

Jak často draží svůj majetek obce a města?

O dražbě se říká, že je nejprůhlednějším způsobem zpeněžení majetku. Proto jsme se vybraných dražebníků zeptali: "Jak často draží svůj majetek obce, města a kraje?" Tady jsou jejich odpovědi:

Mgr. Josef Machů, PROKONZULTA a. s.:

"Jak často draží města a obce svůj majetek přesně nevím, protože nemáme důvod to sledovat. V minulosti jsme několikrát dražili byty pro



město Adamov a dále věci movité pro jednu městskou část v Praze. Nabízeli jsme starostům, že se jim jako profesionálům s téměř dvacetiletou dražební historií postaráme o prodej majetku, ale odezva byla menší, než jsem čekal. Sám jsem se několikrát zúčastnil zasedání zastupitelstev různých městských částí, kde jsem zastupitelům předkládal nabídku na uspořádání dražby dobrovolné s minimální odměnou dražebníka (aby pokryla naše náklady), ale po nekonstruktivní několikahodinové debatě jsem pochopil, že tudy cesta asi nepovede. Zákon o dražbách umožňuje městům a obcím, aby si dražily majetek samy, což se v některých případech, jak je patrné na statistikách Centrální adresy, děje. Myslím, že hodně aktivní jsou v tomto směru Pardubice. Ostatní města to spíše řeší formou výběrových řízení."

RNDr. Jiří Bureš, Ph.D., předseda představenstva Komory dražebníků ČR, z.s. a statutární ředitel BFT Management, a.s.:

"Podle mých zkušeností bych odpověděl: „Málo a neradi.“ Přestože obce, města a kraje jsou dle zákona o veřejných dražbách dražebníky, až na výjimky sami nedraží. Přesná čísla bychom mohli získat z Centrální adresy (www.centralniadresa.cz) a možná je má i Oddělení veřejných dražeb Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR), které je po další reorganizaci za-

členěno do Sekce ekonomicko-provozní MMR. Tak třeba bude pro MMR, obce města či kraje dražit. Před několika lety se dokonce MMR chlubilo tím, že provádí masivní školení těchto „dražebníků“.



Domnívám se, že „nechtít dražit“ svůj municipální majetek je dán několika příčinami. První je, že organizování dražby je přece jenom záležitost poměrně komplikovaná. Dále pak žádná legislativa obce, města či kraje nenutí k využívání institutu veřejné dražby. Mimochodem, před pár lety bylo v návrhu novely zákona o obcích ustanovení o povinném zpeněžení veřejnou dražbou. Toto ustanovení bylo nakonec zrušeno. Dražba je i pro obec či město poměrně „riskantní“. Co když majetek vydraží někdo „nechtěný“? Přestože lze na kamenné dražbě leccos „ukočírovat“, některý cizokrajinec si nedá říci a stane se vydražitelem. A co když bude vydražitelem obecně známý dlužník obce či města? Zakázat účast na dražbě mu nelze. Často není ani motivace transparentně zpeněžit municipální majetek. Zvláště na lokální úrovni převažují „sousedské“ vztahy, kterým spíše vyhovují jiné metody zpeněžení. Potom správně provedená „obálková metoda“ může vést ke kýženému výsledku. Dokonce před lety, když jsme zpeněžovali majetek MČ Praha 5, bylo mně vysvětleno, že ani dražbu použít nelze, protože prodej musí následně odsouhlasit Magistrát hlavního města Prahy. Proto jsme zvolili, jako způsob transparentního zpeněžení, kamennou aukci. Před dvěma lety jsme organizovali kamenné aukce volných bytů MČ Praha 2. Tam zase nechtěli za vlastníky bytů cizokrajince mimo EU, či právnické osoby. To však cizokrajincům ne-

vadilo, protože stačilo nastrčit „českého koníka“. Často už důvod, proč municipální majetek není prodáván dražbou, lze odvodit od vybraného „zpeněžovatele“."

Ing. Zdeňka Niklasová, ředitelka Oddělení veřejných dražeb Ministerstva pro místní rozvoj ČR:



"O to, aby obce, města a kraje zpeněžovaly svůj majetek v maximální možné míře formou dražby, usiluje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR dlouhodobě. Prosazujeme veřejné dražby jako nejtransparentnější způsob zpeněžení do řady vládních dokumentů. Pro zástupce územních samosprávných celků pořádáme vzdělávací semináře a kdykoli se na nás také mohou obrátit s dotazem či žádostí o pomoc, čehož využívají. O zpeněžení nemovitosti ve vlastnictví obce formou veřejné dražby však v konečném důsledku rozhoduje samo zastupitelstvo. Z veřejně přístupných údajů vedených na Centrální adrese vyplývá, že v letech 2013 až 2017 provedly obce, města a kraje více než 600 dražeb, přičemž celková částka dosažená vydražením činila necelých 800 milionů korun."

Významným dražebníkem je od roku 2016, kdy se stal dražebníkem přímo ze zákona, také Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Počet jím uspořádaných dražeb rok od roku roste a do budoucna by měl být tento trend ještě výraznější. Věříme, že i ty obce, města a kraje, které dosud dražby ke zpeněžení majetku nevyužívaly, budou jeho pozitivní příklad následovat a jejich počet se bude rok od roku zvyšovat."

JUDr. Miloslav Oliva, předseda představenstva České asociace dražebníků:

"Zpeněžení majetku obcí, měst a krajů dražbou se stejně tak jako u jiného zpeněžení dražbou řídí zákonem č. 26/2000 Sb., v platném znění, kdy dle §2, písm. e) zákona, „jde-li o majetek územních a samosprávných celků nebo majetek státu, může být dražebníkem i územní samosprávný celek nebo příslušný orgán státní

správy". Na tyto dražebníky se podle zákona nevztahují zvláštní podmínky provozování činnosti dražebníka.

Již z této definice je zřejmé, že obce, města a kraje, které vlastní a spravují svůj majetek, svůj majetek, pokud naznaží, že je neupotřebitelný, mohou zpeněžovat svými k tomu zřízenými odbornými subjekty, které vystupují ve smyslu ZVD jako dražebníci, popřípadě si zvou ke spolupráci specialisty, dražebníky profesionály.

Z tohoto by bylo možné usuzovat, že dražba jako průhledný způsob zpeněžování je v tomto ohledu u obcí, měst, krajů a České republiky velmi oblíbený a často využívaný, zejména i z tohoto důvodu, že při zpeněžení dražbou vlastnické právo přechází na vydražitele k termínu úhrady ceny dosažené vydražením, právní jistota účastníků a vydražitele je při tomto procesu zpeněžení maximální a zejména, že při zpeněžení nemovitosti dražbou se na nemovitost nevztahuje povinnost předkládat novému vlastníku průkaz energetické náročnosti. Nezájímavá je i ta skutečnost, že daň z nabytí nemovitosti hradí vždy vydražitel. Bohužel, práce je jiná a opak je pravdou.

Jak víme ze sdělovacích prostředků a i z jiných médií v rámci zpeněžení tohoto majetku jejich vlastníky, při zpeněžení zejména nemovitého majetku, přibývá stále více výběrových řízení a elektronických aukcí s následným uzavřením kupní smlouvy, stále více zajištěných věřitelů jakoby institut dražby snad ani neznaly. Podíváme-li se na webové stránky Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových <https://www.nabidkamajetku.cz/>, lze v převáž-



né míře registrovat výběrová řízení, dražeb jako šafránu, jako by tento úřad pojem dražba také neznal. Stejně tak je tomu podíváme-li se na Centrální adresu <https://www.postaonline.cz/cadrvd/cadr0208.do>, a do vyhledavače dražebník zadáme Českou republiku. Proč tomu tak je, nevím.

Jinak je tomu u měst, obcí a krajů, kde lze na Centrální adrese registrovat poměrně časté, řádově ve stovkách případů zpeněžení jejich nepotřebného majetku dobrovolnou dražbou, dále pak, že města, obce a kraje velmi často vystupují sami i jako dražebníci, což svědčí o tom,

že institut dražby si ověřili, aktivně ho využívají jako způsobu a průhlednou formu zpeněžení a že poměr mezi nákladem dražby a jejím výnosem je pro ně přijatelný.

České asociaci dražebníků je známo, že k osvětě dražby mezi orgány samosprávy se snažilo přispět i MMR, Odbor veřejných dražeb, který přestože tento způsob zpeněžení popularizoval, výraznější nárůst dražeb provedenými kraji, městy a obcemi však bohužel nenastal. Zpeněžení majetku státu dražbou bohužel i nadále zůstává na okraji.

Samozřejmě, že dražebníci jako profesionálové s dlouhodobou zkušeností a znalostí trhu mají zájem, aby zpeněžení movitého, nemovitého majetku a práv dražbou bylo vykonáváno dražebníky profesionály. Česká asociace dražebníků v tomto směru, od roku 2000, kdy nabyl účinnosti zákon o veřejných dražbách, prováděla opakovanou osvětu i u obcí a měst, rovněž tak v rámci periodik s dopadem na státní správu, kdy upozorňovala na výhodnost zpeněžení dražbou oproti výběrovým řízením, které přináší nemnoho úskalí, zejména jedná-li se o „majetek veřejný“.

Za téměř 20 let účinnosti zákona o veřejných dražbách a snahách elektronizovat státní správu a samosprávu se však kolo dražeb točí stále velmi pomalu, počet zpeněžení v rámci dražebního jednání stagnuje či spíše má klesající tendenci, stávající zákon o veřejných dražbách neodpovídá tepu doby a novelu zákona o veřejných dražbách s termínem předložení do legislativního procesu ve III. čtvrtletí roku 2019 dosud nikdo neviděl."

(kž)

Hovoříme s místopředsedou Ústavně právního výboru Poslanecké sněmovny JUDr. Janem Chvojkou

SITUACE DOSÁHLA STUPNĚ KRIZE. PROTO JE NUTNÁ ZMĚNA PRAVIDEL PRO ODDLUŽENÍ

V POSLANECKÉ SNĚMOVNĚ JE DNES NÁVRH NOVELY INSOLVENČNÍHO ZÁKONA, KTERÝ POČÍTÁ SE TŘEMI VARIANTAMI ODDLUŽENÍ. BĚHEM TŘÍ LET MŮŽE DLUŽNÍK SPLATIT VĚŘITELŮM 50 PROCENT DLUHU, V PŘÍPADĚ PĚTILETÉHO SPLÁCENÍ JE TO STEJNĚ JAKO DNES, COŽ ZNAMENÁ, ŽE SPLATÍ 30 PROCENT DLUHU, A POSLEDNÍ SEMILETÁ VARIANTA MU MŮŽE DOKONCE UMOŽNIT, ABY NESPLATIL NIC. V TĚTO SOUVISLOSTI JSME SE POSLANCE JUDR. JANA CHVOJKY, KTERÝ JE ZPRAVODAJEM SNĚMOVNY K TOMUTO TISKU, ZEPTALI:

TEXT: KAREL ŽÍTEK, FOTO: KN