1. **Věc: Podmínky pro přímé prodeje a bezúplatné převody hmotných nemovitých věcí v příslušnosti hospodařit Úřadu**
2. **Osobní působnost (závaznost):**

Tento vnitřní předpis je závazný pro zaměstnance Úřadu v rozsahu zde uvedeném.

1. **Obsah:**

Uvedený vnitřní předpis vymezuje podmínky pro přímé prodeje a bezúplatné převody hmotných nemovitých věcí v příslušnosti hospodařit Úřadu dle § 22 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

1. **Přílohy:**
2. **Změny:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Číslo změny** | **Čísla stránek** | **Popis změn** | **Účinnost od:** |
| Změna č. 1 | 4 | aktualizace textu v čl. 5 odst. 2, aby byla naplněna podmínka uvedená § 19c odst. 3 ZMS | 1. 3. 2019 |
| Formální změna | 4 | aktualizace odkazu na vnitřní předpis upravující předání kompetencí generálního ředitele v poznámky pod čarou č. 4 | 31. 3. 2020 |
| Změna č. 2 | 2 - 11, 13 | aktualizace textu v čl. 2 - 10, 12, 14; transpozice úpravy v Metodickém materiálu MF č. j. MF-16778/2020/7202-1 | 1. 8. 2020 |

Pro zabezpečení jednotných podmínek na příslušných pracovištích Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových při přímém prodeji a bezúplatném převodu hmotných nemovitých věcí, s nimiž Úřadu přísluší hospodařit, v návaznosti na Příkaz č. 5/2019 Postupy při realizaci majetku

**vydávám**

Metodický pokyn č. 5/2018 Podmínky pro přímé prodeje a bezúplatné převody hmotných nemovitých věcí v příslušnosti hospodařit Úřadu.

**ČÁST PRVNÍ**

**Základní ustanoveni**

**Čl. 1**

**Právní úprava**

1. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“).
2. Zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).
4. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
5. Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „HZ“).
6. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
7. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“).
8. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
9. 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.
10. Vyhláška č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 62/2001 Sb.“).
11. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
12. Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „rozpočtová pravidla“).
13. Další platné právní předpisy České republiky.

**Čl. 2**

**Základní pojmy a zkratky**

1. **Elektronická aukce** - výběrové řízení dle § 22 ZMS s aukcí elektronickou formou.
2. **ISSSL** - Informační systém spisové služby.
3. **Nezmařená cena** - taková výše příhozu, kdy v neúspěšném VŘ, elektronické aukci, nebo veřejné dražbě se účastní více zájemců/účastníků, ale není možné uzavřít za takový příhoz kupní smlouvu nebo udělit příklep (např. u elektronické aukce se jedná o účastníka, který se umístil na dalším místě, ale jím nabídnutá aukční cena byla nižší než 90 % ceny nabídnuté účastníkem prvním v pořadí).
4. **Příspěvková organizace** - pro účely tohoto Metodického pokynu organizace zřízené ÚSC nebo dobrovolným svazkem obcí za účelem činnosti ve své působnosti.
5. **Příslušný majetkový útvar** - útvar Úřadu hospodařící s majetkem státu dle ZMS.
6. **Příslušný právní auditor** - pro účely tohoto Metodického pokynu se příslušným právním auditorem rozumí určený zaměstnanec, který odpovídá za správnost a úplnost dokumentů po právní stránce.
7. **Odpovědný referent** - zaměstnanec Úřadu, který je jmenovitě uveden v ISMS na kartě majetku. Jedná se o zaměstnance přímo odpovědného za danou nemovitou věc.
8. **Úřad** - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.
9. **ÚP** - Územní pracoviště.
10. **ÚSC** - územní samosprávný celek.
11. **VŘ** - výběrové řízení s aukcí.
12. **Vybraná účetní jednotka** - organizační složky státu, státní fondy podle rozpočtových pravidel, územní samosprávné celky, dobrovolné svazky obcí, Regionální rady regionů soudržnosti, příspěvkové organizace a zdravotní pojišťovny.

**Čl. 3**

**Předmět úpravy**

1. Tento Metodický pokyn vymezuje podmínky pro přímé prodeje a bezúplatné převody hmotných nemovitých věcí v příslušnosti hospodařit Úřadu, a to včetně náležitostí dle § 22 odst. 4, 5 a 6 ZMS v návaznosti na vnitřní předpis upravující realizaci majetku[[1]](#footnote-1)), pokud nejsou obsaženy přímo v uvedeném vnitřním předpisu.
2. Tento Metodický pokyn neupravuje situace, kdy dochází k převodu/přechodu vlastnického práva zákonem či na základě zákona.[[2]](#footnote-2))

**Čl. 4**

**Obecná ustanovení**

1. Hmotnou nemovitou věcí (dále jen „nemovitá věc“) se podle OZ mimo jiné rozumí:
2. pozemek;
3. podzemní stavba se samostatným účelovým určením;
4. věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez narušení její podstaty;
5. jednotka (byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech hmotné nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů);
6. stavba spojená se zemí pevným základem, která není, dle právních předpisů, platných do 31. 12. 2013, součástí pozemku, na němž je zřízena, a byla ke dni nabytí účinnosti OZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku (a doposud nebylo vlastnictví sjednoceno).
7. Nemovité věci se převádějí včetně jejich součástí a příslušenství, a to buď jako celek, nebo jejich ideální podíl, pokud nebude v odůvodněných případech stanoveno jinak.
8. Naplnění důvodů pro přímý prodej či bezúplatný převod posuzuje příslušný vedoucí zaměstnanec v souladu s vnitřním předpisem Úřadu upravujícím kompetence při hospodaření a nakládání s majetkem[[3]](#footnote-3)) po předchozím projednání v příslušném poradním orgánu (Komisi pro nakládání s majetkem), pokud je takové projednání vnitřním předpisem vyžadováno.[[4]](#footnote-4)) Tyto důvody musí být ve vótu uvedeny a řádně doloženy listinami ve smyslu výše uvedeného tak, aby byla opodstatněná vhodnost či nezbytnost takového postupu oproti zjištění a výběru vhodného kupce ve VŘ, elektronické aukci, nebo oproti prodeji ve veřejné dražbě (v souladu s vnitřním předpisem upravující činnost poradních orgánů4)), event. prodeji ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku[[5]](#footnote-5)).
9. Při přímém prodeji a bezúplatném převodu nesmí být porušeny právní předpisy o veřejné podpoře.[[6]](#footnote-6))

**ČÁST DRUHÁ**

**Přímý prodej**

**Čl. 5**

**Základní podmínky pro využití přímého prodeje**

Základním předpokladem pro přímý prodej nemovité věci je skutečnost, že:

1. je vedena v operativní evidenci, nebo
2. bylo vydáno písemné rozhodnutí o její nepotřebnosti podle § 14 odst. 7 ZMS, nebo
3. bylo vydáno rozhodnutí o výjimce z trvalé nepotřebnosti dle § 21 odst. 2 ZMS

a dále splňuje podmínky uvedené v § 19c odst. 3 ZMS.

**Čl. 6**

**Důvody pro přímý prodej**

* + 1. Důvodem přímého prodeje je zásadně vhodnost nebo nezbytnost tohoto postupu oproti zjištění vhodného kupce jiným způsobem.
		2. Přímý prodej nabyvateli lze upřednostnit před prodejem vhodnému zájemci zjištěnému ve VŘ nebo v elektronické aukci, před prodejem ve veřejné dražbě anebo event. před prodejem ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku5) **zpravidla** tehdy, jde-li o převod:
1. pozemku, je-li nabyvatel vlastníkem stavby zřízené na prodávaném pozemku, anebo o převod stavby, je-li nabyvatel vlastníkem pozemku, na němž je stavba zřízena;
2. nemovité věci, která se nachází uvnitř uzavřeného areálu tvořeného pozemky a stavbami ve vlastnictví nabyvatele;
3. pozemku (včetně případné stavby zřízené na tomto pozemku) určeného územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu[[7]](#footnote-7)) nebo veřejně prospěšné opatření[[8]](#footnote-8)), 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;
4. pozemku, na kterém je zřízena veřejně prospěšná stavba7) nebo pozemku, na kterém bylo realizováno veřejně prospěšné opatření8); včetně veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, jsou-li součástí pozemku, pokud nabyvatel prokáže, že je oprávněn tuto veřejně prospěšnou stavbu nebo toto veřejně prospěšné opatření provozovat;
5. je dán prokazatelný zájem na urychleném naložení s nemovitou věcí z důvodu hospodárnosti, zejména neúměrně vysokých nákladů nebo značných hmotných rizik spojených se zajišťováním péče o prodávanou nemovitou věc po dobu zjišťování a výběru kupce;
6. pozemku, který tvoří jediný možný přístup k nemovité věci ve vlastnictví nabyvatele;
7. pozemku, který tvoří funkční celek s nemovitou věcí nabyvatele;
8. spoluvlastnického podílu na pozemku vážícího se k jednotce ve vlastnictví nabyvatele;
9. pozemku, který je v souladu s územním plánem nebo regulačním plánem využíván jako veřejné prostranství.[[9]](#footnote-9))
	* 1. Přímý prodej nabyvateli lze podle povahy a okolností konkrétního případu realizovat i v dalších situacích, kdy to bude vzhledem k povaze majetku a k okolnostem konkrétního případu opodstatněné a kdy tento postup bude písemně řádně a průkazně zdůvodněn.

**Čl. 7**

**Přehled zákonných a smluvních předkupních práv**

1. Předkupní právo svědčí subjektu, kterému bylo vydáno oprávnění k hornické činnosti a který má zájem o pronájem nebo prodej pozemku ve vlastnictví státu, který se nachází ve stanoveném chráněném ložiskovém území.[[10]](#footnote-10))
2. Předkupní právo svědčí obci nebo kraji anebo státu (dále jen „oprávněná osoba“) k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu7) nebo veřejné prostranství, pokud ke stavbě na tomto pozemku má oprávněná osoba v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo; to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene.[[11]](#footnote-11))
3. Předkupní právo svědčí spoluvlastníkům po dobu 6 měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví, převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.[[12]](#footnote-12))
4. Předkupní právo svědčí spoluvlastníkům k zemědělskému závodu, vzniklo-li spoluvlastnictví k zemědělskému závodu pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. To neplatí, převádí-li spoluvlastník svůj podíl osobě, která by byla jeho dědicem podle ustanovení o zákonné posloupnosti dědiců, nebo jinému spoluvlastníku. Nedohodnou-li si spoluvlastníci nebo spoludědicové, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.[[13]](#footnote-13))
5. Předkupní právo svědčí předkupníkovi, ujedná-li si k věci předkupní právo.[[14]](#footnote-14))
6. Předkupní právo svědčí vlastníkovi pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti OZ. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. Předkupní právo k pozemku pak svědčí vlastníkovi takové stavby[[15]](#footnote-15)).
7. V případě souběhu více druhů předkupních práv k téže nemovité věci[[16]](#footnote-16)), je třeba vést jednání s předkupníky k dohodě nebo ke vzdání se předkupního práva, pokud to zákon nevylučuje.
8. V případě, že jednání s předkupníky nedospěje k dohodě ani ke vzdání se předkupního práva, lze přikročit k prodeji této hmotné nemovité věci formou dražby[[17]](#footnote-17)), VŘ a elektronickou aukci.
9. V případě nejasností či pochybností právního charakteru při posuzování předkupních práv odpovědný referent požádá písemně o odborné stanovisko příslušného právního auditora (a to prostřednictvím odboru Právních služeb, v němž je právní auditor zařazen). Příslušný právní auditor toto stanovisko vydá do 14 pracovních dnů od obdržení žádosti. Tato lhůta se přerušuje po dobu od vyžádání doplnění podkladů do jejich obdržení.
10. Příslušný právní auditor a odpovědný referent si vzájemně poskytují potřebnou součinnost.

**Čl. 8**

**Náležitosti kupní smlouvy**

* 1. 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 opačný postup neodůvodňují relevantní okolnosti konkrétního případu.
	2. V případě přímého prodeje z důvodu uvedeného v čl. 6 odst. 2 písm. c) tohoto Metodického pokynu může být podle okolností konkrétního případu na místě sjednat závazek nabyvatele realizovat veřejně prospěšnou stavbu7) nebo veřejně prospěšné opatření8) ve sjednaném termínu, včetně závazku nabyvatele k úhradě **přiměřené** smluvní pokuty ve prospěch Úřadu (respektive státu) pro případ porušení závazku realizovat veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření ve sjednaném termínu. Smluvní pokutu lze požadovat i opakovaně. V případě přímého prodeje z důvodu uvedeného v čl. 6 odst. 2 písm. i) tohoto Metodického pokynu se na přiměřenou dobu sjedná závazek omezující nabyvatele v účelu a způsobu užívání pozemku, který bude i nadále zajišťovat využití pozemku jako veřejné prostranství.

**Čl. 9**

**Určení kupní ceny**

1. 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 předpis[[18]](#footnote-18)),nebo vnitřní předpis Úřadu[[19]](#footnote-19)) nestanoví jinak. Podkladem pro určení této výše může být zejména znalecký posudek. Je-li znaleckým posudkem určená obvyklá cena ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. nižší než cena zjištěná podle uvedeného oceňovacího předpisu, vychází Úřad při sjednávání kupní ceny zásadně z ceny zjištěné. 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 předpis18),nebo vnitřní předpis Úřadu19) nestanoví jinak. Podkladem pro určení této výše může být zejména znalecký posudek. Je-li znaleckým posudkem určená obvyklá cena ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. nižší než cena zjištěná podle uvedeného oceňovacího předpisu, vychází Úřad při sjednávání kupní ceny zásadně z ceny zjištěné. Tímto způsobem určená cena se dále přiměřeně navýší s ohledem na povahu a stav převáděného majetku, přičemž doporučená míra **navýšení je o 10 %** z této ceny. Pokud bude zvolena jiná míra navýšení, tak důvody musí být uvedeny ve schváleném návrhu nabídkové kupní ceny19), přičemž jejich opodstatnění posuzuje příslušný vedoucí zaměstnanec v souladu s vnitřním předpisem Úřadu upravujícím kompetence při hospodaření a nakládání s majetkem.3) Navýšení ceny se nevyžaduje, pokud:
2. nabídková kupní cena pro přímý prodej je rovna nebo vyšší než vyhlašovaná cena nebo než nejvýše dosažená nezmařená cena v neúspěšném VŘ, elektronické aukci, veřejné dražbě a jedná se o období o délce maximálně kalendářního roku před schválením nabídkové kupní ceny pro přímý prodej19).
3. FO/PO, které je v oznámení (aukční vyhlášce) umožněno dorovnat nejvyšší nabídku, využije tohoto práva.
4. Dokupní ceny požadované Úřadem se současně zahrnou účelně vynaložené výdaje Úřadu spojené s přípravou prodeje a prodejem převáděné nemovité věci. Za účelně vynaložené výdaje se v tomto případě rozumí zejména výdaje na vypracování znaleckého posudku a geometrického plánu, průkazu energetické náročnosti apod.
5. Pokud potenciální nabyvatel s požadovanou kupní cenou nesouhlasí a konkrétní okolnosti případu neodůvodňují jiný postup v souladu se ZMS (např. nenastala podstatná změna okolností spočívající v tom, že existují podmínky pro bezúplatný převod nemovité věci nabyvateli), vyhlásí se3) VŘ nebo elektronická aukce ke zjištění vhodného zájemce, popř. se provede veřejná dražba, anebo se vyhlásí veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku5).

**ČÁST TŘETÍ**

**Bezúplatný převod**

**Čl. 10**

**Bezúplatný převod**

S ohledem na pravidla při poskytování veřejné podpory je v rámci vnitřního trhu Evropské unie zakázána taková dispozice, která kumulativně naplňuje znaky zvýhodnění určitého podniku nebo určitá odvětví podnikání a je selektivní, je narušena, či hrozí narušení soutěže a je ovlivněn obchod mezi členskými státy.[[20]](#footnote-20)) V případě smíšeného (tj. nehospodářského i vedlejšího hospodářského využití) je nutné dodržet podmínku, aby rozsah vedlejších hospodářských činností byl z hlediska kapacity omezený. Za vedlejší hospodářské využívání lze považovat situaci, pokud kapacita přidělená každoročně na tuto činnost nepřesáhne 20 % celkové roční kapacity. Tzv. obvyklé zázemí (restaurace, obchody, placené parkoviště, aj.) nemovitých věcí, které se využívají výhradně pro nehospodářskou činnost, nemá obvykle žádný dopad na obchod mezi členskými státy.[[21]](#footnote-21))

**Čl. 11**

**Obecné zásady**

Bezúplatný převod je možný pouze tam, kde jsou splněny podmínky ustanovení § 22 odst. 3 ZMS. Na základě povinnosti dané účetními předpisy (zákon o účetnictví a jeho prováděcí vyhláška) je třeba z důvodů správného zaúčtování smluv o bezúplatných převodech postupovat takto:

1. nemovitá věc je převáděna z důvodu veřejného zájmu s omezujícími podmínkami; je účtováno jako o smlouvě o bezúplatném převodu (z hlediska účetního se nejedná o darovací smlouvu);
2. nemovitá věc je převáděna z důvodu hospodárnosti bez omezujících podmínek; z hlediska účetního je účtováno jako o smlouvě darovací s výjimkou případů, kdy nabyvatelem majetku je vybraná účetní jednotka (účtuje se jako o smlouvě o bezúplatném převodu);
3. nemovitá věc je převáděna na základě zvláštního právního předpisu (např. zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, na základě příslušných ustanovení ZMS); je účtováno jako o smlouvě o bezúplatném převodu (z hlediska účetního se nejedná o darovací smlouvu).

**Čl. 12**

**Zvláštní zásady pro bezúplatné převody ve prospěch ÚSC a příspěvkových organizací ÚSC**

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:
2. silničního pozemku[[22]](#footnote-22)), na němž je umístěno těleso místní komunikace, včetně případného silničního pomocného pozemku[[23]](#footnote-23)), a pozemku tvořícího případné silniční ochranné pásmo[[24]](#footnote-24))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;
3. silničního pozemku22), na němž je umístěno těleso silnice II. nebo III. třídy, včetně případného silničního pomocného pozemku23), a pozemku tvořícího silniční ochranné pásmo24)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;
4. pozemku ke zřízení či rozšíření veřejného pohřebiště[[25]](#footnote-25))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;
5. 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 rozsahu21)); za komerční činnost se pro tyto účely nepovažuje doplňková činnost příspěvkové organizace[[26]](#footnote-26));
6. pozemku v zastavěném území[[27]](#footnote-27))nebo zastavitelné ploše[[28]](#footnote-28)), 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.
7. 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 naplňovat odůvodněně a průkazně znaky veřejného zájmu a kdy vzhledem k intenzitě veřejného zájmu nebude pro jeho uspokojení postačovat přímý prodej tohoto majetku nabyvateli (např. k provozu veřejně prospěšné činnosti na úseku humanitárních služeb, či k jiné činnosti, která je dle zvláštních zákonů veřejnou službou nebo veřejným úkolem, které je nabyvatel povinen plnit).
8. 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 sjednáním možnosti **odstoupení od smlouvy** a 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:
9. závazek nabyvatele o převodem nabytý majetek řádně pečovat a využívat jej ke sjednanému účelu a sjednaným způsobem;[[29]](#footnote-29))
10. 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 organizace26*)*, případně další výslovně sjednané komerční a jiné výdělečné aktivity nehospodářské povahy20)), anebo se sjedná maximálně přípustný rozsah smíšeného využívání nemovité věci ke komerční činnosti;21)
11. závazek nabyvatele, že pokud poruší smluvní povinnost uvedenou v písm. a) tohoto odstavce nebo písm. b) tohoto odstavce, zaplatí Úřadu ve sjednané lhůtě sjednanou smluvní pokutu (např. ve výši odpovídající procentuálně vyjádřené části hodnoty majetku v době převodu s ohledem na jeho charakter a povahu porušení této smluvní povinnosti); 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 Úřadu vůči nabyvateli při opakovaném uplatnění smluvní pokuty (např. že Úřad 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);
12. závazek nabyvatele, že převodem nabytý majetek nepřevede (ani zčásti) do vlastnictví jiné osoby ani jej jinak nezcizí; Úřad výlučně tento zákaz zcizení ve smlouvě sjednává jako právo věcné na dobu určitou dle povahy a charakteru majetku se zápisem do katastru nemovitostí; pokud tomu tak není, závazek nabyvatele, že pokud poruší smluvní povinnost uvedenou v písm. d) tohoto odstavce, zaplatí Úřadu ve sjednané lhůtě sjednanou smluvní pokutu (zpravidla ve výši 100% obvyklé ceny[[30]](#footnote-30))konkrétního majetku dotčeného porušením této smluvní povinnosti v době tohoto 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 nezcizit úhradou této smluvní pokuty ve vztahu ke konkrétnímu majetku dotčenému porušením uvedené smluvní povinnosti zaniká;
13. závazek nabyvatele, že převodem 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 stavby7*)*, popřípadě k zajištění nezbytného přístupu třetí osoby k nemovité věci v jejím vlastnictví; dále závazek nabyvatele, že převodem nabytý majetek nezatíží zástavním právem, přičemž Úřad ve smlouvě sjednává tento závazek zejména jako právo věcné na dobu určitou dle povahy a charakteru majetku se zápisem do katastru nemovitostí; v případě těchto závazků, které nebyly sjednány jako právo věcné, je obecně na místě současně sjednat závazek nabyvatele zaplatit Úřadu v případě porušení  smluvní pokutu v konkrétní přiměřené výši dle povahy a charakteru majetku; v případě zatížení zástavním právem je v tomto kontextu vhodné zohlednit z hlediska časového 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 pak koresponduje s hodnotou nemovité věci obdobně jako v písm. d) tohoto odstavce;
14. závazek nabyvatele za každý rok po dobu trvání smluvních povinností uvedených v písm. a), b), d) a e) tohoto odstavce předávat Úřadu 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 Úřadu 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 Úřadu k zaplacení smluvní pokuty)*;
15. závazek nabyvatele zaplatit Úřadu v souvislosti s uplatněním smluvních pokut uvedených v písm. c), d) a e) tohoto odstavce 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 Úřadu k jejich zaplacení.
16. Ve smlouvě o bezúplatném převodu ve veřejném zájmu je současně na místě sjednat pro Úřad 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 Úřadu poskytnout součinnost. Pro případ porušení tohoto závazku nabyvatele je pak na místě sjednat závazek nabyvatele zaplatit Úřadu 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 Úřadu k zaplacení smluvní pokuty)*.
17. Při bezúplatném převodu uvedeném v odst. 1 písm. a) a b) tohoto článku se závazky podle odst. 3 tohoto článku **zpravidla** nesjednávají. Případně sjednané závazky by neměly nabyvatele omezovat takovým způsobem, který by znemožňoval zajišťování provozu a výstavby u dotčených pozemních komunikací, jejich součástí a příslušenství.
18. 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 VŘ, prodejem ve veřejné dražbě, event. prodejem ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku5), a dle povahy nemovité věci a konkrétních okolností ani přímým prodejem). Současně se přihlédne 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 (respektive pro Úřad). Výše uvedené důvody musí být ve spisové dokumentaci v písemné formě řádně doloženy.

**ČÁST ČTVRTÁ**

**Společná, závěrečná a přechodná ustanovení**

**Čl. 13**

**Společná a závěrečná ustanovení**

1. Podmínky a zásady uvedené v tomto Metodickém pokynu 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 písemného vyhodnocení. Řádně odůvodněný odlišný postup, který je podložen relevantní dokumentací a je v souladu s platnou právní úpravou (včetně ZMS a vyhlášky č. 62/2001 Sb.), není porušením tohoto Metodického pokynu.
2. Zvláštní zásady pro převod majetku ve prospěch ÚSC nebo dobrovolného svazku obcí a příspěvkových organizací lze **přiměřeně** využít při převodu jiných hmotných věcí a ve prospěch jiných osob než těchto uvedených nabyvatelů.
3. Na přímý prodej či bezúplatný převod majetku Úřadu v režimu ZMS z důvodů uvedených v tomto Metodickém pokynu nemá budoucí nabyvatel právní nárok.
4. V případě realizace nemovité věci formou přímého prodeje a bezúplatného převodu provádí odbor Majetkové metodiky namátkovou kontrolu takových realizací prostřednictvím ISSSL a vyhodnocuje vhodnost provedených dispozic s touto  nemovitou věcí. Pokud dojde k závěru, že dispozice s nemovitou věcí je sporná, vyžádá si podklady od příslušného ÚP. V případě, že se dispozice nejeví jako vhodně zvolená, předá tuto informaci písemně generálnímu řediteli a náměstkovi pro Právní služby a hospodaření s majetkem. Informace o nevhodném zvolení dispozice bude podána i řediteli ÚP a  řediteli příslušného majetkového útvaru tak, aby se mohli vyjádřit k okolnostem případu. Ve sdělení budou uvedeny také důvody, pro které předmětná dispozice s majetkem byla vyhodnocena jako nevhodně zvolená.

**Čl. 14**

**Přechodná ustanovení**

1. Tento Metodický pokyn se vztahuje na realizace nemovitých věcí, o kterých nebylo ke dni účinnosti tohoto Metodického pokynu rozhodnuto o způsobu realizace příslušným vedoucím zaměstnancem v souladu s vnitřním předpisem upravujícím kompetence při hospodaření a nakládání s majetkem.3)
2. Realizace nemovitých věcí, u kterých bylo rozhodnuto o způsobu realizace příslušným vedoucím zaměstnancem v souladu s vnitřním předpisem upravujícím kompetence při hospodaření a nakládání s majetkem3) před dnem účinnosti Změny č. 2, se dokončí v souladu s úplným zněním tohoto Metodického pokynu účinným do 31. července 2020.

**Čl. 15**

**Účinnost**

1. Metodický pokyn č. 5/2018 nabyl platnosti dnem 31. října 2018 a účinnosti
dnem 1. listopadu 2018.
2. Změna č. 1 Metodického pokynu č. 5/2018 nabyla platnosti dnem 11. února 2019 a účinnosti dnem 1. března 2019.
3. Formální změna Metodického pokynu č. 5/2018 nabyla platnosti dnem 30. března 2020 a účinnosti dnem 31. března 2020.
4. Změna č. 2 Metodického pokynu č. 5/2018 nabyla platnosti dnem 28. července 2020 a účinnosti dnem 1. srpna 2020.
1. ) Příkaz č. 5/2019 Postupy při realizaci majetku. [↑](#footnote-ref-1)
2. ) Např. § 60a ZMS. [↑](#footnote-ref-2)
3. ) Příkaz č. 6/2019 Předání kompetencí generálního ředitele. [↑](#footnote-ref-3)
4. ) Příkaz č. 2/2014 Činnost poradních orgánů v Úřadu. [↑](#footnote-ref-4)
5. ) Podle § 22 odst. 1 věty čtvrté ZMS lze veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku ve smyslu § 1772 a násl. OZ použít při úplatném převodu hmotné věci z majetku státu do vlastnictví nestátního subjektu jedině tehdy, nevyžaduje-li převod schválení nebo výjimku podle ZMS. [↑](#footnote-ref-5)
6. ) 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. [↑](#footnote-ref-6)
7. ) § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-7)
8. ) § 2 odst. 1 písm. m) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-8)
9. ) § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Tento důvod pro přímý prodej ovšem nevylučuje možnost bezúplatného převodu veřejných prostranství, pokud jsou pro takový postup splněny podmínky. [↑](#footnote-ref-9)
10. ) § 20 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-10)
11. ) § 101 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-11)
12. ) § 1124 OZ. [↑](#footnote-ref-12)
13. ) § 1125 OZ. [↑](#footnote-ref-13)
14. ) § 2140 OZ. [↑](#footnote-ref-14)
15. ) § 3056 OZ. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku dle OZ (např. dočasné stavby), či stanoví-li tak o věci jiný právní předpis a takovou věc nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty (§ 3061 OZ). [↑](#footnote-ref-15)
16. ) § 1124 a § 3056 OZ. [↑](#footnote-ref-16)
17. ) § 17 odst. 5 a § 56 odst. 2 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-17)
18. ) Například § 3 až § 7 a § 9 až § 10a zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-18)
19. ) Především Příkaz č. 7/2014 Postupy při určování a sjednávání cen. [↑](#footnote-ref-19)
20. ) Čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie, kapitoly 2 a 7 Sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v Čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (2016/C 262/01). [↑](#footnote-ref-20)
21. ) Bod 207 Sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v Čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (2016/C 262/01). [↑](#footnote-ref-21)
22. ) § 11 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-22)
23. ) § 11 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-23)
24. ) § 30 odst. 1 až 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-24)
25. ) § 2 písm. f) zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-25)
26. ) § 27 odst. 2 písm. g) zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-26)
27. ) § 2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-27)
28. ) § 2 odst. 1 písm. j) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-28)
29. ) Pod tento závazek lze zařadit i situaci, kdy se nabyvatel zaváže k aktivnímu konání, a to případně ve lhůtě, která bude kratší než doba, po kterou se sjednávají relevantní smluvní závazky pro nabyvatele pro zajištění naplnění konkrétního veřejného zájmu. [↑](#footnote-ref-29)
30. ) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-30)