikačních údajů, ohlásí tuto změnu správci,
- že se seznámil a platným aukčním řádem, souhlasím s ním a zavazuje se ho dodržovat. [15]

Jakmile je žadatel zaregistrován v EAS a byl mu správcem nastaven přístup, nejedná se v tuto chvíli již o žadatele, ale o uživatele.

Uživatel má právo na zrušení své registrace pokud není účastníkem elektronické aukce. V opačném případě nelze zrušit registraci. Zrušení registrace lze provést po skončení elektronické aukce, a to na žádost uživatele, avšak uživatel se již nebude moci znovu

přihlásit a být účastníkem aukcí bez provedení opětovné registrace. Při zrušení registrace nedochází k odstranění všech uživatelských dat z Elektronického aukčního systému, ale nebude možné účastnit se elektronických aukcí. [15]

Správce si vyhrazuje právo na nevyhovění žádosti o opakovanou registraci žadatele v případě, že jeho registrace byla zrušena z důvodu zmaření aukce. [15]

Registrací bere účastník aukce na vědomí, že pokud dojde k uvedení nepravdivých identifikačních údajů v registračním formuláři, tak má zadavatel právo neuzavřít kupní smlouvu a vůči účastníkovi aukce by mohly být uplatněny sankce, které vyplývají z aukčního řádu, včetně náhrady za vzniklou škodu v souvislosti se zmařením aukce a také mu může být znemožněno účastnit se dalších elektronických aukcí v EAS, jelikož přístup do EAS může být na dobu určitou deaktivován. V případě, že se jedná o elektronickou aukci s kaucí, pak tato kauce propadne ve prospěch Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. [15]

Elektronický aukční systém je dostupný z několika internetových prohlížečů:

- Google Chrome,
- Microsoft Edge,
- Mozilla Firefox,
- Safari,
- Opera. [15]

3.2.2 Práva a povinnosti uživatele a účastníka elektronické aukce

Uživatel jako osoba zaregistrovaná do Elektronického aukčního systému je povinen:

- udržovat své identifikační údaje v platném stavu
- veškeré informace, které obdržel od správce a týkají se kupní smlouvy, neposkytovat třetí osobě. [15]

Uživatel nesmí:

- žádným způsobem zasahovat do Elektronického aukčního systému, narušovat ho nebo nepřiměřeně zatěžovat pro svou potřebu, než jak je tomu uvedeno v aukčním řádu,
- jakkoli analyzovat Elektronický aukční systém za účelem vytvořit si podobný systém k provádění elektronických aukcí,

- povolit třetí osobě analýzu Elektronického aukčního systému za účelem vytvořit si podobný systém k provádění elektronických aukcí,
- zahrnovat Elektronický aukční systém, včetně jeho dat a výstupů do jakýchkoli systémů bez souhlasu správce,
- poskytovat jiné osobě své přihlašovací údaje. [15]

Uživatel jako účastník aukce je povinen:

- seznámit se všemi údaji, které jsou uveřejněny v Elektronickém aukčním systému, informacemi, dokumenty o elektronické aukci a zejména pak s aukční vyhláškou,
- dodržovat stanovené podmínky v souladu s aukčním řádem a aukční vyhláškou, na základě kterých elektronická aukce probíhá,
- zapsat se do elektronické aukce s dostatečným časovým předstihem, tak aby zadavatel aukce byl schopen ověřit splnění podmínek účastníka do elektronické aukce,
- učinit kontrolu podání, tzn. závaznou nabídku účastníka aukce, která je vyjádřená v korunách českých, jejímž předmětem je předmět aukce a která je učiněná v průběhu elektronické aukce alespoň ve výši stanoveného nejnižšího podání, kterou je účastník aukce vázán,
- v případě, že se stane vítězem elektronické aukce, musí dodržet podmínky zaplacení aukční ceny a převzetí předmětu aukce. [15]

Uživatel účasti v elektronické aukci prohlašuje, že:

- své podání činí vážně a nikoli v omylu, seznámil se s aukčním řádem a příslušnou aukční vyhláškou a s těmito dokumenty souhlasí,
- vysloveně souhlasí se zněním kupní smlouvy, včetně jejich příloh,
- je schopný dodržet své povinnosti a závazky, které vyplývají z kupní smlouvy
- je schopný řádně a včas zaplatit aukční cenu za předmět aukce,
- se nejedná o osobu, v jejíž prospěch nemůže zadavatel aukce nakládat ve smyslu ustanovení § 18 zákona o majetku státu (ZMS),
- pokud užitím prostředků k zaplacení aukční ceny nedochází k legalizaci výnosů z trestné činnosti,
- je obeznámen s předmětem koupě. [15]

Účastník aukce nemá právo na úhradu jakýchkoli nákladů, které vznikly v souvislosti s účastí v elektronické aukci.

3.2.3 Práva a povinnosti zadavatele aukce

Zadavatel aukce, tedy Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových nebo jiná státní instituce, která uskutečňuje elektronickou aukci prostřednictvím Elektronického aukčního systému, je povinen:

- zveřejnit veškeré informace a dokumenty v Elektronickém aukčním systému, zejména pak o předmětu aukce a práv, které na něm váznou a dokumenty, které omezují podmínky pro účast v elektronické aukci,
- zveřejnit bez odkladu v Elektronickém aukčním systému všechny změny stavu předmětu aukce, kdy je tyto změny možné provádět u připravovaných aukcí do okamžiku zahájení aukce,
- zrušit bez zbytečného odkladu elektronickou aukci, v případě že se závažným způsobem změnil předmět aukce,
- u podmíněného přístupu do aukce zkontrolovat splnění stanovených podmínek uživatelem a provést v Elektronickém aukčním systému potvrzení jeho zápisu do aukce jako účastníka aukce. [15]

Zadavatel aukce v aukční vyhlášce uvede:

- datum a čas zahájení elektronické aukce,
- datum a čas ukončení elektronické aukce,
- nejnižší podání a nejvyšší příhoz,
- podmínky pro účast v elektronické aukci,
- jestli je účast v aukci podmíněna složením kauce či nikoli a do jakého termínu je potřeba kauci složit na účet zadavatele. [15]

Jestliže účastník aukce poruší některou z povinností stanovených v aukčním řádu a aukční vyhlášce, má správce právo jej deaktivovat seznamu účastníků aukce.

V případě, že vítěz aukce uvedl nepravdivé údaje o své osobě či firmě nebo nejsou aktualizovány jeho údaje, přistupuje zadavatel k neuzavření kupní smlouvy a tímto se považuje elektronická aukce za zmařenou. [15]

3.2.4 Nabývání předmětu aukce při společném jmění manželů, právnické osoby, podnikatelů a spoluvlastnictví

U nemovitého majetku musí uživatel při přihlášení do elektronické aukce uvést, jestli majetek nabude manžel/ka do výlučného spoluvlastnictví nebo bude majetek nabyt do společného jmění manželů či do osobního vlastnictví a v neposlední řadě, zda bude nemovitá majetek nabyt do vlastnictví fyzické nebo právnické osoby. [15]

Pokud uživatel uvede při přihlašování do elektronické aukce, že chce, aby byl majetek nabyt do spoluvlastnictví, tak musí vyplnit celkový počet budoucích spoluvlastníků a budoucí rozdělení spoluvlastnických podílů. Jestliže nemovitost podléhá evidenci v katastru nemovitostí, tak je třeba tento údaj uvést, který je možné vyjádřit ve zlomku. [15]

V případě, že uživatel při přihlášení do elektronické aukce neuvede žádné podíly, bude předmět aukce rozdělen ve prospěch budoucích spoluvlastníků, ideálně na stejně velké podíly. [15]

3.2.5 Elektronická aukce bez kauce

Elektronická aukce bez kauce se vyhlašuje uveřejněním v aukční vyhlášce a její konání je oznámeno v Elektronickém aukčním systému, kde je uvedeno datum a čas zahájení a datum a čas ukončení a také potřebné dokumenty, které zadavatel uveřejnil. V čase, kdy je aukce zahájena se její status mění z vyhlášené na probíhající a každému účastníkovi je zaslán e-mail o této skutečnosti. Následně je každému účastníkovi aukce přiděleno identifikační číslo pro konkrétní elektronickou aukci. [15]

Účastníkům, kteří jsou přihlášení v Elektronickém aukčním systému v čase zahájení je zpřístupněna možnost činit podání na elektronické aukci tak, že jim je nabídnuto vždy nejnižší možné platné podání. Samozřejmě, může účastník aukce nabídnout i vyšší částku. Posléze si účastník zkontroluje své podání zobrazené v Kč a tuto částku potvrdí. [15]

3.2.6 Elektronická aukce s kaucí

Elektronická aukce s kaucí je také vyhlašována v aukční vyhlášce jako elektronická aukce bez kauce, kde je rovněž uvedeno datum a čas zahájení aukce a datum a čas aukce, včetně potřebných dokumentů, které zveřejňuje zadavatel. K elektronické aukci se uživatel může

přihlásit pouze ve fázi vyhlášené elektronické aukce a následně je každému účastníkovi přiděleno identifikační číslo pro konkrétní aukci. [15]

Po přihlášení obdrží uživatel e-mail s variabilním a specifickým symbolem. Jestliže je kauce uhrazena jiným než bezhotovostním převodem a účastník se nestane vítězem, pak musí účastník sdělit kontaktní osobě své číslo účtu, na který mu bude vrácena kauce. [15]

Kauce musí být připsána na účet zadavatele, a to nejpozději do okamžiku, který je stanoven v aukční vyhlášce. Jestliže dojde k opožděnému připsání kauce na účet zadavatele, nebude uživateli umožněno se aukce účastnit, resp. nestane se účastníkem aukce, proto je nutné zaslat kauci s dostatečným předstihem. [15]

Identifikačnímu údaji pro kauci jsou variabilní a specifický symbol, na základě, kterých je kauce přiřazována ke konkrétnímu uživateli v Elektronickém aukčním systému a v případě, že jsou tyto dva symboly zadány v nesprávném tvaru nebo není kauce připsána na účet zadavatele včas, pak jdou tyto skutečnosti k tíži uživatele, a ten se tak nemůže stát účastníkem aukce. [15]

V čase, kdy je aukce zahájena se její status mění z vyhlášené na probíhající je každému účastníkovi zaslán e-mail o této skutečnosti. Účastníci, kteří jsou přihlášení v Elektronickém aukčním systému v čase zahájení je zpřístupněna možnost činit podání na elektronické aukci tak, že jim je nabídnuto vždy nejnížší možné platné podání. Samozřejmě, může účastník aukce nabídnout i vyšší částku stejně jako u aukce bez kauce. Posléze si účastník zkontroluje své podání zobrazené v KČ a tuto částku potvrdí. [15]

Ve prospěch zadavatele propadá kauce v případě, že vítěz aukce zmaří svým jednáním uzavření kupní smlouvy a také propadá v případě, že předmět kauce lze převést pouze do společného jmění manželů, ale jen za podmínky, že jeden z manželů neposkytne své identifikační údaje ve stanovené lhůtě nebo odmítne podepsat kupní smlouvu. [15]

Účastníkům, kteří nezvítězili v elektronické aukci bude kauce vrácena dle podmínek stanovených v aukční vyhlášce. [15]

Jestliže je kupní smlouva uzavírána s rozvazovací podmínkou, vrací se kauce i vítězi aukce s podmínkou, že bylo uplatněno předkupní právo. Pokud je potřeba ke kupní smlouvě schválení dle zákona o majetku státu (ZMS) a toto schválení není poskytnuto, kauce se vrací vítězi dle podmínek uvedených v aukční vyhlášce. [15]

Kauce se vrací pouze bezhotovostně bankovním převodem na účet, ze kterého byla odeslána nebo na účet, který účastník uvedl. [15]

3.2.7 Průběh elektronické aukce

V elektronické aukci činí uživatelé podání neboli příhozy, které jsou vyjádřeny v Kč. Jestliže je podání převyšeno jiným účastníkem aukce, jsou ostatní účastníci o této skutečnosti informováni e-mailem prostřednictvím Elektronického aukčního systému. [15]

Pokud jakýkoli účastník aukce učiní podání v posledních dvou minutách před časem ukončení aukce, čas ukončení se posouvá o dvě minuty od momentu učinění tohoto podání. Jestliže je v této lhůtě učiněno další platné podání, opět se čas ukončení posouvá o dvě minuty od tohoto podání. [15]

Ve třetí minutě před časem ukončení aukce se v Elektronickém aukčním systému objeví první výzva - tři minuty do ukončení aukce. Za další minutu se objeví druhá výzva – dvě minuty do ukončení aukce. Po další minutě se objeví v Elektronickém aukčním systému výzva, že je aukce ukončena. Následně dojde k ukončení možnosti činit podání a o této skutečnosti jsou informováni i účastníci aukce prostřednictvím mailu. [15]

Po poslední výzvě, že je aukce ukončena a kontrole dostupnosti Elektronického aukčního systému se udělí účastníkovi s nejvyšším podáním souhlas (systémové potvrzení o nejvyšším podání), který je zaznamenán v Elektronickém aukčním systému a tomuto vítězi je i zaslán e-mail o udělení tohoto souhlasu. [15]

3.2.8 Uzavření kupní smlouvy

Vítěz aukce obdrží od zadavatele informace o platebních podmínkách k úhradě aukční ceny a je také informován o podpisu kupní smlouvy a převzetí předmětu aukce. Pro uzavření kupní smlouvy platí pro vítěze, ale i budoucího spoluvlastníka tyto podmínky:

- pokud se jedná o fyzickou osobu – prokázat svou totožnost platným průkazem totožnosti,
- pokud fyzická osoba chce předmět aukce nabýt jako podnikatel, musí se prokázat živnostenským nebo jiným oprávněním,

- pokud se jedná o právnickou osobu nebo osoby oprávněné jednat a podepisovat jménem právnické osoby – doložit, že se jsou oprávněné jednat a podepisovat jménem právnické osoby výpisem z veřejného rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, v němž je zapsána právnická osoba, popřípadě doložit kopii písemné smlouvy nebo zakládající listiny,
- pokud se jedná o statutární orgán právnické osoby, prokazuje svou totožnost platným průkazem totožnosti,
- pokud se jedná o obec, kraj nebo hlavní město – zástupce je povinen se prokázat listinou, která dokládá jeho oprávnění jednat jejich jménem v elektronické aukci a prokázat se platným průkazem totožnosti,
- pokud nabídku podal jeden z manželů a hodlá kupní smlouvou nabýt předmět aukce do svého výlučného vlastnictví, musí ve lhůtě stanovené aukční vyhláškou doložit jakoukoli t těchto listin:
 - písemné prohlášení druhého manžela/ky, které je opatřeno podpisem, že manžel/ka podává nabídku, uhradí aukční cenu z prostředků, které nejsou součástí společného jmění manželů,
 - notářský zápis o zúžení společného jmění manželů,
 - pravomocný rozsudek, kterým došlo ke zrušení společného jmění manželů,
 - pravomocný rozsudek o zúžení rozsahu společného jmění manželů. [15]

Vítěz aukce se může nechat zastoupit zmocněncem při převzetí předmětu aukce, pokud zmocněnec doloží plnou moc od vítěze aukce, která je opatřena vlastnoručním podpisem vítěze aukce. Plná moc musí nezpochybnitelně obsahovat:

- identifikaci zastupovaného vítěze,
- elektronickou aukci, v níž zmocněnec vítěze zastupuje,
- rozsah zmocnění. [15]

U elektronické aukce nemovitého majetku vítěz aukce podepisuje kupní smlouvu na příslušném pracovišti zadavatele aukce dle aukční vyhlášky. V případě, že je k převodu vlastnictví zapotřebí zápisu do katastru nemovitostí, je vítěz aukce povinen doručit jeden podepsaný výtisk s úředně ověřeným podpisem na příslušné pracoviště zadavatele ve stanovené lhůtě aukční vyhláškou. [15]

Vítěz může využít k podpisu kupní smlouvy a k doručení i poštovní služby, avšak je povinen vrátit podepsanou kupní smlouvu v požadovaném počtu výtisků v termínu

stanoveném aukční vyhláškou. Jeden z výtisků kupní smlouvy musí být vždy opatřen úředně ověřeným podpisem. Tato podmínka neplatí v případě, že je vítěz aukce identifikován na webovém portálu identitaobcana.cz prostřednictvím národní identitní autority. [15]

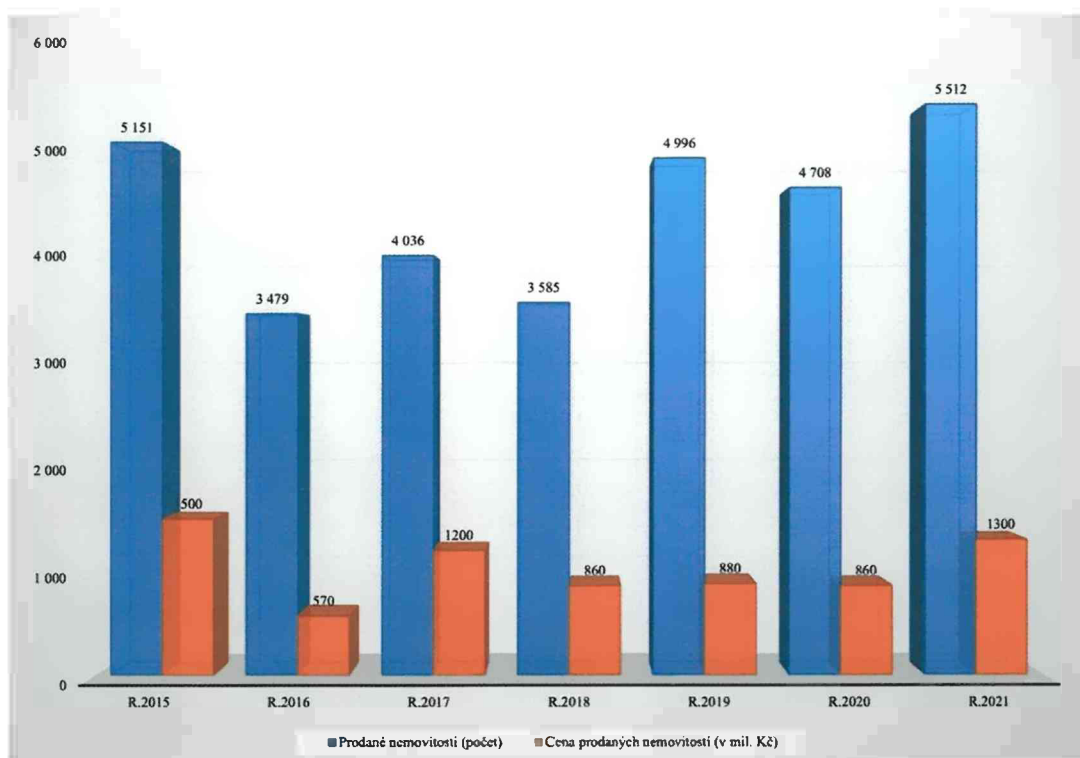
Jakmile nabude platnost kupní smlouva, je kupující povinen zaplatit zadavateli aukce aukční cenu. [15]

Pokud se jedná o nemovitý majetek, jehož převod vlastnictví podléhá schvalovacímu řízení příslušným ministerstvem, zadavatel musí zajistit doručení kupní smlouvy podepsanou vítězem a následně zajistit i podpisy na kupní smlouvě ze své strany. V případě, kdy převod vlastnictví nemovitého majetku podléhá schválení dle zákona o majetku státu, je zapotřebí doručení všech výtisků kupní smlouvy podepsaných kupujícím a zadavatel zajistí podpisy kupní smlouvy ze své strany. Následně zadavatel předá kupní smlouvu po podpisu poslední smluvní strany příslušnému schvalovacímu místu ke schválení převodu. Schválení tímto příslušným schvalovacím místem je podmínkou k platnosti kupní smlouvy. [15]

Po nabytí platnosti kupní smlouvy je vítězi zaslána výzva k zaplacení aukční ceny, a to ve lhůtě, která je vymezena v kupní smlouvě. Kauce, kterou vítěz složil je započítána do úhrady aukční ceny. Jakmile je aukční cena uhrazena, včetně příslušenství nebo případných dalších závazků kupujícího dle kupní smlouvy, předá zadavatel aukce spolu s kupujícím katastrálnímu úřadu jedno vyhotovení kupní smlouvy a návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. [15]

Jestliže na předmětu aukce nebo jeho části vázne předkupní právo, jsou v návrhu kupní smlouvy upraveny práva a povinnosti, které vyplývají z předkupního práva. [15]

Podléhá-li kupní smlouva uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., *o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv*, ve znění pozdějších předpisů, tak zadavatel aukce uveřejňuje příslušnou smlouvu v registru smluv. [15]



Graf 3.2 Prodej NM u ÚZSVM

Zdroj: vlastní zpracování 2022

3.3 Zhodnocení analýzy

Tab. 3.1 Procesy u organizač. složek

Ministerstvo obrany ČR	ÚZSVM
Výběrové řízení tzv. obálkovou metodou	Elektronická aukce
Veřejná dražba	Elektronická dražba
	Výběrové řízení s aukcí

Zdroj: vlastní zpracování 2022

Z analýzy vyplývá, že Ministerstvo obrany ČR a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových využívají hned několik procesů k prodeji nemovitého majetku. Avšak nejpoužívanějšími jsou výběrové řízení, tzv. obálkovou metodou u Ministerstva obrany ČR a elektronická aukce prostřednictvím Elektronického aukčního systému u ÚZSVM. Ani u jednoho z procesů nelze přesně zhodnotit prodej na základě počtu prodaného nemovitého majetku či finančních prostředků odvedených do státního rozpočtu, neboť

například u tzv. obálkové metody mnohdy nabídne zájemce vícenásobnou kupní cenu, aby se právě on stal jediným majitelem nemovitosti.

Naopak u ÚZSVM všichni účastníci vidí ceny příhozů mezi sebou, a proto ve většině případů nemají důvod nabízet tak vysoké finanční částky jako je tomu u tzv. obálkové metody.

V následujícím kroku jsem dospěla pomocí analýzy k vytvoření určitých výhod a nevýhod, které jsou navzájem z těchto dvou procesů prodeje nemovitého majetku patrné.

Tab. 3.2 Výhody a nevýhody procesů

Ministerstvo obrany ČR – Výběrové řízení tzv. obálkovou metodou	
Výhody	Nevýhody
Pravděpodobnost vyšší nabídnuté kupní ceny	Údajná netransparentnost
Účast i méně počítačově gramotných zájemců	
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových – Elektronická aukce	
Výhody	Nevýhody
Transparentnost	Účastníci vidí své příhozy (aktuální nabídnutou kupní cenu)
	Diskriminace méně počítačově gramotných zájemců

Zdroj: vlastní zpracování 2022

4 Návrhy a doporučení

Proces hospodaření a nakládání s majetkem u Ministerstva obrany ČR a ÚZSVM se u obou organizačních složek státu potýká s obdobnými překážkami, které mají vliv na jeho plynulost a účelnost. Na základě nedostatků procesu prodeje nepotřebných nemovitostí, které jsem při psaní bakalářské práce identifikovala, se v této kapitole pokusím navrhnout opatření, která by v budoucnu mohla pomoci ke kvalitnějšímu a více funkčnímu systému.

4.1 Výhody a nevýhody procesů

Domnívám se, že zákon o majetku státu (ZMS), jeho prováděcí vyhláška a navazující či související zákony jsou v oblasti konkrétně stanovených procesů jednotlivých způsobů (metod, forem) při hledání vhodných zájemců o koupi nepotřebných nemovitostí státu v jejich používání organizačními složkami státu do jisté míry dosti benevolentní, protože nestanovují v jakých případech a za jakých podmínek zvolit ke zjištění zájemců o koupi a vybrání vhodných kupců pro stát nepotřebného nemovitého majetku konkrétní vybraný proces (výběrové řízení tzv. obálkovou metodou, elektronickou aukci, veřejnou dražbu, elektronickou dražbu, veřejnou soutěž, apod.). Tato skutečnost pochopitelně generuje několik otázek. Například: Je to pro stát výhodné a správné? Je to optimální způsob k získání nejvyššího výnosu z prodeje nepotřebných nemovitostí? Použil stát ten nevhodnější proces při hledání vhodných zájemců o koupi nepotřebných nemovitostí?

Byť je k dispozici pro všechny organizační složky státu a státní organizace stejná platná zákonná legislativa, volí Ministerstvo obrany ČR i ÚZSVM jiný způsob, resp. využívá jiný proces zjišťování zájemců o koupi a vybrání vhodných kupců pro stát nepotřebného nemovitého majetku, který má zpravidla každá organizační složka státu upraven svými vnitřními předpisy, odbornými směnicemi či metodikami.

Ze získaných informací a podkladů uvedených v této práci je zřejmé, že každá organizační složka státu (Ministerstvo obrany ČR a ÚZSVM) využívá jinou metodu prodeje nepotřebných nemovitostí. ÚZSVM preferuje hlavně proces elektronického způsobu zjišťování zájemců o koupi a vybrání vhodných kupců pro stát nepotřebného

nemovitého majetku a naopak, Ministerstvo obrany ČR využívá ke zjištění zájemců o koupi a vybrání vhodných kupců pro stát nepotřebného nemovitého majetku proces výběrového řízení tzv. obálkovou metodou. ÚZSVM se domnívá, že způsob a metody elektronické aukce jsou mnohem transparentnější, proti čemuž pochopitelně, v době digitalizace a obrovského rozmachu IT technologií v globalizovaném světě, ani nelze namítat. Přesto i proces způsobu výběrového řízení tzv. obálkovou metodou využívaný Ministerstvem obrany ČR, má své kouzlo, a hlavně opodstatnění a v řadě případů přináší i vyšší výnos ze samotného prodeje do státního rozpočtu oproti výnosu z elektronické aukce, který je preferovaný ÚZSVM. Nelze jednoznačně určit, která z těchto využívaných metod je výhodnější, a která má své nevýhody. Jenom pro příklad, při procesu metody výběrového řízení tzv. obálkovou metodou, v případě, že konkrétní potencionální nabyvatel má extrémní zájem nabyt nabízenou nemovitost do svého vlastnictví tzv. za každou cenu, zpravidla nabídne mnohem vyšší kupní cenu, a v častých případech i několikanásobně vyšší, oproti zveřejněné minimální požadované kupní ceně, a to jenom z důvodu, že neví, kolik nabízí za tutéž nemovitost případní ostatní zájemci. Naopak, v případě procesu elektronické aukce všichni soutěžící navzájem vidí a znají nabízenou kupní cenu navzájem a zpravidla nabídnou pouze takovou kupní cenu, která je vyšší pouze o částku minimálního příhozu, a která pouze převýší tuto částku o částku naposledy přihazujícího a ve většině případů se tento zájemce na výši svého osobního vnitřního limitu, s kterým do aukce vstupuje (který je pro něj vnitřně nepřekročitelný k tomu, aby nemovitost nabyl do svého vlastnictví), ani nedostane. Kdežto u procesu výběrového řízení tzv. obálkovou metodou nabídne zájemce zpravidla částku blízkou se jeho vnitřnímu osobnímu limitu nebo dokonce rovnající se této částce, protože neví a ani netuší, jakou částku nabízejí další uchazeči. Ministerstvem obrany ČR využívaný proces výběrového řízení tzv. obálkovou metodou lze tedy považovat za výhodnější oproti elektronické aukci. Ovšem procesu výběrového řízení tzv. obálkovou metodou mu je ze všeho nejvíce vytýkána jeho údajná netransparentnost, a to i přesto, že všechny doručené obálky s přihláškami se otevírají komisionálně (komise složená ze zaměstnanců Ministerstva obrany ČR, odboru nakládání s nepotřebným majetkem) a tohoto aktu se může zúčastnit kterýkoliv zájemce, který podal přihlášku a složil požadovanou výši kauce v termínu. Výhoda procesu elektronické aukce spočívá v její transparentnosti, jelikož po celou dobu trvání této aukce všichni účastníci mohou sledovat aktuální výši posledního příhozu, tedy aktuální nabídnutou cenu za nemovitost ke koupi, a navíc, kterou mohou dalším příhozem zvýšit, aby tuto nemovitost získali. Pochopitelně

i u tohoto procesu, používaného ÚZSVM lze spatřovat určité nevýhody, a určitě jednou z ní je nemožnost ucházet se osobně počítačově méně gramotnými zájemci o koupi nabízených nemovitostí a vzhledem k tomu, že ÚZSVM využívá nevyužívá proces výběrového řízení s aukcí jen minimálně, lze se domnívat, že tato skutečnost nese i určité prvky diskriminace právě této skupiny zájemců.

4.2 Doporučení

Patrně není nutné upravovat zákon o majetku státu a jeho prováděcí vyhlášku v jejich ustanoveních o využívání jednotlivých způsobu či procesů zjišťování vhodných zájemců o koupi nepotřebných nemovitostí státu, protože tato zákonná legislativa by i nadále měla plnit roli obecných ustanovení. Jedním z doporučení se jeví varianta, že by zde mohlo sehrát roli Ministerstvo financí, jakožto odborný gestor za hospodaření s majetkem státu, a pro jednotlivé organizační složky státu jednoznačně určit pravidla, která budou usměrňovat tyto složky při volbě optimálního způsobu a nastavení celého procesu zjišťování zájemců o koupi a vybrání vhodných kupců pro stát nepotřebného nemovitého majetku, a který z nich vhodně, resp. optimálně použít v konkrétní situaci a za jakých podmínek.

Dalším z doporučení se jeví proces povinně soustředit (převést) veškeré nepotřebné nemovitosti organizačních složek státu, v co nejkratší době po rozhodnutí těchto složek o jejich nepotřebnosti, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Tento Úřad by následně zajišťoval proces jejich zbavování se, popřípadě jejich další případné využití pro jiné organizační složky či státní organizace. Toto se již částečně realizuje od roku 2016 (novela zákona o majetku státu), ovšem pouze u těch nemovitostí, o kterých organizační složky rozhodly o jejich nepotřebnosti až po 29. 2. 2016. Tento způsob by mohl v budoucnu ulehčit Ministerstvu obrany ČR i ostatním organizačním složkám státu o celý proces nakládání s nepotřebnými nemovitostmi, u kterých bylo rozhodnuto o jejich nepotřebnosti před 1. 3. 2016 neboť s nimi i nadále Ministerstvo obrany ČR nakládá všemi způsoby (úplatnými i bezúplatnými). Domnívám se, že toto navrhované doporučení by mohlo přinést i snížení výdajů, prostředků a sil potřebných k zbavování se nepotřebných nemovitostí. Ovšem nabízí se i varianta jejich využití například pro jiné činnosti, a to buď v rámci Ministerstva obrany ČR nebo jiných organizačních složek státu.

Závěr

Bakalářská práce se zabývá přiblížením služeb obrany, popsáním teoretických východisek, zejména ozbrojenými silami, bezpečnostní politikou státu a bezpečnostním systémem České republiky, Ministerstvem obrany ČR, dále nakládáním s nepotřebným nemovitým majetkem, zejména jeho prodejem u jednotlivých organizačních složek státu, konkrétně u Ministerstva obrany České republiky a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

V bakalářské práci jsem se pokusila provést analýzu stávajících procesů prodeje nepotřebných nemovitostí u Ministerstva obrany ČR a ÚZSVM při hledání přiměřeného způsobu zjišťování zájemců o koupi a vybrání vhodných kupců pro stát nepotřebného nemovitého majetku. Poukázala jsem na výhody a nevýhody procesu používaného výběrového řízení tzv. obálkovou metodou a elektronické aukce a navrhla jsem určitá doporučení ke zkvalitnění těchto procesů. Z analýzy vyplývá, že každá organizační složka státu (Ministerstvo obrany ČR a ÚZSVM) využívá odlišný proces prodeje nepotřebného nemovitého majetku a nelze jistě říci, který z těchto využívaných procesů způsobu prodeje nepotřebných nemovitostí, resp. způsobu zjišťování zájemců o koupi a vybrání vhodných kupců pro stát nepotřebného nemovitého majetku je výhodnější, a který méně výhodný. Zároveň je nutné podotknout, že i když se každá organizační složka řídí stejným zákonem, a to zákonem č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky a o jejím vystupování v právních vztazích*, ve znění pozdějších předpisů, využívá každá jiný způsob a tím pádem i proces prodeje nepotřebného nemovitého majetku.

Proto jsem v závěru 4. kapitoly doporučila způsob zkvalitnění procesu prodeje nepotřebných nemovitostí u organizačních složek státu. Tento doporučovaný způsob umožní zkvalitnění prodeje veškerých nepotřebných nemovitostí státu z jedné úrovně, a to z Úřadu pro zastupování ve věcech majetkových a ostatním organizačním složkám státu umožní snížit výdaje na jejich zbavování se, tedy i prodej, umožní snížit personál popřípadě jej využít v jiných oblastech v rámci konkrétní organizační složky státu nebo v rámci všech ostatních státních institucí.

I přes veškeré moje úsilí a čas, který jsem věnovala této práci, si mi zcela nepodařilo získat úplně detailní informace a podklady od výše zmiňovaných organizačních složek, které by určitě moji práci ještě více zkvalitnily.

Přínos mojí práce spočívá zejména v zmapování, analýze a doporučení ke zkvalitnění procesů prodeje nepotřebných nemovitostí u vybraných organizačních složek státu. Věřím, že moje získané informace a závěry lze případně využít pro další rozšíření poznatků u zpracování diplomové práce.

Seznam zdrojů

- [1] MINISTERSTVO OBRANY ČR. *Česká bezpečnostní terminologie*. [online] [cit. 2022-03-27]. Dostupné z: [\(Microsoft Word - \310esk\341 bezpe\350nostn\355 terminologie\) \(unob.cz\)](#)
- [2] VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY. *Bezpečnostní strategie České republiky*. [online] [cit. 2022-04-01]. Dostupné z: [Historie minulých vlád | Vláda ČR \(vlada.cz\)](#)
- [3] BEZPEČNOSTNÍ INFORMAČNÍ SLUŽBA. *Bezpečnostní systém ČR*. [online] [cit. 2022-04-01]. Dostupné z: [Bezpečnostní systém ČR | BIS](#)
- [4] HALÁSEK, Dušan. *Logistika v odvětví služeb*. Přerov: Vysoká škola logistiky, 2013. ISBN 978-80-87179-30-7.
- [5] GROS, Ivan. *Velká kniha logistiky*. Praha: Vysoká škola chemicko-technologická v Praze, 2016. ISBN 978-80-7080-952-5.
- [6] ČUJAN, Zdeněk. *Zpětná logistika*. Přerov: Vysoká škola logistiky, 2015. ISBN 978-80-87179-34-5.
- [7] MINISTERSTVO OBRANY ČR. *Důvod a způsob založení*. [online] [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: [Ministerstvo obrany České republiky - důvod a způsob založení | Ministerstvo obrany \(army.cz\)](#)
- [8] MINISTERSTVO OBRANY ČR. *Vojenská policie*. [online] [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: [Vojenská policie | Ministerstvo obrany \(army.cz\)](#)
- [9] MINISTERSTVO OBRANY ČR. *Vojenské zpravodajství*. [online] [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: [Vojenské zpravodajství \(vzcr.cz\)](#)
- [10] MINISTERSTVO OBRANY ČR. *51 Normativní výnos ministra obrany*.
- [11] ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH. *Způsob nabývání majetku*. [online] [cit. 2022-04-12]. Dostupné z: [UZSVM.cz | Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových](#)
- [12] TYŠEROVÁ, Dagmar, Petr VÁCHA a Miloslav KILIÁN. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. V Praze: C.H. Beck, 2019. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-737-8.
- [13] ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH. *Jak si koupit/pronajmout/propachtovat majetek od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových*. [online] [cit. 2022-04-13]. Dostupné z: [UZSVM.cz | Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových](#)
- [14] MINISTERSTVO OBRANY ČR. *Oznámení výběrového řízení na zjištění zájemců o koupi a vybrání vhodného kupce pro stát nepotřebného majetku*. [online] [cit. 2022-04-17]. Dostupné z: [00206B4828E2220405133202 \(army.cz\)](#)

- [15] ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁT VE VĚCECH MAJETKOVÝCH. *Aukční řád*. [online] [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: [UZSVM.cz](https://uzsvm.cz) | [Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových](#)

Seznam grafických objektů

Seznam obrázků

OBR. 1.1 STRUKTURA OZBROJENÝCH SIL	17
OBR. 1.2 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA AČR	18
OBR. 1.3 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA MO ČR	21
OBR. 2.1 PROCES NAKLÁDÁNÍ S NM U MO	25
OBR. 2.2 PROCES NAKL. S NM U ÚZSVM	33

Seznam grafů

GRAF 3.1 PRODEJ NM U MO	42
GRAF 3.2 PRODEJ NM U ÚZSVM	53

Seznam tabulek

TAB. 3.1 PROCESY U ORGANIZAČ. SLOŽEK	53
TAB. 3.2 VÝHODY A NEVÝHODY PROCESŮ	54

Seznam zkratk

AČR	Armáda České republiky
ČR	Česká republika
EAS	Elektronický aukční systém
GDPR	General Data Protection Regulation
IMO	Inspekce ministra obrany
Kč	Koruna česká
MO	Ministerstvo obrany
NIA	Národní identitní autorita
NM	Nemovitý majetek
IT	Informační technologie
ÚZSVM	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
ZMS	Zákon o majetku státu

Seznam příloh

Příloha A Předměty koupě – nemovitý majetek Ministerstva obrany ČR

Příloha B Prohlášení zájemce o koupi – výběrové řízení Ministerstva obrany ČR

Předměty koupě – nemovitý majetek Ministerstva obrany ČR

ČÁST D

**VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ BYLO VYHLÁŠENO NA TYTO PŘEDMĚTY KOUPE POPSANÉ POD
PŘÍSLUŠNÝM VARIABILNÍM SYMBOLEM:**

77220401 (VS): Jindřichův Hradec – pozemek p.p.č. 210/22, k.ú. Otín u Jindřichova Hradce.

Volně přístupný pozemek podlouhlého tvaru o délce cca 230 m evidovaný v katastru nemovitostí (s výměrou cca 0,1 ha) jako ostatní plocha, jiná plocha, se nachází asi 600 m na jih od Jindřichova Hradce na výjezdu z Jiráskova předměstí směrem na Horní Pěnu, cca 10 m od silnice vklíněný mezi pozemky jiných vlastníků. Tvoří prakticky zelení porostlé rozhraní mezi lesním porostem a zemědělsky obdělávaným prostorem. Přístup k němu je z veřejné komunikace (silnice II/128) po pozemku ve vlastnictví třetích osob bez smluvního vztahu.

Minimální kupní cena: 33 333,- Kč

Kauce: 1 000,- Kč

Prohlídka: Vzhledem k volné přístupnosti nabízené nemovitosti nebude organizována prohlídka nemovitosti.

Je však možná konzultace s kontaktní osobou na regionálním pracovišti v Českých Budějovicích, Žižkova 37.

Kontakt: E. Voláková - 973 321 409 nebo anm.ch@seznam.cz

77220402 (VS): České Budějovice – pozemek p.p.č. 561/2 a st.p.č. 188, k.ú. Třebotovice

Jedná se o malý oplocený prostor ležící v lesním porostu cca 60 m vlevo od silnice spojující Dobrou Vodu u Českých Budějovic s Třebotovicemi, nedaleko za lokalitou zvanou „U olšů“. Malý areál tvoří pozemek st.p.č. 188 (20 m²) včetně stavby bývalé nadzemní vodárny a pozemek p.p.č. 561/2 (1432 m²) ostatní plocha, jiná plocha, který jej obklopuje. Předmětem koupě jsou i součástí a příslušenství areálu, tj. stará kopaná studna a oplocení. Přístup k areálu je přes pozemky ve vlastnictví jiných osob.

Minimální kupní cena: 606 006,- Kč

Kauce: 10 000,- Kč

Prohlídka: Vzhledem k volné přístupnosti nabízené nemovitosti nebude organizována prohlídka nemovitosti.

Je však možná konzultace s kontaktní osobou na regionálním pracovišti v Českých Budějovicích, Žižkova 37.

Kontakt: E. Voláková - 973 321 409 nebo anm.ch@seznam.cz

77220403 (VS): Holýšov – pozemek p.p.č. 684/16, k.ú. Holýšov, okr. Plzeň - jih.

Pozemek o výměře 62 m² vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, manipulační plocha se nachází na severním okraji města Holýšov, v části Nový Dvůr, u mostu přes řeku Radbužu. Pozemek je rovinný, trojúhelníkového tvaru, porostlý travou. Přes severní roh pozemku prochází trasa podzemního potrubí vodovodu ve vlastnictví CHVaK a.s. Domažlice, trasa není zajištěna věcným břemenem.

Minimální kupní cena: 19 900,- Kč

Kauce: 1 000,- Kč

Prohlídka: dne 28. 4. 2022 v 10,00 hod. Sraz u předmětu koupě.

Uskutečnění prohlídky je u předchozí domluvě, nejpozději do 10,00 hod. 27. 4. 2022.

Kontakt: H. Gabrielová - 973 340 267 nebo gabrielovah@army.cz

77220404 (VS): Žatec – pozemky p.p.č. 212/1 a p.p.č. 391/2, k.ú. Velichov u Žatce.

Pozemek p.p.č. 212/1 v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha, jiná plocha o výměře 0,3 ha a k němu příslušný pozemek p.p.č. 391/2, ostatní plocha, ostatní komunikace s výměrou cca 0,6 ha. Pozemky jsou situovány mimo zástavbu obce, přístupné přímo ze silnice I/27 Žatec - Žitčovice, a obklopeny zemědělsky intenzivně užívanými pozemky ve vlastnictví třetích osob. Na pozemku p.p.č. 212/1 se vyskytují trvalé porosty a na pozemku p.p.č. 391/2 je nepevněná polní cesta. Malá část tohoto pozemku (35 m²) je předmětem pronájmu, předmětem smlouvy o úpravě povrchu pozemku a dotčena budoucí služebností uložení podzemního telekomunikačního vedení – vše související s výstavbou přeložky silnice I/27.

Minimální kupní cena: 109 900,- Kč

Kauce: 10 000,- Kč

Prohlídka: dne 28. 4. 2022 v 10,00 hod. Sraz na místě.

Kontakt: M. Krenleš - 973 287 145, 724 849 372 nebo ormm.ltm@seznam.cz

Prohlášení zájemce o koupi – výběrové řízení Ministerstva obrany ČR

PROHLÁŠENÍ ZÁJEMCE O KOUPI

vztahující se k výběrovému řízení (VŘ) na zjištění zájemců o koupi a vybrání vhodného kupce pro stát nepotřebného majetku zahájenému dne
oznamovatelem Česká republika – Ministerstvo obrany,
Sekce majetková, Odbor nakládání s nepotřebným majetkem

Zájemce o koupi:

Jméno/Název:

Rodné číslo/IČO:

1. Prohlašuji, že nemám žádné dluhy vůči státu a že není vůči mně vedeno insolvenční nebo exekuční řízení.
2. Prohlašuji, že souhlasím s podmínkami výše uvedeného výběrového řízení a zároveň se zavazuji k plnění povinností stanovených v části C oznámení VŘ, zejména pokud budu vybrán jako nejvhodnější kupec, splním své povinnosti stanovené mi v části C odst. 12 oznámení VŘ a v případě porušení těchto povinností zaplatím smluvní pokutu stanovenou v části C odst. 13 oznámení VŘ.
3. Prohlašuji, že jsem se před podáním přihlášky seznámil s příslušným konceptem kupní smlouvy a souhlasím s jeho zněním.
4. Prohlašuji, že jsem znám stav věci, které jsou předmětem koupě.
5. Prohlašuji, že je mi známo vymezení ploch a podmínky jejich využití dle platné územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů pro území, na kterém se nachází předmět koupě.
6. Prohlašuji, že se v případě nabytí vlastnického práva k věcem, které jsou předmětem koupě, vzdávám práva z vadného plnění v souladu s § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Souhlasím se zpracováním svých osobních/identifikačních údajů Českou republikou – Ministerstvem obrany, odborem nakládání s nepotřebným majetkem sekce majetková, a to pro účely výběrového řízení a návazný další postup přípravy, uzavření, realizace a archivace kupní smlouvy a souvisejících dokumentů.*
8. O inzerátu se zájemce dozvěděl/a z/od.**

V dne

.....
podpis zájemce o koupi ***

* - podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (GDPR) – u fyzických osob

- podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů – u právnických osob

**Nepovinný údaj (slouží k potřebám prodávajícího)

*** Podpis zájemce o koupi u právnické osoby zapsané ve veřejném rejstříku v souladu s tímto zápisem.

Autor/ka	Barbora Hajduková
Název BP	Logistický proces prodeje nemovitostí ve vlastnictví Ministerstva obrany ČR
Studijní obor	LVS
Rok obhajoby BP	2022
Počet stran	50
Počet příloh	2
Vedoucí BP	Ing. Růžena Caletková
Anotace	Bakalářská práce se věnuje návrhu a doporučení zkvalitnit stávající procesy prodeje nevyužitých a nepotřebných nemovitostí ve vlastnictví České republiky realizovaných u Ministerstva obrany. V současné době je u organizačních složek státu využívána řada forem úplatného převodu vlastnictví - prodeje, od výběrového řízení, dražbu, veřejnou soutěž až po přímý prodej. Přesto neexistuje žádná legislativní úprava či metodika, která by v rámci stávajících procesů prodeje jednoznačně upřednostňovala použití kterékoliv ze zmiňovaných forem prodeje jako optimální.
Klíčová slova	Nemovitosti, organizační složky, vlastnictví, úplatný převod, prodej, dražba, výběrové řízení, elektronická aukce, proces.
Místo uložení	ITC (knihovna) Vysoké školy logistiky v Přerově
Signatura	