

Výběrové řízení ÚZSVM a komplikace spojené s koupí nemovitostí od státu

<https://www.adol.cz/blog-vyberove-rizeni-uzsvm-a-komplikace-spojene-s-koupi-nemovitosti-od-statu/>



Každý, kdo se zajímá o nemovitosti a hledá způsob, jak takové nemovitosti koupit za lepší cenu, narazí dříve nebo později na nabídku nemovitostí, kterých se zbavuje stát např. prostřednictvím Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových - ÚZSVM. **Prodej nepotřebného majetku často realizují státní organizace a využívají k tomu s oblibou výběrové řízení.** To s sebou přináší hned první komplikaci a tou je zdlouhavost celého procesu. Výběrové řízení je totiž **většinou**

realizováno obálkovou metodou, kdy musí zájemce dostatečně dopředu předložit svoji nabídku. Mohou uplynout týdny, než se dozvíte, zda jste vyhráli nebo ne. A pak se navíc může stát, že dáte nejvyšší nabídku a přesto musíte znovu bojovat s ostatními zájemci. Jak to? To vše se dozvíte v dnešním článku.

Než se ale pustíme do technických detailů, zmínil bych ještě jeden důležitý fakt. Instituce, které tyto nemovitosti prodávají, jako jsou Lesy ČR, Česká pošta nebo asi ten nejznámější Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM), se takto zbavují nepotřebného majetku. **Jde velmi často o specifické nemovitosti**, jako jsou nádražní budovy, různé haly, drobné pozemky apod. Velmi často jsou nemovitosti ve špatném stavu. Pokud tedy chcete investovat do nájemního bydlení, nebudou pro vás tyto nabídky moc zajímavé. Chcete-li spekulovat na koupi a okamžitý prodej, **musíte dobře zvážit jak budou takové nemovitosti následně prodejné a jak velká bude cílová skupina zájemců.**

Přikládám pár ukázek nemovitostí, které je možné od státu odkoupit.



Jak probíhá výběrové řízení

Na ukázkou jsem si vybral 2 výběrová řízení (VŘ). Jedno ze stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (www.uzsvm.cz) a druhé z nabídky Českých drah (<http://nemovitosti.ceskedrahy.cz/>). Na těchto 2 případech si ukážeme jak taková výběrová řízení mohou probíhat. Nejdříve je nutné se ale seznámit s podmínkami, které najdete na stránkách daných subjektů. Zde si můžete k případům stáhnout podmínky ÚZSVM (odkaz) a zde podklad k VŘ od Českých drah (odkaz).

Je zřejmé, že první krok bude v obou případech stejný. Je nutné podat písemnou nabídku v zalepené a správně označené obálce (spolu s dalšími podklady) v daném termínu, na uvedené adresy. Zatímco u Českých drah bude výherce vybrán podle nejvyšší nabídnuté ceny, u ÚZSVM je tomu jinak. Po uplynutí lhůty k podání nabídek dojde k rozlepení obálek a objeví-li se více zájemců, kteří podají tzv. "bezvadné" nabídky, budou připuštěni do následné aukce. Zde se jako vyvolávací cena určí nejvyšší podaná nabídka z prvního kola (nejvyšší nabídka v obálce) a následně se začne standardně přihazovat. Může se vám tedy stát, že i když jste dali původně nejvyšší nabídku, nemovitost nakonec nezískáte.

Zákony, kterými se výběrová řízení řídí

Stejně jako dražební společnosti nebo exekutoři, mají i úřady a státní podniky zákony, kterými se musí při prodeji majetku řídit. Parametry VŘ a postup výběru vítěze tedy nejsou tak rozvolněné, jako je tomu u aukcí. Pro ty, kteří si rádi čtou v zákonech uvádím pár tipů, kde hledat.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových se ve svých výběrových řízeních odvolává na § 22 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a § 21 vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, oboje ve znění pozdějších předpisů.

Česká pošta se v podmínkách odkazuje na zákon o Státním podniku č. 77/1997 Sb., který jí dává právo se státním majetkem hospodařit.

Rozdíly - dražba x aukce x výběrové řízení

Pokud bych měl přirovnat výběrové řízení k dražbě nebo aukci, určitě jsme spíše v režimu aukce. U dražby totiž přechází vlastnictví příklepem, ale u aukce a u výběrového řízení vítěz pouze získává právo podepsat kupní smlouvu. Navíc se dražby a výběrová řízení řídí přesnými pravidly, které určují příslušné zákony, ale aukce mají velmi rozvolněné parametry. Více méně záleží jen na pořadateli, jaká pravidla si určí. Mezi ty nejproblémovější bezesporu patří za prvé možnost aukci/výběrové řízení kdykoliv zrušit a za druhé právo neprodat nemovitost vítězi, pokud je to uvedeno v podmínkách. A věřte mi, v pravidlech si pořadatelé toto právo vždy vyhradí.

Co je horšího, některé úřady kombinují výběrové řízení s aukcí. Nejprve je nutné podat nabídku písemně a pokud daný úřad vyhodnotí, že je dostatek zájemců, pozve přihlášené

účastníky do aukce, kde se bojuje dál. Může se tedy snadno stát, že i když jste původně nabídli cenu nejvyšší, v následné aukci vás někdo “přehodí”.

Délka prodejního procesu

Jako spekulant jsem se výběrových řízení na odkup takových nemovitostí nikdy neúčastnil. Ne, že by nemovitosti někdy nebyly zajímavé, ale nejvíce mě odrazuje délka prodejního procesu a nejistota výhry. Nespornou výhodou dražeb, ať už exekutorských nebo těch, které pořádají dražební společnosti, je konkrétní termín, kdy se dražby konají. Nemovitost si prověříte, připravíte si peníze na dražební jistotu a jdete na dražbu. Pokud v dražbě neuspějete tak víte, že můžete investovat ihned jinam.

Ale u výběrového řízení se může, zejména u kombinace s následnou aukcí, celý proces protáhnout na několik týdnů nebo měsíců. Pak se musíte velmi dobře rozmyslet, zda použijete peníze na jinou investici nebo budete peníze “sušit” na účtu a čekat. I když máte velký kapitál, peníze ležící na účtu ladem jsou pro investora to nejhorší...

Nedostatek informací a jejich přehlednost

V rámci školení, které pořádám na téma Dražeb či Exekucí, vždy účastníky upozorňuji, že rozhodující je mít před investicí dostatek informací a mít tyto informace ověřené. Příkladem může být odhad a správně určená tržní cena, od které se pak většinou odvíjí cena, kterou je zájemce ochoten nabídnout. Bohužel se často u výběrových řízení stává, že znalecký posudek neexistuje nebo vyhlášovatel neurčí minimální požadovanou cenu. Když to zjednoduším, tak takové výběrové řízení vypadá následovně: “Vyhlášíme výběrové řízení na věc, kde neznáme jakou má hodnotu, zkuste něco nabídnout, ale když se nám to nebude líbit, tak výběrové řízení můžeme kdykoliv zrušit.”

U výběrových řízení také narazíte na nepřehlednost a nejasnost některých vyhlášek. Pro zajímavost zde příkládám VŘ od ÚZSVM, které má 14 stránek, ale pokud se pozorně začtete tak zjistíte, že se v jednom dokumentu píše o prodeji několika desítek nemovitostí. Nemovitosti jsou napříč republikou, mají různé výše odhadů, prohlídky zajišťují různí lidé a parametry podání žádostí jsou také různé. No.... v tom aby se čert vyznal...

Tímto článkem jsem vás nechtěl odradit od výběrových řízení státu a státních organizací, pouze jsem vás chtěl upozornit na některá rizika a odlišnosti od běžných dražeb a aukcí.

V ADOLu jsme se rozhodli, že výběrová řízení budeme nově do naší aplikace zařazovat také, ale nechceme tím celý systém znepřehlednit. Také již delší dobu slyšíme, že uživatelům dělá problém odlišit dražby od aukcí, dobrovolné dražby od nedobrovolných apod. Proto v průběhu dalších dnů přibudou v aplikaci nové možnosti filtrování, aby se uživatelé co nejrychleji k těm nejzajímavějším příležitostem dostali.