



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Transparentní nakládání s nepotřebným veřejným majetkem

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Ing. Zdeňka Niklasová



Prodej, pronájem majetku obce

- Při prodeji, pronájmu obecního majetku je třeba dodržet 3 základní podmínky:

Průhlednost

Informovanost

Stanovení podmínek zpeněžení a jejich dodržení

- Celý průběh (proces) by měl proběhnout v souladu s předem nastavenými, odsouhlasenými a zveřejněnými podmínkami.



Prodej majetku

➤ PŘEVOD VLASTNICTVÍ

- přímý prodej
- výběrové řízení (případně s následnou aukcí)
- aukce (i elektronická)
- veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

Nabývací titul – kupní smlouva



Prodej majetku

➤ PŘECHOD VLASTNICTVÍ

- veřejná dražba dle zákona o veřejných dražbách (i elektronická)
 - nabývací titul - potvrzení o nabytí
 - dražebníci – podnikatelé, územní samosprávné celky, orgány státní správy, ÚZSVM, v některých případech celní úřady
- dražba dle občanského soudního řádu
 - dražebníci - exekutoři, soudy, finanční úřady, v některých případech celní úřady)
 - pouze nedobrovolné dražby



Zpeněžení majetku obce dle zákona č. 128/2000 Sb.

Znění platné od 1. 7. 2016

§ 85

Zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o těchto právních jednáních:

n) zpeněžení hmotné nemovité věci ve vlastnictví obce nebo práva stavby ve veřejné dražbě a nabytí hmotné nemovité věci nebo práva stavby obcí v dražbě, ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku nebo jiným obdobným způsobem; tuto pravomoc může zastupitelstvo obce zcela nebo zčásti svěřit radě obce nebo starostovi.



Zpeněžení majetku obce dle zákona č. 128/2000 Sb.

Znění platné od 1. 7. 2016

§ 40

Usnesení, jímž zastupitelstvo obce nebo rada obce rozhodly o nabytí věci v dražbě, ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku nebo o jejím nabytí jiným obdobným způsobem, se **až do ukončení dražby, veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku nebo jiného obdobného postupu nezpřístupňují** podle tohoto zákona **ani neposkytují** podle jiného právního předpisu ³⁴⁾.



Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

Lze měnit podmínky soutěže (musí být uvedeno v podmínkách - § 1774 občanského zákoníku).

§ 1777

(1) Vyhlášovatel vybere nejvhodnější z nabídek a oznámí její přijetí způsobem a ve lhůtě, které jsou určeny v podmínkách soutěže.

(2) Není-li v podmínkách soutěže stanoven způsob výběru nabídky, je vyhlášovatel oprávněn **vybrat nabídku, která mu nejlépe vyhovuje.**



Aukce

- pojem aukce není českým právním řádem definován
- výsledkem je uzavření kupní smlouvy
- právní rámec dán obecně platnými právními předpisy
- pravidla stanovuje provozovatel aukčního portálu (každý může mít pravidla odlišná)
- účast na aukci není prakticky omezena
- provozovatel aukčního portálu může být v pozici zprostředkovatele nebo prodávajícího (může poskytovat i záruku)



Veřejné dražby

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (ZVD)

Vyhláška č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě – **od 30. 1. 2014**

Upravuje:

- procesně elektronické veřejné dražby
- technické požadavky na elektronické dražební systémy



Veřejné dražby

Výhody:

- **nejtransparentnější** způsob zpeněžení
- dosažení tržní ceny, mnohdy i ceny vyšší než je tržní
- při dodržení zákona minimální možnost zneplatnění dražby
- **není třeba průkaz energetické náročnosti**
- předem stanovený termín pro úhradu ceny dosažené vydražením
- dohled MMR nad veřejnými dražbami
- finanční zajištění úhrady nákladů dražby ze složené dražební jistoty (důležité v případě zmaření dražby)
- minimální lhůta pro podání návrhu k soudu, aby soud prohlásil dražbu za neplatnou
- možnost upuštění od dražby nejpozději do jejího zahájení
- **právní jistota pro vydražitele i bývalého vlastníka**



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Využití elektronických nástrojů pro prodej majetku, jejich výhody a úskalí

Ing. Petr Uhlíř



Právní úprava el. dražeb a aukcí

- elektronické dražby jsou upraveny např.:
 - zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (§ 336o)
 - vyhláška č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti (§ 16a a § 16b)
 - zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád (§ 194a)
 - zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (§ 16a)
 - vyhláškou č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě
- elektronické aukce (s výjimkou specifických oblastí např. u veřejných zakázek aukce jako prostředek pro hodnocení nabídek) - neexistuje specifická právní úprava. S dražbou např. podle ZVD má aukce společný pouze prvek licitace
- nejznámější aukční portály eBay nebo Aukro



Elektronické dražby

- vývoj vlastního elektronického dražebního systému (EDS) je nákladná záležitost (kvalitní stojí i miliony Kč)
- pro menší dražebníky přichází v úvahu zejména nájem EDS od externího subjektu
- **Za dodržení podmínek stanovených zákonem odpovídá vždy dražebník, nikoliv provozovatel EDS!**
- dosavadní výsledky kontrol ukazují různý stupeň kvality EDS
- **MMR neprovádí žádnou certifikaci EDS!**



Elektronické dražební systémy

- prostřednictvím některých systémů lze zpeněžit věc jak v aukci (převod), tak i ve veřejné dražbě dle ZVD (přechod)
- požadavky na EDS jsou stanoveny pouze pro dražby konané dle ZVD
- upraveno především vyhláškou č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě
- na aukční portály žádné technické a bezpečnostní požadavky kladeny nejsou – nastavuje si každý provozovatel systému individuálně



Některé požadavky na EDS

- záznam celého průběhu dražby v el. podobě
- šifrovaná komunikace (HTTPS protokol)
- správa hesel v kódované podobě
- nemožnost ovlivňovat LOG serveru
- automatické prodlužování času pro příjem podání
- automatická aktualizace údajů na detailu dražby
- zajištění externí kontroly dostupnosti adresy ve veřejné datové síti
- ochrana dat před ztrátou a manipulací
- dostupnost EDS prostřednictvím běžných prohlížečů

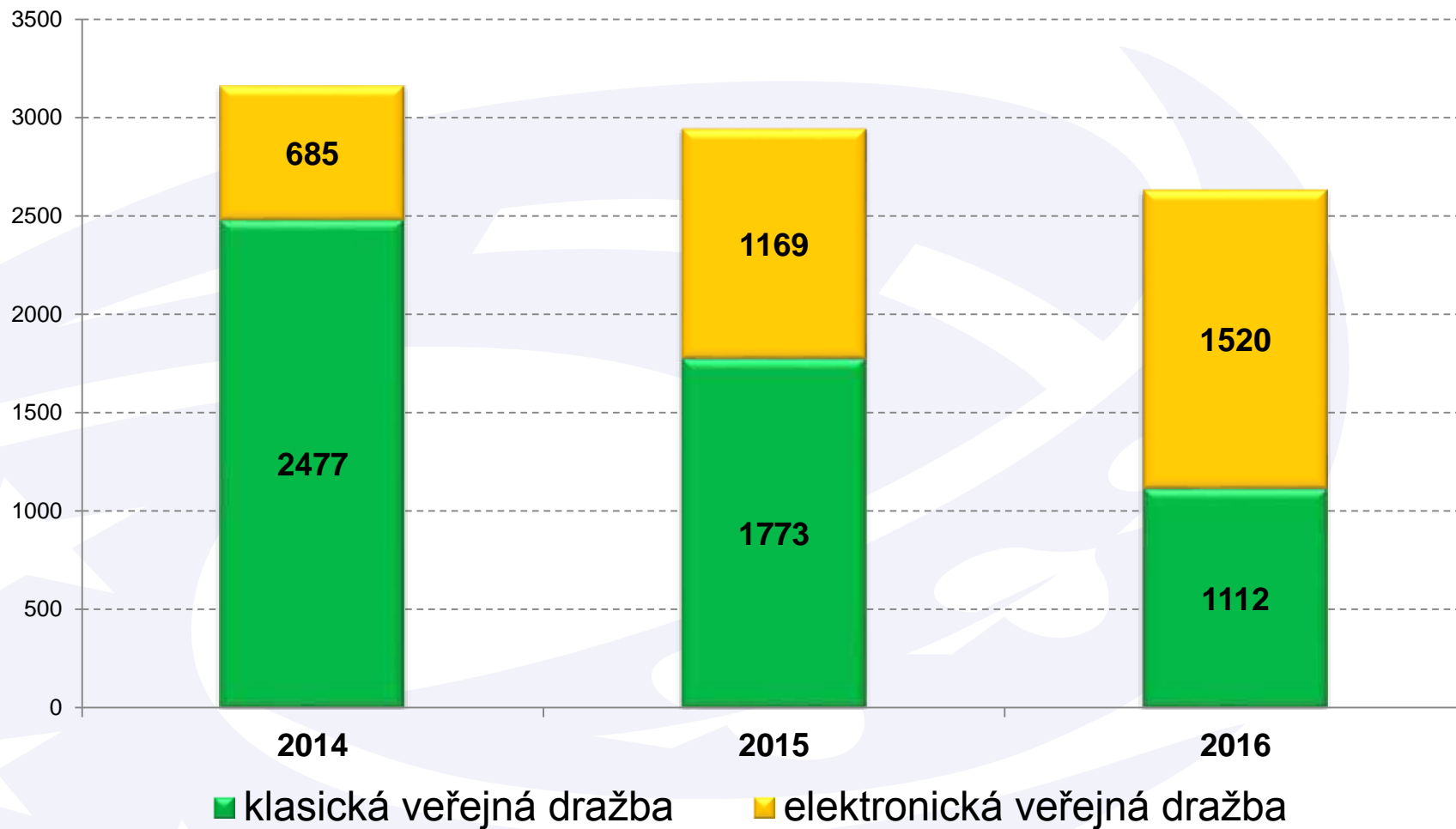


Výhody elektronických dražeb

- nižší náklady spojené s dražbou (dražební místnost, ochranka, personální zajištění)
- pro účastníky odpadá nutnost přepravit se na místo konání dražby (úspora času a nákladů, problémy s dopravou)
- možnost realizovat (nebo se zúčastnit) více dražeb souběžně
- účastníci se navzájem nepotkají, což eliminuje možnost jejich vzájemné dohody na ceně (pletichy)
- účast na dražbě z pohodlí domova může přispět k vyššímu počtu účastníků dražby

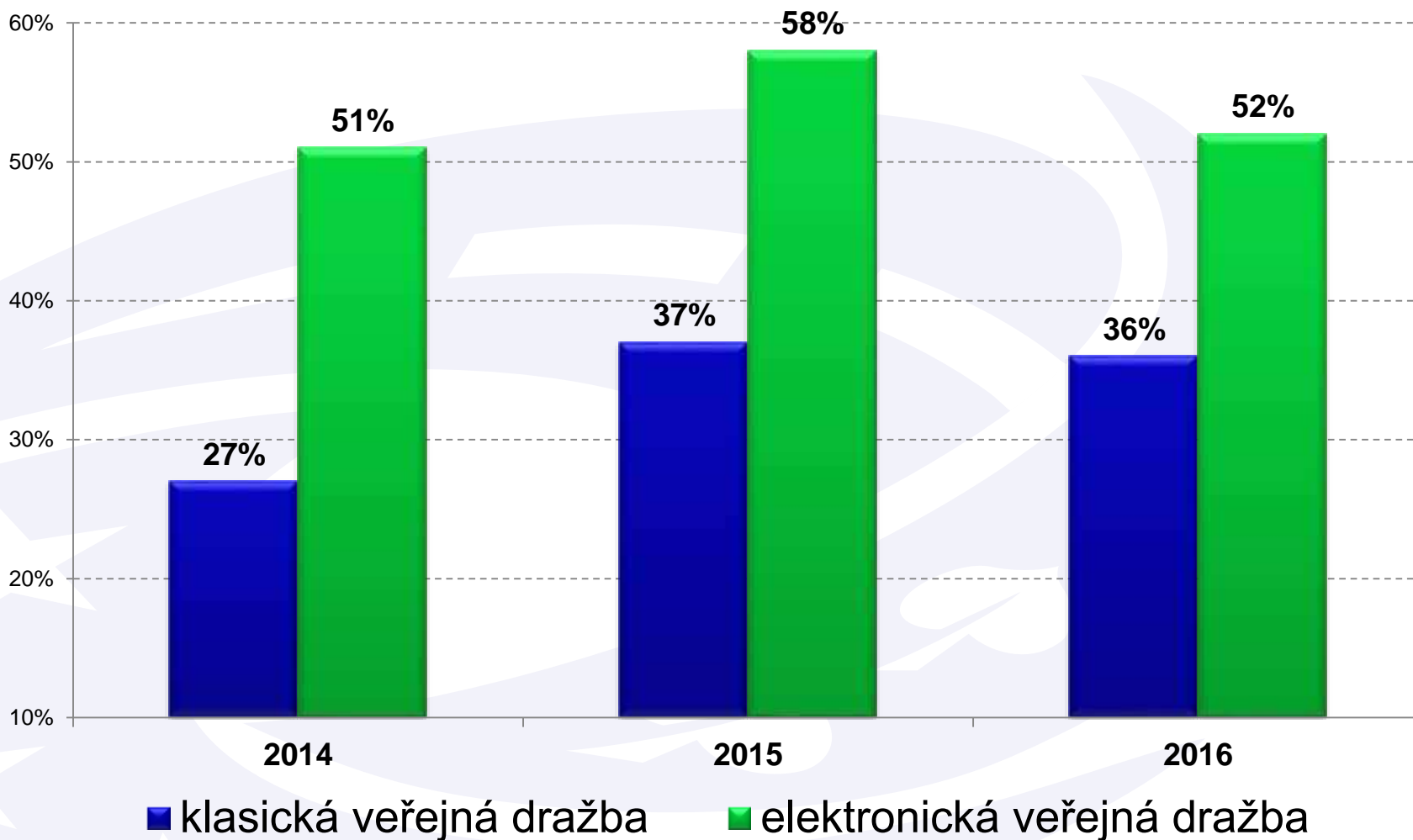


Počet klasických a elektronických dražeb





Průměrné navýšení nejnižšího podání





Nevýhody elektronických dražeb

- anonymní internetové prostředí nemusí přispět k soutěžní atmosféře jako při fyzické účasti na dražbě
- možné problémy s kompatibilitou především softwarového vybavení
- problém s účastí počítačově nezkušených uživatelů
- možnost napadení systému a průběhu dražby „hackerem“
- při výpadku datové sítě či elektřiny u účastníka dražby - nemožnost účasti
- náklady na vývoj vlastního EDS, případně poplatky za využití EDS od jiného provozovatele (pak i otázka odpovědnosti)



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Děkujeme za pozornost.



Ing. Zdeňka Niklasová

zdenka.niklasova@mmr.cz

Ing. Petr Uhlíř

petr.uhlir@mmr.cz