

Hospodaření s majetkem státu v portfoliu ÚZSVM



INFORMAČNÍ
MATERIÁL
PRO OBCE A KRAJE

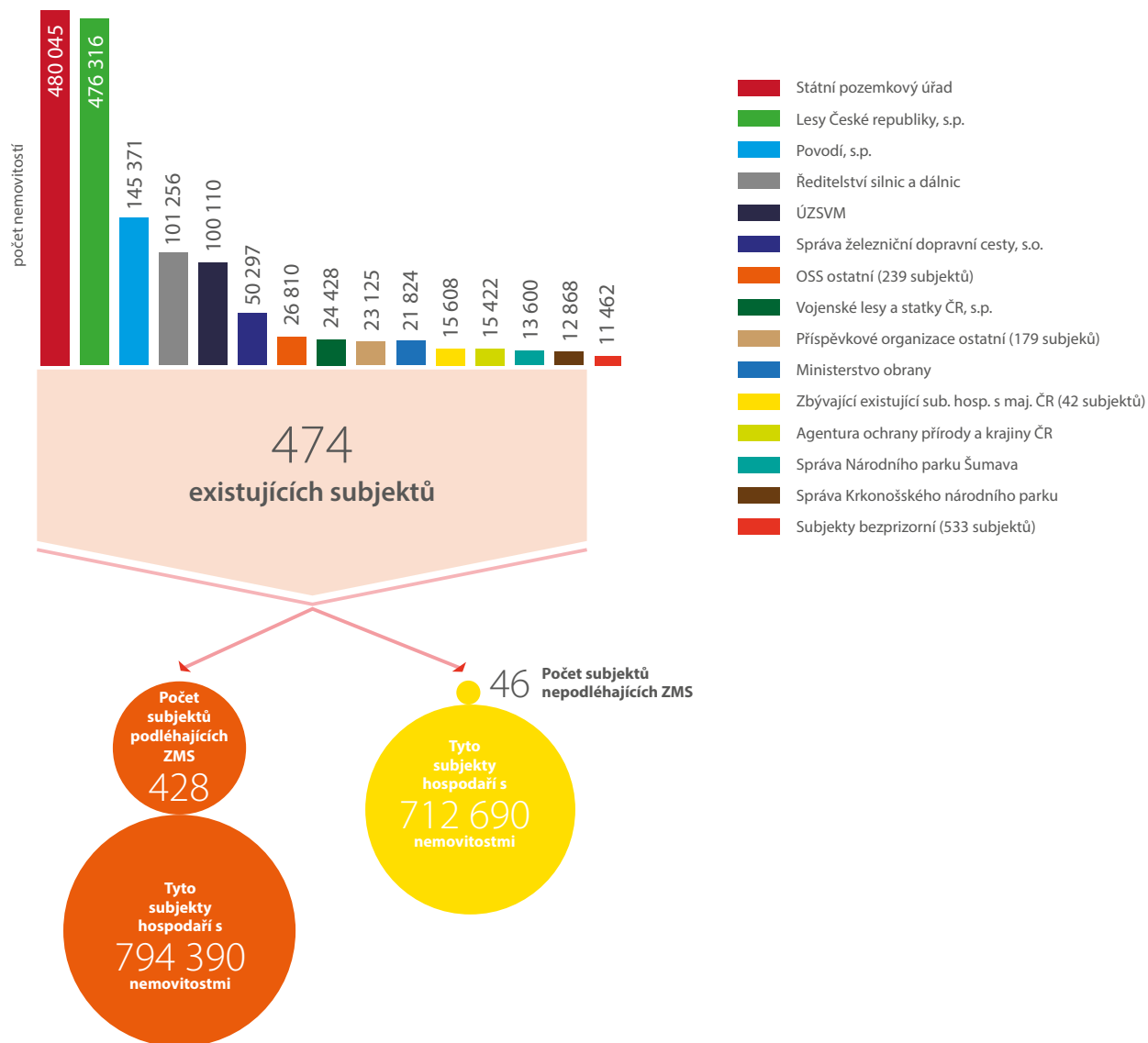
Úvod

Tento informační materiál si klade za cíl seznámit jednoduchou a přehlednou formou zástupce územně samosprávných celků (dále též „ÚSC“) s problematikou hospodaření a nakládání s majetkem státu v režimu zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále též „ZMS“), a zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (zákon o velké privatizaci). Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále též „ÚZSVM“) při své činnosti vychází zejména ze zákonných ustanovení ZMS. Jedna ze základních zákonných povinností ÚZSVM při hospodaření s majetkem státu je počínat si tak, aby svým jednáním majetek nepoškozoval a neodůvodněně nesnižoval jeho rozsah, hodnotu anebo jeho výnos. Současně je ÚZSVM povinen respektovat metodiku Ministerstva financí (dále též „MF“), které je ústředním orgánem státní správy pro oblast hospodaření se státním majetkem.

Stát rozhoduje o nejvhodnější formě nakládání s majetkem dle zákonných podmínek a je třeba zdůraznit, že ani v případě naplnění všech podmínek pro bezúplatný převod, případně přímý prodej, nevzniká ÚSC na realizaci právní nárok.

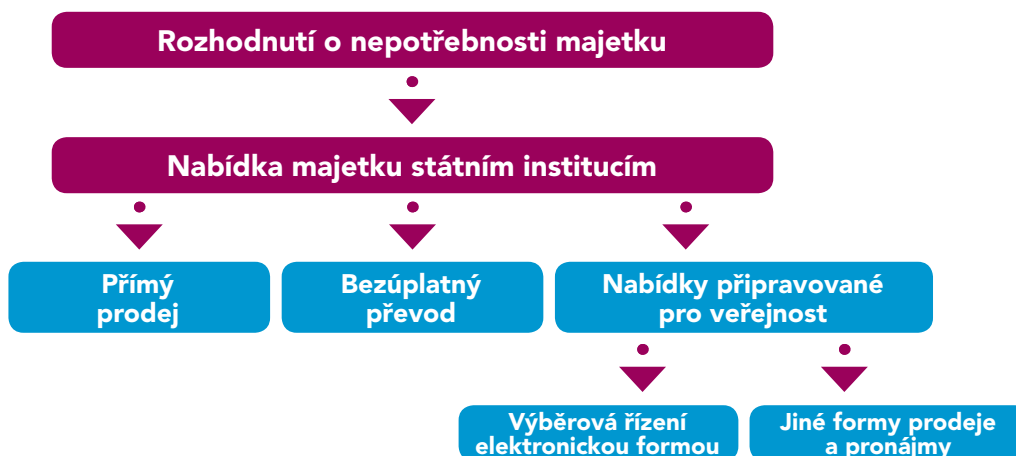
K 1. lednu 2020 bylo v katastru nemovitostí zapsáno celkem 1 007 státních subjektů, na které bylo evidováno celkem 1,52 milionu nemovitostí. Z celkových 1 007 státních subjektů je 533 subjektů zaniklých, nedohledaných, či v likvidaci/konkurzu. Na tyto instituce je zapsáno celkem 11 462 nemovitostí. Na zbylých 474 státních subjektů bylo evidováno celkem 1,51 milionu nemovitostí. Z těchto 474 státních subjektů podléhá ZMS 428 státních subjektů, které hospodaří s více než 794 tisíci nemovitostmi. Přičemž zbylých 46 státních subjektů, které nepodléhají ZMS, hospodaří s téměř 713 tisíci nemovitostmi.

Přehled majetku dle státních subjektů (počet nemovitostí)



Nabývání a hospodaření s majetkem státu

ÚZSVM hospodaří s majetkem, který nabyl například z odúmrti, děděním ze závěti, rozhodnutím příslušného orgánu nebo na základě mezinárodní smlouvy. Dále hospodaří s majetkem po okresních úřadech, a s hmotným nemovitým majetkem, k němuž získal příslušnost hospodařit z důvodu, že se stal pro ostatní organizační složky státu a státní organizace v působnosti ZMS (dále též „státní instituce“) nepotřebným a ÚZSVM jej získal dle podmínek § 19b ZMS. V menší míře ÚZSVM připadá také majetek propadnutý či zabraný v trestním, nebo správním řízení. Další nemovitosti přebírá ÚZSVM na základě § 19a ZMS, tedy potřebné administrativní budovy, u nichž ÚZSVM vykonává jejich správu pro ostatní státní instituce. Po vydání rozhodnutí o nepotřebnosti je nepotřebný majetek v souladu se zákonem nabízen k využití jiným státním institucím. Když o něj žádá státní instituce nepožádá, nebo vláda udělí výjimku z podmínky trvalé nepotřebnosti s tím, že majetek nebude převeden předem vybranému zájemci, je majetek nabízen třetím osobám včetně ÚSC. Nabídka majetku je vždy zveřejněna na webových stránkách www.nabidkamajetku.cz.



S ohledem na dosavadní metodické materiály a stanoviska MF při nakládání s majetkem státu v působnosti ZMS je nutno vycházet z následujících zásad:

- Obecně při nakládání s majetkem státu mají ÚSC stejné postavení jako jakýkoli jiný nestátní subjekt, ovšem při nakládání s hmotnými nemovitými věcmi ve vlastnictví státu v jejich prospěch lze využít speciálního metodického materiálu MF.
- Státní instituce mohou na obce/kraje převádět majetek za cenu nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.
- Zákonem preferovaná forma je úplatný převod s ohledem na výnos, který státu přináší, a to transparentním výběrovým řízením/dražbou.
- ZMS především zakotvuje pouze možnost státu převést určitý majetek státu do vlastnictví nestátního subjektu, tedy i ÚSC, bezúplatně. Nezakládá pro stát v daném směru žádnou povinnost a pro nestátní subjekty nezakládá v daném směru žádný nárok. Je tedy plně na vůli státu coby vlastníka, zda v konkrétním případě takovýto postup zvolí, či nikoli (a upřednostní jiný způsob naložení s majetkem státu, tedy především převod úplatný, což je zákonem preferovaná forma s ohledem na výnos, který státu přináší).
- Naplnění důvodu veřejného zájmu je hodnoceno z pohledu státu jako vlastníka, nikoli z pohledu potenciálního nabyvatele (obce, kraje).
- Státní instituce musí vždy dbát na dodržení základních povinností při hospodaření s majetkem státu dle § 14 odst. 1 ZMS, a to zejména na výhodnost s ohledem na ekonomickou stránku věci.
- ZMS je ve vztahu k občanskému zákoníku zvláštní právní předpis, ovšem pro oblast hospodaření s majetkem státu je obecným předpisem, který platí, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Jak nabýt majetek od ÚZSVM

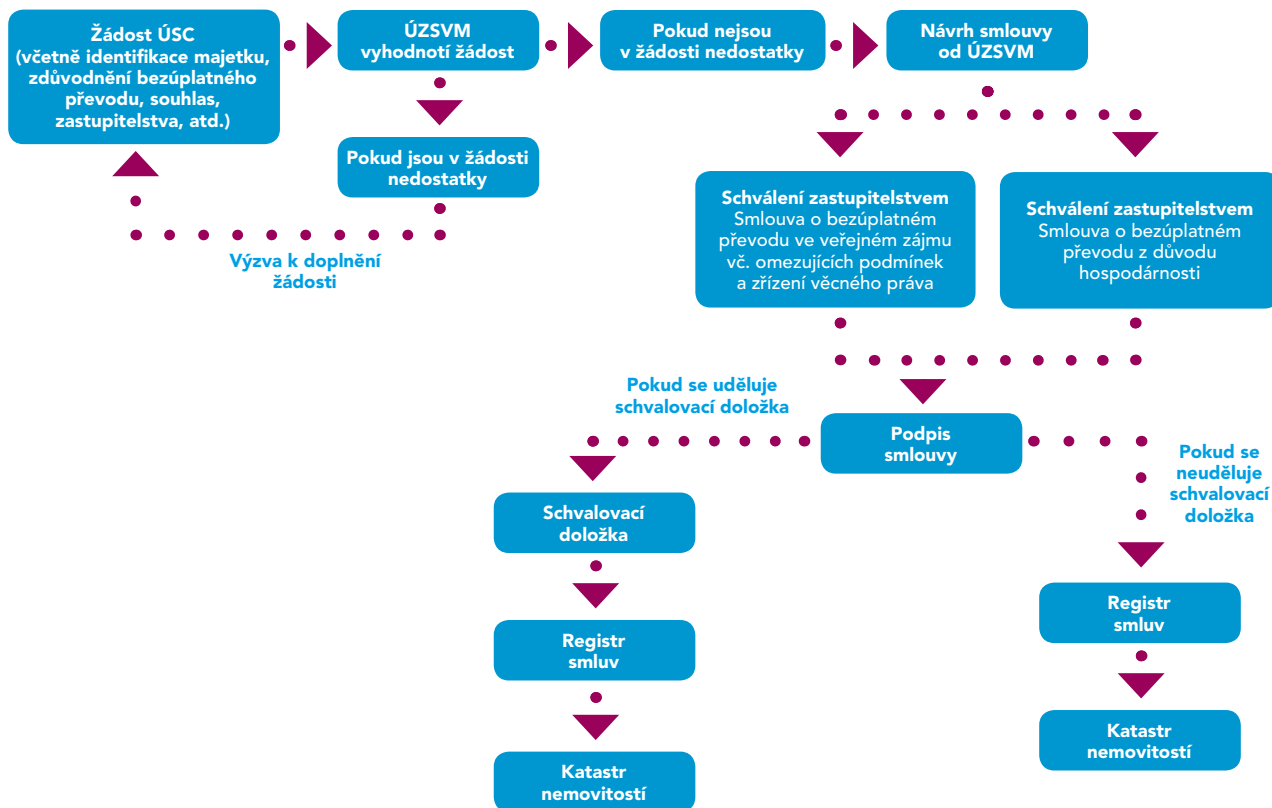
Zákonem preferovaná forma nakládání s nepotřebným majetkem je výběrové řízení nebo veřejná dražba. Proto ÚZSVM nabízí majetek k prodeji formou veřejné dražby (dále též „VD“), či výběrového řízení a to i ve formě elektronického výběrového řízení (dále též „VŘ“). ÚZSVM může vyhlásit výběrové řízení také na pronájem nebo pacht. V odůvodněných případech lze uskutečnit přímý prodej vybrané osobě. Bezúplatně lze majetek nabýt pouze ve veřejném zájmu či v případě, je-li bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob naložení, případně stanoví-li tak zvláštní právní předpis.

Dražba a VŘ se liší především ve způsobu nabytí vlastnictví. V případě dražby přechází vlastnictví na nového vlastníka v okamžiku udělení příklepu, kupní cenu je poté nutné uhradit v zákonných lhůtách. V případě VŘ na nemovitosti je po jejich skončení ve většině případů zaslána na příslušná ministerstva žádost k udělení schvalovací doložky, následuje výzva k úhradě kupní ceny a uveřejnění smlouvy v registru smluv. Teprve po platném uzavření smlouvy dojde k převodu vlastnictví v katastru nemovitostí.

Bezúplatné převody

Bezúplatný převod nemovitostí lze upřednostnit před úplatným převodem pouze za předpokladu splnění zákonných podmínek, a to veřejného zájmu či je-li bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob naložení, nebo pokud tak stanoví zvláštní právní předpis. Tyto podmínky jsou stanoveny zákonem.

Bezúplatný převod



Jaké jsou podmínky veřejného zájmu pro bezúplatný převod?

Podmínku veřejného zájmu lze mít za splněnou zpravidla tehdy, jde-li o převod:

- Silničního pozemku, na němž je umístěno těleso místní komunikace, včetně případného silničního pomocného pozemku, a pozemku tvořícího případné silniční ochranné pásmo k ochraně místní komunikace, do vlastnictví obce, která místní komunikaci vlastní; v případě, že se místní komunikace nachází pouze na části pozemku, převede se takto pouze tato geometricky oddělená část za předpokladu, že náklady na vyhotovení geometrického plánu uhradí obec.
- Silničního pozemku, na němž je umístěno těleso silnice II. nebo III. třídy, včetně případného silničního pomocného pozemku, a pozemku tvořícího silniční ochranné pásmo k ochraně silnice II. nebo III. třídy, do vlastnictví kraje, který tuto silnici vlastní; v případě, že se tato silnice nachází pouze na části pozemku, převede se takto pouze tato geometricky oddělená část, pokud náklady na vyhotovení geometrického plánu uhradí kraj.
- Pozemku ke zřízení či rozšíření veřejného pohřebiště 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.
- Pozemku (včetně případné stavby zřízené na tomto pozemku) určeného územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu do vlastnictví ÚSC, 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 smluvně sjednaného rozsahu); s ohledem na pravidla při poskytování veřejné podpory je nutné dodržet podmínku, aby rozsah vedlejších hospodářských činností nepřesáhl 20 % celkové roční kapacity; za komerční činnost se pro tyto účely nepovažuje doplňková činnost příspěvkové organizace.
- Pozemku v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, určeného územním plánem nebo regulačním plánem k realizaci veřejné zeleně, do vlastnictví obce, v jejímž katastrálním území se pozemek nachází, pokud tato obec doloží proveditelnost veřejné zeleně z hlediska věcného, finančního a časového a k její realizaci a následnému zachování se smluvně zaváže.

Jaké jsou smluvní závazky?

K zajištění naplnění veřejného zájmu jsou ve smlouvách sjednány pro ÚSC smluvní závazky, které zohledňují zejména povahu, hodnotu a rozsah převáděné nemovitosti a zároveň účel a způsob jejího využití, kterým má být veřejný zájem naplněn. Současně se sjednává konkrétní doba trvání těchto závazků, včetně jednoznačného vymezení počátku jejich běhu (většinou již ode dne nabytí ÚSC) a jejich zajištění přiměřenou smluvní pokutou, včetně stanovení lhůty k její úhradě (tuto smluvní pokutu je možné uplatnit i opakovaně). Za vhodné se považuje rovněž sjednání možnosti odstoupení od smlouvy v případě porušení sjednaných smluvních závazků. Obvykle se jedná o závazky a smluvní sankce v následujícím smyslu:

- Závazek ÚSC o nabytý majetek řádně pečovat a využívat jej ke sjednanému účelu a sjednaným způsobem.
- Závazek ÚSC neužívat nabytý majetek ke komerční či jiné výdělečné činnosti, nepronajímat jej a nepřenechat jej do pachtu; dle okolností konkrétního případu lze sjednat, které činnosti se pro účely smlouvy nebudou považovat za porušení tohoto závazku (např. doplňková činnost ÚSC, případně další výslovně sjednané komerční a jiné výdělečné aktivity), anebo se sjednává maximálně přípustný rozsah využívání nemovité věci ke komerční činnosti, s tím, že s ohledem na pravidla při poskytování veřejné podpory je nutné dodržet podmínku, aby rozsah vedlejších hospodářských činností nepřesáhl 20 % celkové roční kapacity; tento závazek ÚSC by měl být zajištěn smluvní pokutou, vyjádřenou v konkrétní přiměřené částce.
- Závazek ÚSC, že nabytý majetek nepřevéde (ani zčásti) do vlastnictví jiné osoby ani jej jinak nezcižní; ÚZSVM výlučně tento zákaz zcizení ve smlouvě sjednává jako právo věcné na dobu určitou; pokud ÚSC poruší tuto smluvní povinnost, zaplatí ve sjednané lhůtě sjednanou smluvní pokutu (zpravidla ve výši 100 % obvyklé ceny konkrétního majetku dotčeného porušením této smluvní povinnosti v době tohoto porušení).

Pozn.: Je-li ve výše uvedených případech zjištěno výše smluvní pokuty spojeno s vynaložením nákladů, hradí tyto náklady ÚSC.

- Závazek ÚSC, že nabytý majetek smluvně nezatíží ve prospěch třetí osoby věcným břemenem (kromě případu potřeby smluvně zřídit v nezbytném rozsahu služebnost pro účely zřízení, provozu a údržby sítě technického vybavení a veřejně prospěšné stavby, popřípadě k zajištění nezbytného přístupu třetí osoby k nemovité věci v jejím vlastnictví).
- Závazek ÚSC, že nabytý majetek nezatíží zástavním právem, přičemž ÚZSVM ve smlouvě sjednává tento závazek zejména jako právo věcné na dobu určitou; v případě těchto závazků, které nebyly sjednány jako právo věcné, sjednává se smluvní závazek ÚSC zaplatit ÚZSVM v případě porušení

smluvní pokutu, a to v konkrétní (přiměřené) výši, jež bude odvozena od hodnoty nemovité věci v době převodu; v případě převáděného majetku vyšší hodnoty je žádoucí tento zákaz zatížení ve smlouvě sjednat jako právo věcné na dobu určitou se zápisem do katastru nemovitostí.

Při bezúplatném převodu silničních pozemků, na nichž je umístěno těleso místní komunikace nebo těleso silnice II. nebo III. třídy se závazky zpravidla nesjednávají. Případně sjednané závazky by neměly ÚSC omezovat takovým způsobem, který by znemožňoval zajišťování provozu a výstavby u dotčených pozemních komunikací, jejich součástí a příslušenství.

Jaké jsou další povinnosti při nabytí majetku bezúplatným převodem?

Za každý rok, po dobu trvání smluvních povinností, je nabyvatel povinen předávat ÚZSVM do sjednaného data zprávu o plnění podmínek souvisejících s bezúplatným převodem. V případě porušení informační povinnosti je ÚSC povinen uhradit smluvní pokutu.

Co znamená bezúplatný převod z důvodu hospodárnosti?

Bezúplatný převod lze považovat za hospodárnější způsob naložení zpravidla tehdy, nepodaří-li se opakovaně konkrétní nemovitost prodat. Současně se přihlédne k opakujícím se i jednorázovým vynaloženým nákladům (například na zabezpečení, údržbu) a jednorázovým nevyhnutelným nákladům (například na nařízené odstranění stavby, odstranění ekologických zátěží).

Co musí obsahovat písemná žádost o bezúplatný převod?

Písemná žádost ÚSC musí obsahovat identifikaci movitých či nemovitých věcí (název katastrálního území a číslo pozemku nebo stavby). Dále musí žádost obsahovat řádně, průkazně a přezkoumatelně podložené zdůvodnění bezúplatného převodu (např. pasport komunikací, studie budoucího využití nemovitostí, způsob financování, záměr z oblasti investic, provozu a údržby, demografický vývoj, zda a v jaké výši budou k financování poskytnuty vnitrostátní a evropské dotace, prokázání nemožnosti využít pro realizaci záměru nemovitosti ve vlastnictví ÚSC, či termín, od kterého bude nemovitost po převodu fakticky užívána ke sjednanému účelu). Dále je potřeba souhlas zastupitelstva obce s převodem. Další potřebné náležitosti lze průběžně komunikovat s příslušným pracovištěm ÚZSVM.

Jaký je postup při bezúplatném převodu?

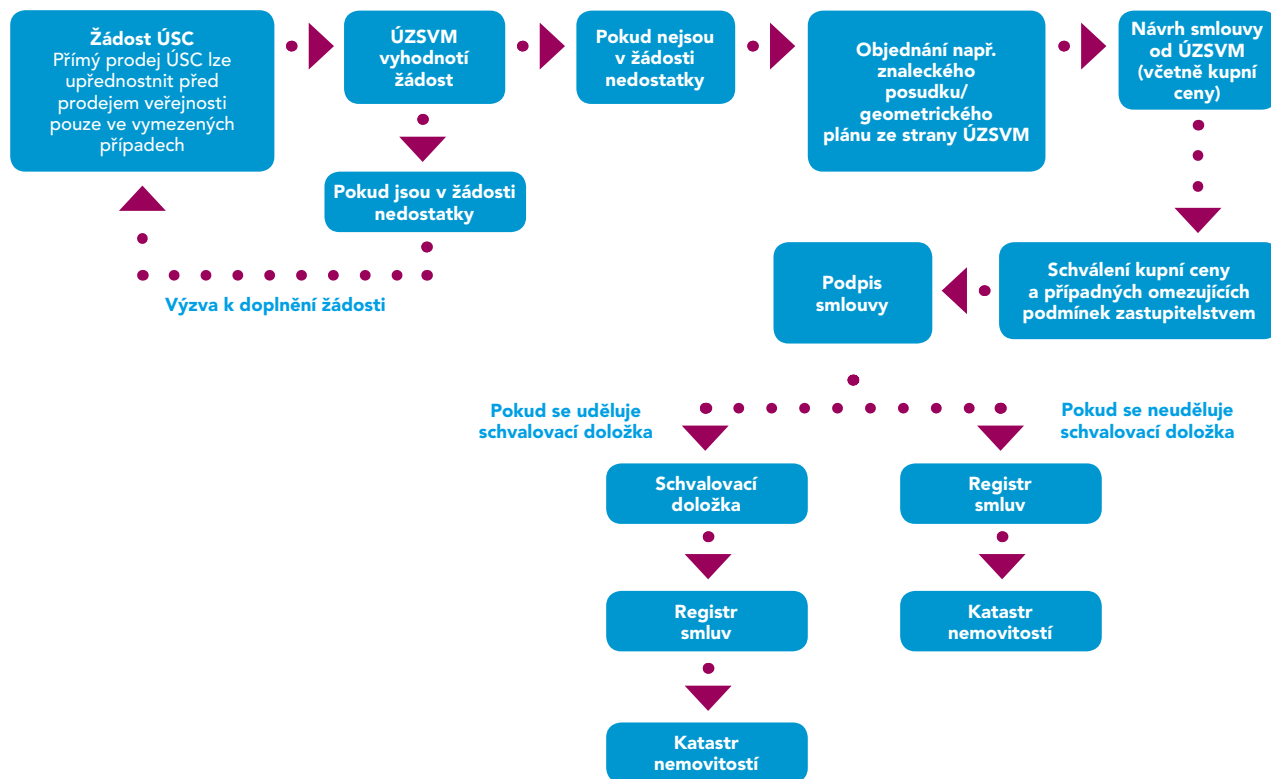
ÚZSVM žádost ÚSC vyhodnotí a neshledá-li důvod pro bezúplatný převod, sdělí tuto skutečnost ÚSC. Shledá-li důvod pro bezúplatný převod, připraví smlouvu o bezúplatném převodu. Nejdříve ji podepisuje nabyvatel (statutární zástupce obce nebo kraje) a poté oprávněný zástupce ÚZSVM. V případě, že je k převodu nutná schvalovací doložka, je smlouva platně uzavřená až udělením takové doložky příslušným schvalovacím ministerstvem (Ministerstvem financí, Ministerstvem životního prostředí nebo Ministerstvem kultury). Následuje uveřejnění smlouvy v registru smluv a zápis do katastru nemovitostí.

Přímé prodeje

Přímý prodej ÚSC lze zpravidla upřednostnit před prodejem veřejnosti, jde-li o prodej:

- Pozemku, je-li nabyvatel vlastníkem stavby zřízené na prodávaném pozemku, anebo o prodej stavby, je-li nabyvatel vlastníkem pozemku, na němž je stavba zřízena.
- Nemovitosti, která se nachází uvnitř uzavřeného areálu tvořeného pozemky a stavbami ve vlastnictví nabyvatele.
- Pozemku (včetně případné stavby zřízené na tomto pozemku) určeného územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu, pokud nabyvatel prokáže, že je oprávněn tuto veřejně prospěšnou stavbu realizovat a doloží její proveditelnost z hlediska věcného, finančního a časového.
- Pozemku, na kterém je zřízena veřejně prospěšná stavba, pokud nabyvatel prokáže, že je oprávněn tuto veřejně prospěšnou stavbu provozovat.
- Kdy je přítomen prokazatelný zájem na urychleném naložení s nemovitou věcí z důvodu hospodárnosti, zejména neúměrně vysokých nákladů spojených se zajišťováním péče o tuto nemovitost po dobu výběru kupce.
- Pozemku, který tvoří jediný možný přístup k nemovité věci ve vlastnictví nabyvatele.
- Pozemku, který tvoří funkční celek s nemovitostí nabyvatele.
- Spoluvlastnického podílu na pozemku vázícího se k jednotce ve vlastnictví nabyvatele.
- Pozemku, který je v souladu s územním plánem nebo regulačním plánem využíván jako veřejné prostranství.

Přímý prodej



Jakým způsobem se stanovuje kupní cena?

Kupní cena nemovité věci se sjedná v souladu se ZMS, tj. nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Je-li znaleckým posudkem určená obvyklá cena nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, vychází ÚZSVM při sjednávání kupní ceny zásadně z ceny zjištěné. Znalecký posudek je ovšem pouze podkladem stanovující minimální limit pro určení kupní ceny, principiálně ÚZSVM navíc vždy vychází z posouzení okolností konkrétního případu. Do kupní ceny ÚZSVM současně zahrne vynaložené výdaje spojené s prodejem převáděné nemovitosti. Výdaji se v tomto případě rozumí zejména výdaje na vypracování znaleckého posudku, geometrického plánu, průkazu energetické náročnosti apod.

Pokud ÚSC s kupní cenou nesouhlasí nebo pokud nastala podstatná změna okolností spočívající v tom, že vznikly podmínky pro bezúplatný převod, vyhlásí se VŘ nebo veřejná dražba.

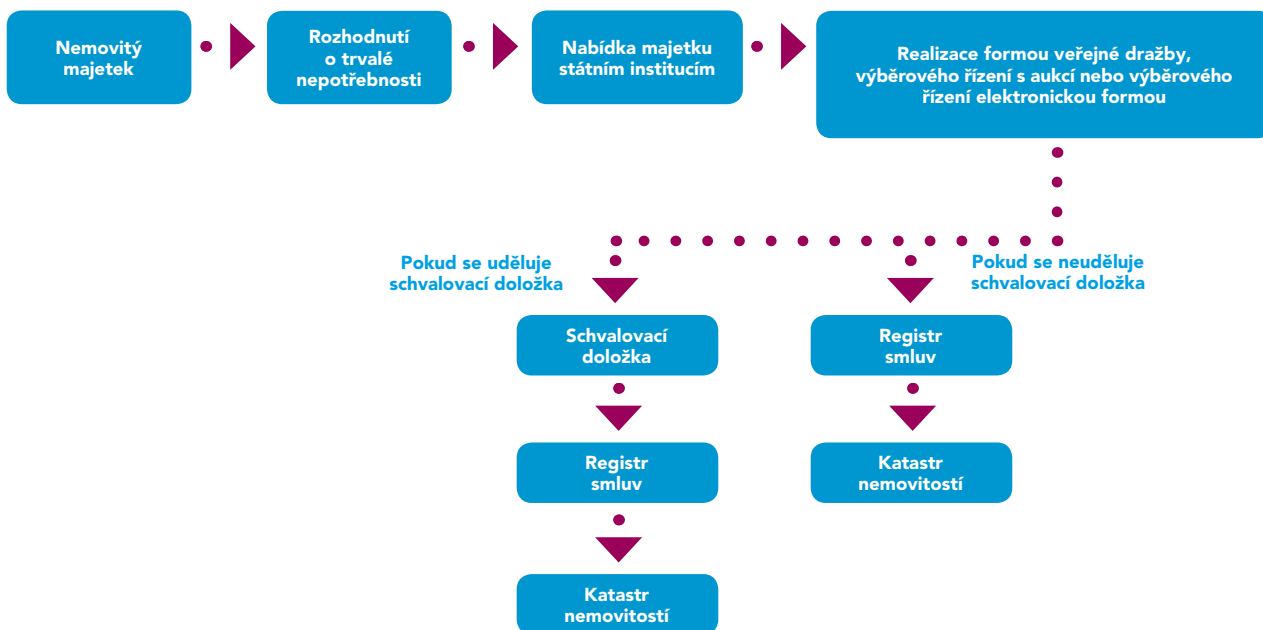
Úplatné převody formou veřejné dražby či výběrového řízení

Zákonem preferovaný způsob úplatného převodu je prodej formou výběrového řízení nebo veřejné dražby. V případě, že se obec plánuje účastnit výběrového řízení či veřejné dražby státního majetku, je příslušné usnesení zastupitelstva (resp. rady) obsahující nabídkovou cenu obce zneprístupněno podle § 40 zákona o obcích, a ani není na jeho poskytnutí nárok podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Obdobně tak platí pro kraje a hl. město Prahu.

Jakým způsobem se stanovuje minimální kupní cena?

Kupní cena nemovité věci se sjedná v souladu se ZMS, tj. nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Podkladem pro určení ceny může být zejména znalecký posudek vypracovaný znalcem v předmětném oboru znalecké činnosti. Je-li znaleckým posudkem určená obvyklá cena nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, vychází ÚZSVM při sjednávání kupní ceny zásadně z ceny zjištěné. Do kupní ceny ÚZSVM současně zahrne vynaložené výdaje spojené s prodejem převáděné nemovitosti. Výdaji se v tomto případě rozumí zejména výdaje na vypracování znaleckého posudku, geometrického plánu, průkazu energetické náročnosti apod. Znalecký posudek je ovšem pouze podkladem stanovující minimální limit pro určení kupní ceny, principiálně ÚZSVM navíc vždy vychází z posouzení okolností konkrétního případu.

Převod soutěží



Veřejné dražby

Formou veřejné dražby ÚZSVM nabízí k prodeji především lukrativní nemovitosti. U dražby dochází k okamžitému nabytí vlastnictví prodávaného předmětu příklepem v dražbě. Dražby provádí ÚZSVM podle zákona o veřejných dražbách vlastními zaměstnanci. Podrobné informace je možné najít v dražební vyhlášce, která je dostupná na stránkách ÚZSVM u jednotlivých prodejů.

V případě prodeje nemovitosti formou veřejné dražby je nutno minimální nabídkovou cenu určit vždy na základě znaleckého posudku, který nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců.

Jaký je stručný postup při prodeji formou dražby?

- 1.** Podmínkou pro účast v dražbě může být složení části minimální kupní ceny (tzv. dražební jistoty). Pokud je dražební jistota vyžadována, je třeba ji složit do lhůty uvedené v dražební vyhlášce. Úhrada dražební jistoty se započítává do kupní ceny.
- 2.** Je nutné fyzicky se dostavit k zápisu do dražby, doložit svou totožnost, převzít dražební číslo a doložit čestné prohlášení o tom, že nejste osobou vyloučenou z dražby.
- 3.** Nabídky do dražby se podávají po jejím zahájení na místě jejího konání. Místo, datum a čas konání dražby jsou uvedeny v dražební vyhlášce.
- 4.** Pokud dražbu vyhrajete, je povinností zaplatit ve stanoveném termínu kupní cenu.

V případech nabídky do veřejné dražby podané obcí, krajem nebo hlavním městem Prahou musí být nejpozději před zahájením dražby doloženo schválení právního jednání orgánem obce, kraje nebo hlavního města Prahy dle zákonů o obcích (obecní zřízení), o krajích (krajské zřízení) a o hlavním městě Praze.

Výběrová řízení s aukcí

Výběrové řízení s aukcí výrazně omezuje možnost spekulací a posiluje veřejnou kontrolu. Nejprve jsou na ÚZSVM doručeny písemné nabídky a poté následuje aukce. Stačí vyplnit jen jeden list pro podání nabídky, jeho vzor je na webových stránkách ÚZSVM. Informace o podmínkách řízení jsou dostupné v oznámení o výběrovém řízení s aukcí, které je na stránkách ÚZSVM u jednotlivých nabídek v příloze. Dále na místních úředních nebo informačních deskách. Vlastnictví je převáděno na vítěze po uzavření kupní smlouvy a u nemovitostí také po udělení schvalovací doložky příslušným ministerstvem, uveřejnění kupní smlouvy v registru smluv a vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Jaký je stručný postup při výběrovém řízení s aukcí?

1. Listinnou nabídku je nutné podat v termínu a na adresu ÚZSVM, která je uvedena v oznámení o výběrovém řízení s aukcí. Rozhodný je okamžik doručení nabídky na ÚZSVM.
2. Podmínkou pro účast ve VŘ s aukcí může být složení kauce. Pokud je kauce vyžadována, je třeba ji uhradit nejpozději ve lhůtě, která je stanovena pro doručení listinné nabídky.
3. Po otevření poslední nabídky a vyhodnocení, zda nabídky odpovídají po stránce věcné i formální podmínkám výběrového řízení s aukcí, předsedající komise zahájí aukci, kdy minimální cena je ve výši nejvyšší ceny v listinné nabídce. V případě, že nedorazila více než jedna nabídka nebo že se zájemci o aukci fyzicky nedostavili, následná aukce se již nekoná.
4. Počet účastníků aukce se určí jako $\frac{3}{4}$ všech bezvadných nabídek doručených do VŘ. Počet účastníků aukce se zaokrouhluje směrem nahoru. V tomto počtu se aukce mohou zúčastnit přítomní účastníci VŘ v pořadí od nejvyšší nabídky kupní ceny. Tito účastníci mohou na místě přihazovat nad nejvyšší písemně zaslano nabídnutou cenu. Průběh aukce řídí předsedající komise, který může výši minimálního příhozu v průběhu aukce snížit.
5. Aukce je ukončena trojí výzvou k dalšímu příhozu bez odezvy. Ihned po ukončení oznámí předseda komise číslo účastníka, který podal nejvyšší nabídku.

V případech nabídky do výběrového řízení s aukcí podané obcí, krajem nebo hlavním městem Prahou musí být nejpozději ke dni podpisu kupní smlouvy kupujícím doloženo schválení právního jednání orgánem obce, kraje nebo hlavního města Prahy dle zákonů o obcích (obecní zřízení), o krajích (krajské zřízení) a o hlavním městě Praze.

V případě, kdy je předmětem výběrového řízení s aukcí nemovitost, se místně příslušnému obecnímu úřadu zasílá Oznámení o výběrovém řízení se žádostí o jeho vyvěšení s uvedením doby vyvěšení. Vyžadují-li to technické důvody, lze obecnímu úřadu poslat zkrácenou verzi Oznámení, případně jen inzerát.

Výběrová řízení elektronickou formou

Prodej majetku prostřednictvím výběrového řízení elektronickou formou je nová forma prodeje majetku výrazně posilující transparentnost, veřejnou kontrolu a zásadně omezující korupci.

Informace o podmínkách účasti jsou k dispozici na www.nabidkamajetku.cz u jednotlivých prodejů v příloze.

Jaký je stručný postup při nákupu ve výběrovém řízení elektronickou formou?

1. Po úspěšné registraci se můžete přihlásit do probíhajícího elektronického VŘ.
2. V probíhajícím VŘ můžete přihazovat a v detailu VŘ sledovat jeho průběh.
3. VŘ končí v předem určený okamžik. Pokud však dojde k navýšení ceny v posledních dvou minutách, čas ukončení VŘ se vždy posouvá o další dvě minuty. VŘ končí po uplynutí dvou minut od posledního příhozu.
4. O ukončení VŘ a jeho výsledku jsou všichni účastníci VŘ informováni e-mailem.
5. Pokud jste vítěz VŘ, kontaktuje Vás zaměstnanec ÚZSVM, který Vám zašle informace o způsobu úhrady kupní ceny, kdy a kde je možné podepsat kupní smlouvu. V případě movitých věcí je třeba uhradit kupní cenu před podpisem kupní smlouvy.
6. V případě nemovitých věcí je vítěz VŘ povinen podepsat kupní smlouvu ve lhůtě do 30 pracovních dnů. Pokud je nutný zápis do katastru nemovitostí, je třeba jeden podepsaný výtisk smlouvy doručit s úředně ověřeným podpisem na ÚZSVM ve lhůtě do 14 pracovních dnů ode dne podpisu kupní smlouvy. Je možné využít i možnost osobního doručení. Vítěz VŘ rovněž může ve stanovených lhůtách a po dohodě s kontaktní osobou podepsat kupní smlouvu za využití poštovních služeb. V takovém případě je vítěz VŘ povinen doručit podepsanou kupní smlouvu do 14 pracovních dní od obdržení.

7. V případě prodeje movitých věcí je nutno předmět VŘ převzít na příslušném pracovišti ÚZSVM, kdy se kupní smlouva podepíše spolu s předávacím protokolem.
8. Po podpisu kupní smlouvy všemi smluvními stranami je v zákonem stanovených případech smlouva zaslána příslušnému ministerstvu k udělení schvalovací doložky (jedná se tedy pouze o vybrané převody nemovitostí). Po nabytí platnosti kupní smlouvy je kupující povinen zaplatit ÚZSVM cenu v plné výši, a to ve lhůtě stanovené kupní smlouvou.
9. Podléhá-li kupní smlouva uveřejnění v registru smluv (v případech, kdy kupní cena předmětu aukce je vyšší než 50 tisíc korun), ÚZSVM zajistí uveřejnění kupní smlouvy v registru smluv.
10. V případech, kdy se vítězem stane obec, kraj nebo hlavní město Praha, musí být nejpozději ke dni podpisu kupní smlouvy kupujícím doloženo schválení právního jednání orgánem obce, kraje nebo hlavního města Prahy dle zákonů o obcích (obecní zřízení), o krajích (krajské zřízení) a o hlavním městě Praze.

V případě, kdy je předmětem elektronického výběrového řízení nemovitost, tak se místně příslušnému obecnímu úřadu zasílá aukční vyhláška se žádostí o její vyvěšení s uvedením doby vyvěšení.

Při prodeji majetku může být vyžádáno složení kauce. Informace o výši kauce a termínu pro její složení naleznete v aukční vyhlášce.

- Kauce musí být připsána na účet nejpozději ke dni předcházejícímu dni zahájení VŘ.
- Vítězi VŘ bude kauce započtena na úhradu kupní ceny majetku.
- Neúspěšným účastníkům se kauce vrací.

Majetek zařazený do privatizace

V těchto případech se jedná o specifickou skupinu majetku ve vlastnictví státu, který byl vládou zařazen do režimu zákona o velké privatizaci. Nemovitý majetek v režimu tohoto zákona lze realizovat jednotlivými metodami privatizace, kterými jsou veřejná soutěž, přímý prodej, a bezúplatný převod. ÚZSVM zpracovává tzv. zakladatelský privatizační projekt (dále též „ZPP“), který předkládá MF. V rámci tohoto projektu ÚZSVM navrhuje jednu z metod privatizace. ÚZSVM ve spolupráci s MF rovněž prověřuje, zda se v konkrétních případech jedná o nemovitý majetek, který je zařazen v privatizaci (to je problematické zejména u majetku po zaniklých státních podnicích).

Bezúplatné převody schvaluje MF, které poté rovněž vyhotovuje a uzavírá smlouvu namísto ÚZSVM. V případech návrhu bezúplatného převodu na obec nebo kraj jako metodu privatizace je nutné ze strany příslušné obce nebo kraje řádně podložit zdůvodnění takového návrhu, a to např. pasportem komunikací, studií budoucího využití nemovitostí, prokázání nemožnosti využít pro realizaci záměru nemovitosti ve vlastnictví ÚSC, aj. Důvody pro privatizaci metodou přímého prodeje zákon blíže nespecifikuje, v praxi se ovšem postupuje obdobně jako u přímých prodejů dle ZMS (důvodem tedy může být existence zákonných předkupních práv, jediná přístupová cesta k objektu budoucího nabyvatele, aj.). Každý přímý prodej podléhá schválení vládou, ke kterému jej předkládá MF po obdržení ZPP ze strany ÚZSVM. V případech návrhů na bezúplatný převod nebo přímý prodej ve prospěch obce (či kraje) je nutné doložit souhlas zastupitelstva obce nebo kraje s převodem před samotným schvalovacím procesem na MF. MF poté vyzve schváleného nabyvatele k uzavření kupní smlouvy (případně zaplacení kupní ceny) a tu předá ve spolupráci s ÚZSVM na příslušné pracoviště katastrálního úřadu k provedení změny vlastnického práva (tj. bez udělení schvalovací doložky dle ZMS). V případě veřejné soutěže připraví ÚZSVM návrh na její uskutečnění jako ZPP a předá jej na MF, které takovou soutěž vyhlásí. V rámci této soutěže jsou vymezeny podmínky, za kterých se lze soutěže zúčastnit. Po skončení veřejné soutěže připravuje kupní smlouvu s kupujícím vzešlým z veřejné soutěže opět MF. Jak u přímého prodeje, tak u veřejné soutěže se určuje minimální kupní cena stejným způsobem jako v případě postupu dle ZMS.

Směna

V případě uskutečnění směny je nutné dodržet pravidla stanovená ZMS pro nabývání a prodej majetku státem. Minimální cenová hranice při prodeji nepotřebného majetku v režimu ZMS je vymezena tak, že kupní cena se sjednává nejméně ve výši, která je daném místě a čase obvyklá (tzv. cena obvyklá). Naopak při úplatném nabývání majetku do vlastnictví státu lze podle ZMS cenu sjednat pouze do výše rovnající se ocenění majetku podle zvláštního právního předpisu – zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (tzv. cena zjištěná).

Uživací vztahy

Nemovitosti mohou být přenechány do užívání formou nájmu, pachtu nebo výpůjčky. Základním předpokladem pro přenechání nemovitosti do užívání je skutečnost, že tyto nemovitosti jsou pro ÚZSVM dočasně nepotřebné k plnění svých zákonných funkcí, či se jedná o způsob, kdy je dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu. Dále tak může být postupováno v situaci, kdy se to jeví jako účelné před konečným naložením s nemovitostí, u které bylo rozhodnuto o trvalé nepotřebnosti. K přenechání nemovitosti do užívání třetí osobě lze přistoupit až po nabídce majetku ostatním státním institucím. Samotný uživatelský vztah, ať už se jedná o nájem, pacht, či výpůjčku, lze sjednat v souladu s ZMS pouze na dobu určitou v trvání nejdéle 8 let.

Nedílnou součástí uživatelské smlouvy musí být ujednání:

- O možnosti výpovědi smlouvy ze strany ÚZSVM i bez udání důvodu.
- O okamžitém ukončení uživatelského vztahu, pokud přestanou být plněny podmínky podle ZMS.
- Vylučující pokračování užívání po dni, kdy měl uživatelský vztah skončit.
- Sankční ujednání v případě porušení podmínek smlouvy.

Přenechání nemovitých věcí do užívání formou nájmu nebo pachtu se provádí zásadně za úplaty. Příslušná smlouva musí obsahovat ujednání, které umožňuje ÚZSVM jednostranně zvýšit nájemné nebo pachtovné o inflační navýšení. Výběr uživatele nemovitosti probíhá především formou VŘ (bez VŘ se postupuje ve specifických případech, kdy je prokázána důvodnost).

Výše nájemného (pachtovného) nemovité věci se sjednává v souladu se ZMS, tj. nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Podkladem pro určení nájmu může být jak interní ocenění pracovníky ÚZSVM, tak znalecký posudek vypracovaný znalcem v předmětném oboru znalecké činnosti. Znalecký posudek je ovšem pouze podkladem stanovující minimální limit pro určení výše nájemného, principiálně ÚZSVM navíc vždy vychází z posouzení okolností konkrétního případu. Nevylučuje-li to zvláštní právní předpis, sjednává se rovněž režim zvyšování nájemného (zpravidla každoročně dle míry inflace), způsob rozúčtování cen a úhrady za veškeré poskytované plnění a služby spojené s takovým užíváním (voda, teplo, apod.).

Výpůjčku (bezplatné užívání) lze sjednat jen s osobami, jejichž hlavním účelem není podnikání, a pouze k zajištění výkonu státní správy v přenesené působnosti anebo pro účely sociální, humanitární, požární ochrany, ochrany obyvatelstva, integrovaného záchranného systému, vzdělávací, vědecké, kulturní, sportovní a tělovýchovné, ochrany přírody a péče o životní prostředí a práce s dětmi

a mládeží. Pokud je nemovitost užívána bez právního důvodu, vyzývá ÚZSVM uživatele k uzavření řádného užívacího vztahu a k vydání bezdůvodného obohacení.

Pozn.: V případě, že se nemovitosti přenechávají do užívání formou výpůjčky, je povinnou podmínkou výběrového řízení, aby zájemce v nabídce uvedl účel, ke kterému hodlá nemovitou věc užívat.

Veřejně dostupné informace

ÚZSVM zveřejnil veškeré nemovitosti, s nimiž hospodaří, na svém webu www.uzsvm.cz. ÚZSVM zveřejňuje všechny své nabídky prostřednictvím aplikace www.nabidkamajetku.cz.

Aplikace v sobě **zahrnuje tři základní sekce:**

Nabídky pro státní instituce,

Nabídky připravované,

Nabídky pro veřejnost.

V záložce **Nabídky připravované** je majetek, který je teprve k prodeji připravován a zájemci včetně ÚSC se tak mohou na podání nabídky déle připravovat. V záložce Nabídky pro veřejnost je možné nalézt všechny nabídky majetku, které jsou určeny k prodeji veřejnosti. Samostatnou záložku tvoří **Elektronické aukce***, kde je možné filtrovat nabídky dle vyhlášených, probíhajících, ukončených a zrušených aukcí. V záložce **Jiné formy prodeje a pronájmy** je možné nalézt jak majetek prodávaný formou dražby nebo výběrovým řízením s aukcí, tak majetek nabízený k pronájmu či propachtování.

Veškeré informace naleznete na webu www.nabidkamajetku.cz.

Uživatelskou dokumentaci, aukční řád a **seznam nejčastějších otázek** naleznete v sekci Informace veřejnosti na adrese www.uzsvm.cz/nabidka-majetku.

Informace pro kraje a obce lze najít také na webu www.uzsvm.cz v sekci Činnost ÚZSVM, v záložce Informace krajům a obcím (www.uzsvm.cz/informace-krajum-a-obcim).

**Jedná se o výběrová řízení elektronickou formou*

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2
tel.: +420 225 776 111; e-mail: podatelna@uzsvm.cz
ID Datové schránky: 96vaa2e; IČO: 69787111
www.uzsvm.cz, www.nabidkamajetku.cz



ÚŘAD PRO
ZASTUPOVÁNÍ STÁTU
VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH