

Metodický materiál pro organizační složky státu a vybrané státní organizace

Věc: některé zásady pro nakládání s hmotnými nemovitými věcmi ve vlastnictví státu ve prospěch územních samosprávních celků, dobrovolných svazků obcí a příspěvkových organizací územních samosprávních celků a dobrovolných svazků obcí formou bezúplatného převodu vlastnictví a přímého prodeje

A. Obecná východiska

1. Zásady se vztahují na postup organizačních složek státu a státních organizací v působnosti zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“), jednajících za stát resp. svým jménem jako převodci.
2. Není-li dále osoba vybraného nabyvatele konkrétně určena jako obec, kraj, dobrovolný svazek obcí či příspěvková organizace obce, kraje nebo dobrovolného svazku obcí, rozumí se nabyvatelem kterákoliv z těchto osob.
3. Pokud se dále užívá označení příspěvková organizace, rozumí se tím příspěvková organizace obce, kraje nebo dobrovolného svazku obcí.
4. Zásady se cíleně týkají nakládání s hmotnými nemovitými věcmi (dále jen „nemovitá věc“).
5. Zásady vztahující se k bezúplatnému převodu a k přímému prodeji do vlastnictví nabyvatele se neuplatní v těch případech, kdy nakládání s nemovitou věcí v majetku státu je upraveno zvláštním právním předpisem¹⁾.
6. Bezúplatným převodem nesmí být porušeny právní předpisy o veřejné podpoře²⁾.
7. Zásady je vždy třeba aplikovat jen na základě podrobného vyhodnocení konkrétní situace a okolností řešeného případu a jejich využití by se mělo odvíjet od výsledku tohoto vyhodnocení. Řádně odůvodněný odlišný postup, který je v souladu s platnou právní úpravou (včetně ZMS a vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu), není porušením těchto zásad.

¹⁾ Např. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁾ Např. zákon č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů.

B. Bezúplatný převod vlastnictví

1. Bezúplatný převod ve veřejném zájmu (§ 22 odst. 3 ZMS) lze upřednostnit před prodejem a podmínku veřejného zájmu lze mít za splněnou zpravidla tehdy, jde-li o převod:

- a) silničního pozemku³⁾, na němž je umístěno těleso místní komunikace, včetně případného silničního pomocného pozemku⁴⁾, a pozemku tvořícího případné silniční ochranné pásmo⁵⁾ k ochraně místní komunikace, do vlastnictví obce, která místní komunikaci vlastní; v případě, že se místní komunikace, plocha silničního pomocného pozemku anebo plocha silničního ochranného pásma nachází pouze na části pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v podobě parcely, převede se takto pouze tato geometricky oddělená část za předpokladu, že náklady na vyhotovení geometrického plánu na rozdělení pozemku uhradí obec,
- b) silničního pozemku³⁾, na němž je umístěno těleso silnice II. nebo III. třídy, včetně případného silničního pomocného pozemku⁴⁾, a pozemku tvořícího silniční ochranné pásmo⁵⁾ k ochraně silnice II. nebo III. třídy, do vlastnictví kraje, který tuto silnici vlastní; v případě, že se tato silnice, plocha silničního pomocného pozemku anebo plocha silničního ochranného pásma nachází pouze na části pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v podobě parcely, převede se takto pouze tato geometricky oddělená část, pokud náklady na vyhotovení geometrického plánu na rozdělení pozemku uhradí kraj,
- c) pozemku ke zřízení či rozšíření veřejného pohřebiště⁶⁾ do vlastnictví obce, pokud tato obec bude nebo je provozovatelem tohoto veřejného pohřebiště; obdobně lze postupovat, pokud se pozemek již v areálu veřejného pohřebiště nachází,
- d) pozemku (včetně případné stavby zřízené na tomto pozemku) určeného územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu⁷⁾, do vlastnictví nabyvatele, pokud prokáže, že je oprávněn tuto veřejně prospěšnou stavbu realizovat, doloží její proveditelnost z hlediska věcného, finančního a časového a smluvně se zaváže k její realizaci v konkrétně sjednaném termínu, k jejímu následnému provozování a k tomu, že takto převedený majetek spolu s vybudovanou veřejně prospěšnou stavbou bude využíván v převažující míře k nekomerční činnosti (resp. že nebude využíván ke komerční činnosti nad rámec sjednaného rozsahu); za komerční činnost se pro tyto účely nepovažuje doplňková činnost příspěvkové organizace⁸⁾,
- e) pozemku v zastavěném území⁹⁾ nebo zastavitelné ploše¹⁰⁾, určeného územním plánem nebo regulačním plánem k realizaci veřejné zeleně, do vlastnictví obce, v jejímž katastrálním území se pozemek nachází, pokud tato obec doloží

³⁾ § 11 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁾ § 11 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁾ § 30 odst. 1 až 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁾ § 2 písm. f) zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁾ § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁾ § 27 odst. 2 písm. g) zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁾ § 2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁾ § 2 odst. 1 písm. j) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

proveditelnost veřejné zeleně z hlediska věcného, finančního a časového a k její realizaci a následnému zachování se smluvně zaváže.

2. Bezúplatný převod ve veřejném zájmu do vlastnictví nabyvatele lze podle povahy a okolností konkrétního případu realizovat i v dalších situacích, kdy účel a způsob využití převáděné nemovité věci bude z pohledu státu (převádějící organizační složky státu nebo státní organizace) naplňovat odůvodněně a průkazně znaky veřejného zájmu a kdy vzhledem k intenzitě veřejného zájmu nebude pro jeho uspokojení postačovat přímý prodej tohoto majetku nabyvateli.
3. Při bezúplatném převodu ve veřejném zájmu se naplnění konkrétního veřejného zájmu zásadně zajišťuje sjednáním relevantních smluvních závazků pro nabyvatele, které zohledňují zejména povahu, hodnotu a rozsah převáděné nemovité věci a zároveň účel a způsob jejího využití, jímž má být veřejný zájem naplněn. S využitím těchto hledisek se současně sjedná konkrétní doba trvání těchto závazků, včetně jednoznačného vymezení počátku jejího běhu (většinou již ode dne nabytí věci nabyvatelem) a jejich zajištění přiměřenou smluvní pokutou, včetně stanovení lhůty k její úhradě. Rámcově jde zpravidla (a nevyplývá-li z těchto zásad jinak) o závazky a smluvní sankce v následujícím smyslu:
 - a) závazek nabyvatele o převodem nabytý majetek řádně pečovat a využívat jej ke sjednanému účelu a sjednaným způsobem,
 - b) závazek nabyvatele neužívat převodem nabytý majetek ke komerční či jiné výdělečné činnosti, nepronajímat jej a nepřenechat jej do pachtu; současně lze dle okolností konkrétního případu sjednat, které činnosti se pro účely smlouvy nebudou považovat za porušení tohoto závazku (např. doplňková činnost příspěvkové organizace⁸⁾, případně další výslovně sjednané komerční a jiné výdělečné aktivity), anebo se sjedná maximálně přípustný rozsah využívání nemovité věci ke komerční činnosti,
 - c) závazek nabyvatele, že pokud poruší smluvní povinnost uvedenou v písmeni a) nebo písmeni b), zaplatí převodci ve sjednané lhůtě sjednanou smluvní pokutu (například ve výši odpovídající procentuálně vyjádřené části ceny majetku dotčeného porušením této smluvní povinnosti, zjištěné ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí podle tehdy účinného právního předpisu upravujícího oceňování majetku); současně je na místě ve smlouvě sjednat možnost opakovaného uplatnění této smluvní pokuty, a to za každé porušení kterékoli z uvedených smluvních povinností, a jednoznačným způsobem upravit postup převodce vůči nabyvateli při opakovaném uplatnění smluvní pokuty (např. že převodce nabyvateli vždy písemně oznámí, že bylo zjištěno porušení smluvní povinnosti, a termín, do kdy má být toto porušení smluvní povinnosti odstraněno, s tím, že pokud nebude v tomto termínu porušení smluvní povinnosti nabyvatelem odstraněno, bude smluvní pokuta uplatněna opakovaně),
 - d) závazek nabyvatele, že převodem nabytý majetek nepřeveďe (ani zčásti) do vlastnictví jiné osoby ani jej jinak nezciž; v případě převáděného majetku vyšší hodnoty je žádoucí tento zákaz zcižení ve smlouvě sjednat jako právo věcné na dobu určitou se zápisem do katastru nemovitostí,
 - e) závazek nabyvatele, že pokud poruší smluvní povinnost uvedenou v písmeni d), zaplatí převodci ve sjednané lhůtě sjednanou smluvní pokutu (zpravidla ve výši

100% obvyklé ceny¹¹⁾ konkrétního majetku dotčeného porušením této smluvní povinnosti v době tohoto porušení, nejméně však ve výši 100% ceny, zjištěné ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí podle tehdy účinného právního předpisu upravujícího oceňování majetku), s tím, že závazek nabyvatele převáděný majetek nepřevést do vlastnictví jiné osoby ani jej jinak nezczizit úhradou této smluvní pokuty ve vztahu ke konkrétnímu majetku dotčenému porušením uvedené smluvní povinnosti zaniká,

- f) závazek nabyvatele, že převodem nabytý majetek smluvně nezatíží ve prospěch třetí osoby, a to zejména zástavním právem a věcným břemenem, kromě případu potřeby smluvně zřídit v nezbytném rozsahu služebnost pro účely zřízení, provozu a údržby sítě technického vybavení a veřejně prospěšné stavby⁷⁾, popřípadě k zajištění nezbytného přístupu třetí osoby k hmotné nemovité věci v jejím vlastnictví; i zde je obecně na místě současně sjednat závazek nabyvatele zaplatit převodci v případě porušení smluvní pokutu v konkrétní (přiměřené) výši; v případě zatížení zástavním právem je v tomto kontextu vhodné zohlednit diferencovaně situaci, kdy nabyvatel sice závazek porušil, ale následně včas zajistil sejmutí zástavního práva z dotčené nemovité věci a k uplatnění zástavního práva a k prodeji této nemovité věci nedošlo, a naproti tomu situaci, kdy nejenže byl závazek porušen, ale v důsledku uplatnění zástavního práva došlo k prodeji a účel bezúplatného převodu dotčené nemovité věci na nabyvatele, spojený s konkrétním veřejným zájmem, byl zmařen – výše smluvní pokuty by pak v principu měla korespondovat s hodnotou nemovité věci obdobně jako v písmeni e),
 - g) závazek nabyvatele za každý rok po dobu trvání smluvních povinností uvedených v písmenech a), b), d) a f) předávat převodci do sjednané doby (např. do 31. ledna následujícího roku) pravdivou a úplnou písemnou zprávu o plnění podmínek resp. závazků nabyvatele souvisejících s bezúplatným převodem, včetně informace o zajištění, zachování a rozvoji aktivit spojených s využíváním převedeného majetku, které jsou ve veřejném zájmu a k jejichž realizaci se nabyvatel zavázal; současně se sjedná závazek nabyvatele zaplatit převodci v případě porušení uvedené informační povinnosti smluvní pokutu v konkrétní (přiměřené) výši (např. 2.000,- Kč) včetně konkrétní lhůty k plnění (např. 15 kalendářních dnů ode dne, kdy bude nabyvateli doručena písemná výzva převodce k zaplacení smluvní pokuty),
 - h) závazek nabyvatele zaplatit převodci v souvislosti s uplatněním smluvních pokut uvedených v písmenech c) a e) náklady na vypracování znaleckého posudku, případně i jiné účelně vynaložené náklady, bude-li zjištění výše smluvní pokuty s takovými náklady spojeno, a to ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne, kdy bude nabyvateli doručena písemná výzva převodce k jejich zaplacení.
4. Ve smlouvě o bezúplatném převodu ve veřejném zájmu je současně na místě sjednat pro převodce právo kdykoli během lhůt stanovených u jednotlivých závazků kontrolovat, zda je závazek ze strany nabyvatele dodržován, a pro nabyvatele tomu odpovídající závazek, že nabyvatel je povinen k tomu převodci poskytnout součinnost. Pro případ porušení tohoto závazku nabyvatele je pak na místě sjednat závazek nabyvatele zaplatit převodci smluvní pokutu v konkrétní (přiměřené) výši (např. 2.000,- Kč) včetně konkrétní lhůty k plnění (např. 15 kalendářních dnů ode dne, kdy bude nabyvateli doručena písemná výzva převodce k zaplacení smluvní pokuty).

¹¹⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

5. Při bezúplatném převodu uvedeném v bodu 1 písm. a) a b) se závazky podle bodu 3 zpravidla nesjednávají. Případně sjednané závazky by pak neměly nabyvatele omezovat takovým způsobem, který by znemožňoval zajišťování provozu a výstavby u dotčených pozemních komunikací, jejich součástí a příslušenství.
6. Bezúplatný převod nemovité věci do vlastnictví nabyvatele lze považovat za hospodárnější způsob naložení (§ 22 odst. 3 ZMS) s takovou nemovitou věcí zpravidla tehdy, nepodaří-li se opakovaně a prokazatelně konkrétní nemovitou věc zcizit úplatnou formou (především prodejem vhodnému zájemci zjištěnému ve výběrovém řízení, prodejem ve veřejné dražbě, event. prodejem ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku¹²⁾, a dle povahy nemovité věci a konkrétních okolností ani přímým prodejem). Současně se přihlédnou k opakujícím se i jednorázovým vynaloženým nákladům (například na zabezpečení, údržbu), jednorázovým nevyhnutelným nákladům (například na nařízené odstranění stavby, odstranění ekologických zátěží) a nákladům, které lze bezprostředně důvodně očekávat, připadajících na tuto nemovitou věc. Výjimečně lze takový bezúplatný převod realizovat i z jiných závažných důvodů, které prokazatelně opodstatní hospodárnost bezúplatného převodu pro stát (převádějící organizační složku státu nebo státní organizaci).

C. Přímý prodej

1. Přímý prodej nabyvateli lze upřednostnit před prodejem vhodnému zájemci zjištěnému ve výběrovém řízení, před prodejem ve veřejné dražbě anebo event. před prodejem ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku¹²⁾ zpravidla tehdy, jde-li o převod:
 - a) pozemku, který tvoří jediný možný přístup k hmotné nemovité věci ve vlastnictví nabyvatele,
 - b) pozemku (včetně případné stavby zřízené na tomto pozemku) určeného územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu⁷⁾ nebo veřejně prospěšné opatření¹³⁾, pokud nabyvatel prokáže, že je oprávněn tuto veřejně prospěšnou stavbu nebo toto veřejně prospěšné opatření realizovat a doloží jejich proveditelnost z hlediska věcného, finančního a časového,
 - c) pozemku, na kterém je zřízena veřejně prospěšná stavba⁷⁾, nebo pozemku, na kterém bylo realizováno veřejně prospěšné opatření¹³⁾, včetně této veřejně prospěšné stavby nebo tohoto veřejně prospěšného opatření, jsou-li součástí pozemku, pokud nabyvatel prokáže, že je oprávněn tuto veřejně prospěšnou stavbu nebo toto veřejně prospěšné opatření provozovat,
 - d) spoluvlastnického podílu na pozemku vázícího se k jednotce ve vlastnictví nabyvatele,
 - e) nemovité věci, která se nachází uvnitř uzavřeného areálu tvořeného pozemky a stavbami ve vlastnictví nabyvatele,
 - f) pozemku, je-li nabyvatel vlastníkem stavby zřízené na prodávaném pozemku, anebo o převod stavby, je-li nabyvatel vlastníkem pozemku, na němž je stavba zřízena.

¹²⁾ Podle § 22 odst. 1 věty čtvrté ZMS lze veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku ve smyslu § 1772 a násl. obč. zák. použít při úplatném převodu hmotné věci z majetku státu do vlastnictví nestátního subjektu jedině tehdy, nevyžaduje-li převod schválení nebo výjimku podle ZMS.

¹³⁾ § 2 odst. 1 písm. m) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

2. Přímý prodej nabyvateli lze podle povahy a okolností konkrétního případu realizovat i v dalších situacích, kdy to bude vzhledem k povaze majetku a okolnostem konkrétního případu opodstatněné a kdy tento postup bude řádně a průkazně zdůvodněn.
3. Kupní cena nemovité věci se sjedná v souladu s § 22 odst. 2 věta první ZMS, tj. nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis¹⁴⁾ nestanoví jinak. Podkladem pro určení této výše může být zejména znalecký posudek. Je-li znaleckým posudkem určena obvyklá cena ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. nižší než cena zjištěná podle uvedeného oceňovacího předpisu, vyjde převodce při sjednávání kupní ceny zásadně z ceny zjištěné. Do kupní ceny požadované převodcem se současně zahrnou účelně vynaložené výdaje převodce spojené s přípravou prodeje a prodejem převáděné nemovité věci. Za účelně vynaložené výdaje se v tomto případě rozumí zejména výdaje na vypracování znaleckého posudku, geometrického plánu a průkazu energetické náročnosti. Pokud potenciální nabyvatel s požadovanou kupní cenou nesouhlasí a konkrétní okolnosti případu neodůvodňují jiný postup v souladu se ZMS, vyhlásí se výběrové řízení ke zjištění vhodného zájemce, popř. se provede veřejná dražba, anebo se event. vyhlásí veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku¹²⁾.
4. V kupní smlouvě uzavřené v případě přímého prodeje se závazky omezující nabyvatele (např. v účelu a způsobu užívání anebo v možnosti nabytý majetek zcizit) zpravidla nesjednávají, pokud to neodůvodňují relevantní okolnosti konkrétního případu. V případě přímého prodeje z důvodu uvedeného bodu 1 písm. b) může být podle okolností konkrétního případu na místě sjednat závazek nabyvatele realizovat veřejně prospěšnou stavbu⁷⁾ nebo veřejně prospěšné opatření¹³⁾ ve sjednaném termínu, včetně závazku nabyvatele k úhradě přiměřené smluvní pokuty ve prospěch převodce pro případ porušení závazku realizovat veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření ve sjednaném termínu.

D. Poznámky

- Výše uvedené zásady lze přiměřeně využít i při bezúplatných převodech ve veřejném zájmu a z důvodu hospodárnějšího naložení a při přímých prodejkách jiných hmotných věcí ve vlastnictví státu a ve prospěch jiných osob než nabyvatelů, pokud takový způsob naložení odpovídá povaze tohoto majetku a je v souladu s platnou právní úpravou (včetně ZMS a vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu).

¹⁴⁾ Například § 3 až 7 a 9 až 10a zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.