

## **Informace z kontrolní akce Nemovitý majetek státu spravovaný Fondem dětí a mládeže „v likvidaci“**

Kontrolní akce byla zařazena do plánu kontrolní činnosti Nejvyššího kontrolního úřadu (dále jen „NKÚ“) na rok 2005 pod číslem 05/36. Kontrolní akci řídila a kontrolní závěr vypracovala členka NKÚ Mgr. Zdeňka Profeldová.

Cílem kontroly bylo prověřit postup při nakládání s nemovitým majetkem státu spravovaným Fondem dětí a mládeže „v likvidaci“ (dále jen „FDML“).

Kontrolu provedla v období od července do prosince 2005 skupina kontrolujících NKÚ z odboru dopravy, průmyslu a hospodářství.

Kontrolovaným obdobím bylo období od 1. prosince 2000 do 31. prosince 2004, tj. ode dne zrušení Fondu dětí a mládeže (dále jen „FDM“) a současně vstupu FDM do likvidace do dne zániku FDML výmazem z obchodního rejstříku. V případech věcných souvislostí i předcházející roky.

Kontrolovanou osobou bylo Ministerstvo financí (dále jen „MF“), na které ze zákona přešla dnem 1. ledna 2005 veškerá práva a povinnosti FDML. MF převzalo spisovou a účetní agendu FDML.

### **I. Úvod do problematiky**

Podle ústavního zákona č. 497/1990 Sb., o navrácení majetku Socialistického svazu mládeže lidu České a Slovenské Federativní Republiky, který nabyl účinnosti dnem 1. ledna 1991, přešly podniky, hospodářská a účelová zařízení Svazu mladých, který se stal nástupcem Socialistického svazu mládeže (dále jen „SSM“) bez náhrady do vlastnictví státu – České a Slovenské Federativní Republiky. Takto převedený majetek měl být používán výhradně pro potřeby dětí a mládeže.

Zákonem č. 113/1993 Sb., o Fondu dětí a mládeže byl zřízen Fond dětí a mládeže, do jehož správy přešel mj. nemovitý majetek SSM. Účelem FDM bylo podle tohoto zákona využívat svěřený majetek k podpoře činností ve prospěch dětí a mládeže, vykonávaných FDM nebo jinými fyzickými a právnickými osobami.

Kontrola provedená NKÚ v letech 1996 a 1997 zjistila, že FDM své poslání neplnil. Nemovitý majetek pronajímal převážně ke komerčním účelům, avšak příjmy z pronájmu byly vzhledem k nevýhodně uzavřeným smlouvám nevýznamné. Finanční prostředky z pronájmů používal FDM k úhradě nákladů na svoji činnost, případně na údržbu a opravy nemovitého majetku. Účetnictví FDM bylo v oblasti nákladů a výnosů neprůkazné. Přímá finanční podpora ve prospěch dětí a mládeže v letech 1993 až 1996 byla nepatrná a činila celkem 230 tis. Kč.

Ani od roku 1997 se stav v hospodaření s nemovitým majetkem nezlepšil, jak lze doložit stanovisky vlády k rozpočtům FDM a k ročním účetním závěrkám. Vláda měla výhrady k návrhům ročních rozpočtů sestavovaných jako deficitní. Jednotlivé nákladové položky nebyly zdůvodněné a doložené, meziročně bylo uvažováno s výrazným růstem mezd a odměn zaměstnanců FDM. Finanční prostředky na činnost získával FDM především prodejem investičního majetku, zatímco výnosy z komerční činnosti (tj. z pronájmů) byly zanedbatelné. Hospodaření FDM končilo výraznou ztrátou.

Vláda opakovaně konstatovala, že FDM neplní svoji základní funkci a nevyužívá svěřený státní majetek k podpoře činností ve prospěch dětí a mládeže, neboť přímá finanční podpora činností dětí a mládeže vykázaná FDM byla i nadále mizivá. Podle výroční zprávy o činnosti FDM za rok 1997 činila celkem 311 tis. Kč a podle výroční zprávy za rok 1998 celkem 88 tis. Kč.

Vláda rovněž zdůraznila, že prioritou FDM je urychlené vypořádání majetku a požádala výbor FDM, aby v tomto směru zintenzívnil svoji činnost.

Na základě výše uvedených skutečností byl přijat zákon č. 364/2000 Sb., o zrušení Fondu dětí a mládeže a o změnách některých zákonů, kterým byl FDM ke dni 1. prosince 2000 zrušen a k tomuto dni byl bez návrhu zapsán do obchodního rejstříku jako Fond dětí a mládeže „v likvidaci“. Vláda usnesením ze dne 27. listopadu 2000 č. 1202 jmenovala likvidátora, který podle uvedeného zákona jednal jménem FDML navenek a spravoval majetek ČR, který převzal od FDM.

Podle zákona č. 364/2000 Sb. měl FDML od 1. ledna 2001 postavení státní organizace a pokud tento zákon nestanovil jinak, vztahovaly se od tohoto data na majetek ve správě FDML zvláštní právní předpisy upravující nakládání s majetkem ČR.

Zákon původně stanovil termín zániku FDML do 31. prosince 2002 s tím, že k 1. lednu 2003 přecházejí veškerá práva a povinnosti FDML na MF. Uložil likvidátorovi postupovat při vypořádání majetku FDML tak, že část majetku se bezúplatně převede na občanská sdružení dětí a mládeže, školy a školská zařízení, popřípadě na územní samosprávné celky, a to v souladu s usnesením Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky (PSP ČR), přijatým na návrh vlády. K zabezpečení bezúplatných převodů bylo likvidátorovi uloženo vypsát výběrové řízení. Zbývající část majetku měl likvidátor úplatně převést na jiné osoby na základě veřejné soutěže.

Zákon č. 364/2000 Sb. byl třikrát novelizován. Novelizacemi byla mj. postupně prodloužena existence FDML až do 31. prosince 2004 a současně bylo těmito novelizacemi likvidátorovi uloženo vypsát další dvě kola výběrových řízení na bezúplatné převody.

Důvodem prodloužení existence FDML byla skutečnost, že do původního termínu zániku FDML, tj. do 31. prosince 2002, nebyla asi polovina nemovitostí bezúplatně nebo úplatně převedena a zůstala tak ve správě FDML.

Likvidátor převzal ke dni vzniku FDML nemovitý majetek v účetní hodnotě 651 mil. Kč. Tento majetek představoval 170 objektů, převážně tvořených ubytovacími zařízeními, hotely, administrativními budovami a kluby mládeže a několika samostatnými pozemky.

FDML v průběhu své existence ještě některé pozemky dohledal, takže počet disponibilních objektů činil cca 185.

Poznámka: Obecně závazné právní předpisy uváděné v tomto kontrolním závěru jsou aplikovány ve znění platném pro kontrolované období.

## II. Kontrolní zjištění

### A. Bezúplatné převody

#### 1. Legislativní zajištění bezúplatných převodů

Zákon č. 364/2000 Sb. uložil likvidátorovi na základě výběrových řízení bezúplatně převést nemovitý majetek na občanská sdružení dětí a mládeže, školy a školská zařízení, popř. na územní samosprávné celky. Novela zákona č. 79/2002 Sb. umožnila převod také na občanská sdružení zabývající se tělovýchovou a sportem.

Postup FDML při vyhodnocování výběrových řízení, výběru uchazečů a předložení návrhů vládě byl stanoven v „Podmínkách pro výběr uchazečů“, které schválila vláda usnesením ze dne 27. listopadu 2000 č. 1203 (dále jen „Podmínky“).

Podmínky pro II. kolo výběrového řízení schválila vláda usnesením ze dne 18. března 2002 č. 287 a pro III. kolo výběrového řízení usnesením ze dne 28. ledna 2004 č. 98.

Vláda uvedenými usneseními také schválila Statuty komise pro výběrové řízení. Rozhodující podmínky a Statuty komise byly pro jednotlivá kola výběrových řízení stejné.

Komise pro jednotlivá kola byly devítičlenné a byly složeny z pěti zástupců PSP ČR, ze zástupce MF, Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy (MŠMT), zástupce Rady vlády pro nestátní neziskové organizace a likvidátor byl stanoven předsedou komisí. Podle statutu měla komise nestranně posoudit věcnou a formální správnost a úplnost projektů, vyhodnotit jejich kvalitu, stanovit pořadí tří nejlepších uchazečů ke každé nemovitosti a návrhy prostřednictvím předsedy komise předložit vládě. Výběr uchazečů provedla komise hlasováním a o výsledku hlasování byl u každého posuzovaného projektu proveden písemný záznam. Povinností člena komise bylo zúčastnit se jednání komise a hlasovat o výběru uchazečů.

Vláda k předloženým návrhům zaujala stanovisko svým usnesením, které prostřednictvím předsedy vlády předložila spolu s podkladovým materiálem PSP ČR ke konečnému rozhodnutí.

Splnění podmínek pro bezúplatný převod musel uchazeč doložit, např. dokladem, že minimálně od roku 1995 trvale pracuje s dětmi a mládeží a je registrován na Ministerstvu vnitra, zřizovací listinou, stanovami, v nichž je uvedena práce s dětmi a mládeží jako hlavní činnost, vyjádřením místně příslušné obce o činnosti občanského sdružení a jeho kvalitě a čestným prohlášením, že uchazeč nemá závazky vůči veřejným rozpočtům, FDM a PHARE. Uchazeč musel především předložit projekt, zpracovaný podle předepsané osnovy a prokazující, že nemovitost bude využívat trvale pro práci s dětmi a mládeží, přitom složení členské základny muselo být minimálně ze 70 % ve věku do 26 let.

Současně byly stanoveny podmínky, které uchazeč, v tomto případě již nabyvatel, musí dodržet po nabytí nemovitosti. Především musí zajistit trvalé využití pro děti a mládež ve věku do 26 let, pronájem ke komerčnímu využití nesmí činit více než 40 % celkové využitelné plochy a celkového časového využití objektu, výnosy z komerční činnosti musí být v účetnictví nabyvatele vedeny odděleně a mohou být použity výhradně k opravám nebo technickému zhodnocení nemovitosti. Nabyvatel není oprávněn převedenou nemovitost po dobu nejméně deseti let převést na třetí osobu, v opačném případě je povinen odvést do státního rozpočtu částku rovnající se tržní ceně převáděné nemovitosti v době jejího nabytí, minimálně však částku rovnající se účetní hodnotě. Toto opatření bylo v Podmínkách pro

druhé kolo výběrového řízení upraveno tak, že do státního rozpočtu bude převedena tržní cena a pro třetí kolo bylo upřesněno, že se bude jednat o tržní cenu podle znaleckého posudku zpracovaného podle platného oceňovacího předpisu.

Nabyvatel může získanou nemovitost pronajímat ke komerčním účelům na dobu maximálně jednoho roku. V Podmínkách pro třetí kolo výběrového řízení bylo nabyvatelům umožněno pronajímat nemovitost na dobu do pěti let. Pokud nabyvatel pronajme objekt jiné neziskové organizaci pro přímou práci s dětmi a mládeží, bude účtovat pouze režijní náklady.

Tyto Podmínky byly promítnuty do smluv o bezúplatných převodech s tím, že nedodržení kterékoliv z těchto podmínek znamená zrušení smlouvy a převod vlastnického práva k nemovitosti na Českou republiku.

V Podmínkách pro všechna tři kola výběrových řízení, schválených usneseními vlády, je stanoveno, že způsob využití převedených nemovitostí podléhá mj. kontrole finančních úřadů. Takto stanovená podmínka ale nemá oporu v zákoně č. 531/1990 Sb., o územních finančních orgánech.

## 2. Výsledky bezúplatných převodů majetku

Likvidátor v I. kole výběrových řízení nabídl k bezúplatnému převodu všech 170 objektů, které byly vedeny k 1. prosinci 2000 v účetnictví FDML. Některé další objekty - pozemky, byly v průběhu existence FDML dohledány a byly nabídnuty ve II., případně III. kole výběrových řízení. Postup likvidátora byl v souladu s usnesením vlády ze dne 27. listopadu 2000 č.1203, kterým vzala vláda na vědomí, že seznam nemovitostí k bezúplatnému převodu bude obsahovat veškerý evidovaný majetek ve správě FDML.

PSP ČR schválila ve všech třech kolech výběrových řízení celkem 123 objektů. K 1. lednu 2005 nebyly všechny bezúplatné převody realizovány, a to zejména z III. kola výběrového řízení, které schválila PSP ČR 2. listopadu 2004. Převody postupně v roce 2005 realizovalo MF. Dále ve správě MF zůstaly k 1. lednu 2005 objekty, o které nebyl zájem.

Tabulka č. 1 Nabyvatelé nemovitého majetku v rámci bezúplatných převodů

Nabyvatel	Počet získaných nemovitostí			
	I. kolo	II. kolo	III. kolo	Celkem
Celkový počet přidělených objektů, schválený PSP	62	46	15	123
JUNÁK – svaz skautů a skautek České republiky	24	14	3	41
PIONÝR	8	11	3	22
Asociace turistických oddílů mládeže ČR	4	1	-	5
YMCA v České republice – Křesťanské sdružení mladých lidí	2	-	1	3
Asociace pro mládež, vědu a techniku AMAVET	3	-	-	3
Mladí sociální demokraté	1	2	-	3
Liga lesní moudrosti	2	-	-	2
Hnutí Brontosaurus	1	-	1	2

Na dalších 42 nabyvatelů bylo bezúplatně převedeno po jednom objektu.

### 3. Zjištění k bezúplatným převodům

#### a) Některé podmínky schválené vládou pro bezúplatný převod nebyly jednoznačně formulovány.

Např. zákon č. 364/2000 Sb. umožňoval bezúplatný převod na školy a školská zařízení. Tímto zákonem ani Podmínkami schválenými vládou nebylo vymezeno, jakým typům škol lze majetek převést. Výběrová komise však vyřadila z výběrových řízení soukromé školy s tím, že na tyto subjekty nelze majetek převést. Jednalo se o obecně prospěšné společnosti nebo společnosti s ručením omezeným. V těchto případech výběrová komise předložené projekty na využití věcně neposuzovala.

V Podmínkách pro II. kolo výběrového řízení bylo komisi uloženo posoudit při rozhodování o velkých administrativních budovách a hotelech, doposud výhradně komerčně využívaných, vhodnost této nemovitosti pro práci s dětmi a zdůvodněný návrh předložit vládě samostatně. Použitý termín velký hotel a velká administrativní budova nebyl upřesněn. Komise v rámci II. kola výběrového řízení takto posoudila čtyři nemovitosti, které doporučila vládě k bezúplatnému převodu.

Kapacitně srovnatelné objekty byly přiděleny však již v I. kole výběrového řízení, kdy výběrová komise nebyla povinna posuzovat vhodnost objektu pro práci s dětmi. Jednalo se např. o administrativní budovu České Budějovice, ubytovací základnu Mentaurov, administrativní budovu Ústí nad Labem – Důlce, hotel Horní Sytová a administrativní budovu Ostrava – Bajkalská.

#### b) Výběrová komise některé objekty vyřadila s tím, že nejsou vhodné pro děti a mládež, aniž nevhodnost zdůvodnila.

Kritérium vhodnosti pro využití objektu dětmi a mládeží nebylo zákonem ani Podmínkami stanoveno. Komise tyto objekty ve všech kolech výběrových řízení vyřadila, ačkoli jak sama konstatovala, někteří zájemci splnili všechny stanovené podmínky pro bezúplatný převod. Vyřazeny z bezúplatných převodů tak byly např. administrativní budova Teplice – Krupská, ubytovací zařízení Dolní Bečva, budova sítotisku Přerov – Čechova, Klub mladých Znojmo – Masarykovo nám., hotel Belária – Hradec nad Moravicí a budova bývalé stolárny v Ostravě – Přívoze. V roce 2004 likvidátor tyto objekty prodal.

#### c) Někteří uchazeči byli komisí vyřazeni pro nesplnění podmínek – chybějící doklady, ačkoli příslušné doklady byly k žádosti přiloženy.

Např. z výběrového řízení o bezúplatný převod pozemku v Praze 4 – Komořany komise vyřadila Městskou část Praha 12, což zdůvodnila tím, že uchazeč žádné doklady nepředložil, ačkoli projekt na využití pozemku byl předložen. O Klub mladých – Hradec Králové se přihlásila ve III. kole mj. Hradecká agentura mladých, která byla vyřazena s tím, že nepředložila čestné prohlášení o tom, že nemá závazky vůči veřejným rozpočtům, FDML a PHARE. Toto prohlášení však bylo se žádostí předloženo.

#### d) Likvidátor nabídky objektů pro bezúplatné převody zveřejnil pouze v Obchodním věstníku. Zveřejněný soupis nemovitostí pro I. kolo výběrových řízení nebyl pro zájemce dostatečně informativní.

V soupisu identifikoval dostatečně pozemky, avšak u budov, případně staveb, uvedl pouze zkratky názvu, např. UZ (ubytovací základna), HO (hotel), AB (administrativní budova), aniž uvedl alespoň stručnou charakteristiku budov, jejich kapacitu, stáří, dosavadní způsob využití a technický stav. Pro II. a III. kolo bezúplatných převodů likvidátor zveřejnil v Obchodních věstnících pouze informaci, že soupisy nabízených nemovitostí a podmínky pro

bezúplatné převody jsou k dispozici v kanceláři FDML a na webových stránkách. Prohlídku objektů, jak bývá obvyklé, zájemcům neumožnil.

- e) **Vládě nebyly předkládány úplné informace**, neboť likvidátor vládě předkládal pouze návrhy na bezúplatné převody, které komise doporučila. Vláda tak neměla souhrnné informace o průběhu jednotlivých kol, důvodech označení nemovitostí za nevhodné pro práci s dětmi a tím jejich vyřazení z výběrových řízení, ani o důvodech vyřazení jednotlivých uchazečů.

## B. Úplatné převody

Zákon č. 364/2000 Sb. uložil likvidátorovi, aby majetek, o který v rámci bezúplatných převodů neprojevila zájem občanská sdružení dětí a mládeže, školy a školská zařízení, občanská sdružení zabývající se tělovýchovou a sportem, popřípadě územní samosprávné celky, úplatně převedl na jiné osoby na základě veřejné soutěže.

Likvidátor veškeré prodeje uskutečnil v roce 2004 na základě pěti kol veřejných soutěží na úplatné převody majetku. K prodeji nabídl celkem 46 nemovitostí a uzavřel 36 kupních smluv na 36 objektů. Z těchto 36 prodaných nemovitostí šlo ve 33 případech o nemovitosti, o které požádaly subjekty vyjmenované v zákoně č. 364/2000 Sb. Zbývajících deset objektů, o které nikdo neprojevil zájem, zůstalo k 1. lednu 2005 v majetku České republiky.

Z celkem 36 prodaných nemovitostí bylo 28 prodáno třem obchodním společnostem.

Zajišťováním veřejných soutěží na prodej majetku zplnomocnil likvidátor advokátní kancelář. Na základě plných mocí vystavených likvidátorem zajišťovala advokátní kancelář zveřejnění nabízených nemovitostí v Obchodním věstníku, vyhodnocovala nabídky uchazečů a připravovala návrhy kupních smluv s vybranými uchazeči, vše podle písemných pokynů likvidátora. Odměna advokátní kanceláři za tyto služby činila 783 tis. Kč.

### Zjištění k úplatným převodům

- a) **Likvidátor při prodejkách nemovitostí porušil zákon č. 364/2000 Sb., neboť zahájil prodej nemovitostí, aniž vyčkal usnesení PSP ČR k ukončení III. kola výběrového řízení na bezúplatné převody. Nerespektoval usnesení PSP ČR ze dne 4. listopadu 2004 č. 1347, kterým mu bylo uloženo pozastavit veškeré aktivity spojené s úplatnými převody.**

Zákon č. 364/2000 Sb. umožňoval likvidátorovi úplatné převody majetku, ale až po rozhodnutí PSP ČR o bezúplatných převodech. PSP ČR schválila bezúplatné převody na základě III. kola výběrového řízení usnesením z 2. listopadu 2004 č. 1324. Usnesením ze dne 4. listopadu 2004 č. 1347 uložila likvidátorovi pozastavit veškeré aktivity spojené s převodem majetku státu ve správě FDML s výjimkou schválených bezúplatných převodů. Likvidátor zahájil aktivity spojené s prodejem nemovitého majetku již 30. června 2004 zveřejněním prvních nabídek na úplatné převody. První kupní smlouvy likvidátor uzavřel již 17. srpna 2004 a v této činnosti pokračoval ještě v listopadu a prosinci 2004, kdy uzavřel 11 kupních smluv. Poslední kupní smlouvy uzavřel likvidátor ještě 27. prosince 2004.

- b) **Pokud zákon č. 364/2000 Sb., nestanoví jinak, vztahuje se na majetek ve správě FDML zvláštní právní předpis upravující nakládání s majetkem ČR. Zvláštním předpisem je zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.**

Při úplatném převodu státního majetku vymezí prodávající jako první v pořadí nebo jediné kritérium výši kupní ceny s tím, že u nemovitých věcí se minimální kupní cena stanoví znalecm. Likvidátor v jednotlivých kolech veřejných soutěží nezveřejnil minimální kupní cenu jako cenu orientační pro nabídky uchazečů. V podmínkách stanovil, aby uchazeči navrhli výši kupní ceny. Nabídkové kupní ceny uchazečů k jednotlivým objektům byly značně rozdílné.

Např. nabízená cena za pozemek ev. č. 1153 Praha 5 – Smíchov se pohybovala v rozmezí od 75 tis. Kč do 256 tis. Kč, nabízená cena obytné budovy ev. č. 2025 Rožmberk nad Vltavou se pohybovala v rozmezí od 90 tis. Kč do 790 tis. Kč a za obytnou budovu ev. č. 4225 Teplice, Krupská ul. bylo nabízeno od 180 tis. Kč do 1 090 tis. Kč.

Kontrole nebyly předloženy žádné doklady o tom, že likvidátor v souvislosti s prodeji zajistil znalecké ocenění nemovitostí, vyjma čtyř ocenění z roku 2004. Ani v těchto případech se likvidátor cenou stanovenou znalecm neřídil a nemovitosti prodal za podstatně nižší ceny. Pozemek v lokalitě Praha 5 – Smíchov oceněný na 2 043 510 Kč. byl prodán za 250 000 Kč. Pozemky v lokalitě Praha 4 – Chodov oceněné na 1 865 250 Kč byly prodány za 27 000 Kč. Nemovitost (garáž, sauna a zastavěný pozemek) v Srbské Kamenici oceněná na 373 760 Kč byla prodána za 11 000 Kč. Pozemky v Bludovicích oceněné 9 990 Kč byly prodány za 6 000 Kč.

V dokumentaci FDML byly dohledány znalecké posudky nemovitostí vypracované v letech 1994 až 2003 dle v té době platných vyhlášek, které zadal FDM a FDML za účelem jejich převodů, které se však neuskutečnily. Ceny stanovené v těchto znaleckých posudcích jsou výrazně vyšší než kupní ceny dohodnuté likvidátorem.

Likvidátor s výjimkou jednoho případu stanovil kupní ceny nižší než účetní pořizovací ceny.

**Likvidátor v šesti případech uzavřel smlouvy s nižší kupní cenou, než nabídl jiný uchazeč.**

Tabulka č. 2

Objekt	Nejvyšší nabízená cena	Kupní cena	Rozdíl (v tis. Kč)
Pozemek Praha-Smíchov	256	250	6
Obytná budova Rožmberk nad Vltavou vč. pozemku	790	580	210
Obytná budova Teplice	1 090	520	570
Klub mladých Trutnov vč. Pozemku	690	305	385
Pozemek Labská - Špindlerův mlýn	43	23	20
Ubytovací základna Dolní Bečva	590	103	487
Celkem	3 459	1 781	1 678

Přehled o účetních a kupních cenách k 31. prosinci 2003 ve srovnání s oceněním provedeným znalci v letech 1994 až 2004 u prodaných objektů je v příloze ke KZ.

c) **Zákon č. 364/2000 Sb., stanovil, že likvidátor postupuje při vypořádání majetku České republiky v součinnosti s vládou a MF.** Zároveň tento zákon stanoví, že činnost likvidátora kontroluje MF. Kontrola NKÚ nedohledala žádné doklady svědčící

o součinnosti s MF v případě úplatných převodů. Likvidátor ani nepředložil kupní smlouvy ke schválení MF podle zákona č. 219/2000 Sb.

- d) **Likvidátor nepostupoval podle ustanovení vyhlášky MF č. 62/2001 Sb.,** podle které mají být nabídky na prodej státního majetku zveřejněny vhodným způsobem, zejména v součinnosti s územním samosprávním celkem, v oborových nabídkových katalozích, inzerci v regionálním, popř. celostátním tisku a na centrální adrese.

Likvidátor zveřejnil nabídky na prodeje pouze v Obchodním věstníku a na centrální adrese, možnosti zveřejnění v celostátních denících, příp. v regionálním tisku, nevyužil.

Likvidátor předmět prodeje dostatečně neidentifikoval. U nemovitostí uvedl pouze parcelní čísla, katastrální území a popisná čísla budov. Z takto zveřejněných nabídek nebylo zřejmé, co je předmětem prodeje.

- e) **Zcela neobvyklý a prokazatelně nevhodný byl postup likvidátora při prodeji hotelu Belária, Hradec nad Moravicí (dále jen „hotel“).**

Hotel a jeho příslušenství byl postupně pořizován v devadesátých letech, k 31. prosinci 2000 činila pořizovací cena cca 48 406 tis. Kč, zůstatková cena cca 39 000 tis. Kč. Pozemky jsou ve vlastnictví města Hradec nad Moravicí. Hotel je tvořen vlastní budovou hotelu o dvou nadzemních podlažích se zastavěnou plochou 6 441 m<sup>2</sup>, s kapacitou 163 lůžek, převážně ve dvoulůžkových pokojích s vlastním sociálním zařízením a sedmi apartmány. Součástí hotelu jsou tři zděné budovy se sociálním zařízením, chata o jednom nadzemním podlaží, víceúčelová hala, sauna, fitcentrum, vnitřní bazén, venkovní bazén a čistička odpadních vod.

FDM uzavřel smlouvu o nájmu s novým nájemcem v červenci 2000, tj. v době bezprostředně před přijetím zákona č. 364/2000 Sb., kterým byl FDM k 1. prosinci 2000 zrušen. Tento zákon současně umožnil prodej majetku. Hotel byl nabízen k bezúplatnému převodu. Zájemce z řad občanských sdružení dětí a mládeže výběrová komise vyřadila s tím, že se jedná o velký komerčně využívaný hotel nevhodný pro bezúplatný převod. Rovněž dalšího zájemce, město Hradec nad Moravicí, komise nedoporučila.

V dubnu 2004 uzavřel likvidátor dodatek k nájemní smlouvě, kterým odsouhlasil technické zhodnocení hotelu ve výši cca 23 430 tis. Kč, provedené nájemcem v letech 2000 až 2003. Jednalo se zejména o rekonstrukci pokojů, vybudování venkovního bazénu a rekonstrukci vnitřního bazénu. Současně bylo dohodnuto, že FDML po ukončení nájemní smlouvy uhradí nájemci výši technického zhodnocení.

O hodnotu provedeného technického zhodnocení zvýšil FDML v roce 2004 v účetnictví pořizovací cenu hotelu na 71 836 tis. Kč.

Likvidátor uzavřel v červenci 2004 na základě veřejné soutěže kupní smlouvu s dosavadním nájemcem. Dohodnutá kupní cena celkem činila 25 000 tis. Kč, v tom za vlastní nemovitost 24 500 tis. Kč a 500 tis. Kč za vybavení hotelu. Úhrada kupní ceny byla provedena vzájemným zápočtem pohledávky za kupní cenu a závazku FDML za hodnotu provedeného technického zhodnocení.

Z uvedeného je zřejmé, že kupní cena hotelu dohodnutá likvidátorem ve výši 24 500 tis. Kč je neúměrně nízká a nevyjadřuje cenu, která je v místě a v daném čase obvyklá.



### III. Vyhodnocení kontrolních poznatků

**Zákon č. 364/2000 Sb., definoval okruh zájemců o bezúplatné převody a usnesení vlády stanovilo podmínky pro jednotlivá kola výběrových řízení pro bezúplatné převody. Tento zákon již umožnil úplatné převody, ale nedefinoval pro ně žádné podmínky, pouze stanovil, že na majetek ve správě FDML se vztahují zvláštní právní předpisy upravující nakládání s majetkem státu. Současně zákon stanovil, že likvidátor při vypořádání majetku státu postupuje v součinnosti s vládou a MF.**

**V případě bezúplatných převodů vláda nebyla informována o vyřazení některých objektů z výběrových řízení jako nevhodné pro práci s dětmi ani s důvody tohoto vyřazení. Nebyla ani informována o tom, že o takto označené nemovitosti požádaly subjekty, jejichž žádosti splňovaly stanovené podmínky.**

**Likvidátor uzavřel kupní smlouvy v rozporu se zákonem č. 364/2000 Sb., neboť nevyčkal ukončení III. kola výběrového řízení na bezúplatné převody a nerespektoval usnesení PSP ČR, které mu ukládalo pozastavit veškeré aktivity spojené s úplatným převodem majetku. V řadě případů se jednalo o lukrativní nemovitosti, které likvidátor prodal za výrazně nižší kupní cenu, než je současná tržní a dokonce i účetní cena těchto nemovitostí.**

**V případě úplatných převodů likvidátor porušil zákon č. 219/2000 Sb., a jeho prováděcí vyhlášku č. 62/2001 Sb., tím, že nestanovil minimální kupní cenu v souladu s těmito předpisy, nezveřejnil nabídky vhodným způsobem a nepředložil uzavřené kupní smlouvy ke schválení MF. Nebyl zjištěn žádný případ, kdy by likvidátor při úplatných převodech postupoval v součinnosti s vládou a MF.**

**Nemovitosti, které likvidátor prodal v roce 2004, byly v letech 1994 až 2004 oceněny znalci minimálně na 198 mil. Kč. Likvidátor prodal tyto nemovitosti za cca 37 mil. Kč.**

**Z celkem 36 prodaných objektů bylo 28 objektů prodáno pouze třem obchodním společnostem.**

**Likvidátor prodal i dva objekty, které PSP ČR schválila k bezúplatnému převodu na občanské sdružení JUNÁK. Jednalo se o pozemek Přísečná – Domoradice a obytný dům v Praze – Vinohradech.**

**Jedním z markantních příkladů nevhodného postupu likvidátora při prodeji nemovitého majetku, je prodej hotelu Belária Hradec nad Moravicí, jehož cena činí minimálně 70 mil. Kč, zatímco likvidátor jej prodal za 24,5 mil. Kč. Tato cena byla uhrazena vzájemným započtením kupní ceny s částkou technického zhodnocení provedeného nájemcem.**

## Příloha

Přehled o účetních a kupních cenách k 31. prosinci 2003 ve srovnání s oceněním provedeným znalci v letech 1994 až 2004 u prodaných objektů:

ev. č. ob- jektu	Název objektu	Znalecký posudek v tis. Kč		Cena v tis. Kč		
		z roku	cena stanov. znalcem	pořizovací	zůstatková	kupní
1005	chatky a budova bytu správce vč. příslušenství v k.ú.Slapy	x)	x)	3 891	2 779	12
1153	pozemek k.ú.Smíchov, obec Praha	2004	2 043	2 043	2 043	250
1184	objekt bydlení a pozemek k.ú Vršovice, obec Praha	x)	x)	1 197	1 169	1 200
1240	pozemky Praha Komořany	1998	7 396	7 359	7 359	290
1260	pozemky k.ú. Chodov, obec Praha	2004	1 865	1 865	1 865	27
2019	hotel Emauzy vč. pozemků k.ú. Dobrá Voda u Č.Budějovic	x)	x)	7 959	5 214	1 780
2025	objekt bydlení Rožmberk nad Vltavou včetně pozemků	x)	x)	1 737	1 076	580
2174	pozemek Přisečná Domoradice, k.ú. Č. Krumlov	1998	22	22	22	11
3227	budova a pozemky k.ú.Broumov u Zad. Chodova	1998	1 028	1 024	914	30
4002	budova a pozemky k.ú. Cínovec, obec Dubí	1998	314	193	130	50
4146	pozemky k.ú. Desná II	1998	1 256	51	51	25
4190	pozemky k.ú. Vratislavice nad Nisou	1998	6	6	6	100
4226	budova a pozemek k.ú.Teplice,Krupská	2002	7 854	1 002	867	520
4225	budova a pozemek k.ú. Teplice, Školní ul.	2002	4 642	4 583	4 384	240
4259	budova bez č.p a pozemky k.ú. Srbská Kamenice	x)	x)	2	2	11
5066	budova bez č.p. a pozemky, k.ú. Svitavy	1995	9 402	12 625	9 079	450
5072	objekt bydlení a pozemek k.ú. Rychnov nad Kněžnou	x)	x)	188	141	70
5074	budova bez č.p. a pozemky k.ú. Slezské předměstí, obec Hradec Králové	1995	1 019	1 215	876	85
5075	objekt bydlení a pozemek k.ú. Trutnov	1998	1 025	1 327	1 084	305
5167	budova a pozemek k.ú. Chrudim	2003	9 678	9 678	9 662	158
5178	pozemek vč. přísl. k.ú. Heřmanice n/Labem	1997	85	85	82	10
5218	pozemky k.ú. Velká Úpa, obec Pec pod Sněžkou	1998	13	13	13	10
5230	pozemky k.ú. Labská, obec Špindlerův Mlýn	1998	244	147	147	23
6090	objekt bydlení a pozemek k.ú. Dolní Bečva	1995	4 795	1 808	896	103
6101	budova a pozemky k.ú. Přerov	1994	1 636	961	466	53
6102	hotel Belária k.ú. Hradec nad Moravicí <sup>2)</sup>	1995	62 340	48 406	35 663	24 500
6103	budova bez č.p. a pozemky k.ú. Hrušov, obec Ostrava	1998	3 700	1 410	667	270

6104	zeměd. stavba a pozemky k.ú. Hněvotín	1996	1 372	96	52	11
6105	budova a pozemky k.ú. Přívoz, obec Ostrava	1998	1 095	2 192	1 938	230
6109	budova a pozemky k.ú. Hrušov, obec Ostrava	1998	1 087	963	795	100
6261	pozemky k.ú. Bludovice, obec Havířov	2004	10	10	10	6
7114	budova bez č.p. a pozemky k.ú. Lanžhot okres Břeclav	1998	9 262	10 676	6 342	620
7115	rekreační stavby a pozemky k.ú. Kníničky, obec Brno	1998	38 289	49 933	46 034	4 130
7116	budova a pozemky k.ú. Pozlovice	1995	10 572	12 093	7 979	107
7123	dvě budovy a pozemky k.ú. Znojmo – město	1995	15 147	17 568	12 488	1 015
7209	pozemek k.ú. Lutopecny, okr. Kroměříž	1998	141	141	141	5

**Poznámka:**

x) znalecký posudek na prodanou nemovitost nebyl dohledán;

k ev. č. 1184 – uvedená pořizovací a zůstatková cena se vztahuje pouze k budově, pozemek byl v účetnictví k 31. prosinci 2003 veden v ceně 1 Kč;

k ev. č. 4259 – jedná se o garáž a saunu bez č.p., vedené v účetnictví s pořizovací cenou 1 Kč a pozemek, vedený v účetnictví s pořizovací cenou 1 Kč;

k ev. č. 6102 – do pořizovací a zůstatkové ceny k 31. prosinci 2003 není zahrnuta cena technického zhodnocení provedeného v letech 2001 až 2003.