

Metodický materiál pro organizační složky státu
a vybrané státní organizace s účinností od 15. března 2024
(aktualizace metodického materiálu č.j. MF-21516/2022/7202-1)

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 při postupu dle vybraných ustanovení zák. č. 219/2000 Sb.

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 kterákoli 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 platném do 31.12.2023 a dle následné úpravy v § 327 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., 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 zastavěného veřejně prospěšnou stavbou ve vlastnictví nabyvatele nebo pozemku (včetně případné stavby zřízené na tomto pozemku) určeného územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu⁷⁾ nebo veřejně prospěšné opatření⁸⁾, do vlastnictví nabyvatele, pokud prokáže, že je oprávněn tuto veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření realizovat, prohlásí, že jsou proveditelné z hlediska věcného, finančního a časového a smluvně se zaváže k její/jeho realizaci v konkrétně sjednaném termínu a k jejímu/jeho následnému provozování,
- e) pozemku v zastavěném území⁹⁾ nebo zastavitelné ploše¹⁰⁾, který je nyní využit v souladu s územním plánem nebo regulačním plánem jako veřejná zeleň nebo je jimi určen k realizaci veřejné zeleně do vlastnictví obce, v jejímž katastrálním území se pozemek nachází, pokud tato obec prohlásí, že je proveditelná z hlediska věcného, finančního a časového a k její realizaci a následnému zachování se smluvně zaváže.

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⁾ § 11 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

⁸⁾ § 11 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

⁹⁾ § 12 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰⁾ § 12 písm. i) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

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 podle bodu 1 písm. d) a e) a podle bodu 2 se ve smlouvě sjednají následující omezení nabyvatele:
- a) závazek nabyvatele, že převodem nabytý majetek nepřevede (ani zčásti) do vlastnictví jiné osoby ani jej jinak nezczizí; tento zákaz je třeba ve smlouvě sjednat jako právo věcné na dobu určitou se zápisem do katastru nemovitostí; délka doby určité se doporučuje 10 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele,
 - b) 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; tento zákaz je třeba ve smlouvě sjednat jako právo věcné na dobu určitou se zápisem do katastru nemovitostí; délka doby určité se doporučuje 10 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele,
 - c) závazek nabyvatele, že převodem nabytý majetek nebude užíván ke komerční či jiné výtěžné činnosti, dále jej nebude pronajímat a nepřenechá 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 organizace¹¹⁾, případně další výslovně sjednané komerční a jiné výtěžné aktivity), anebo se sjedná 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 byl z hlediska kapacity omezený; za přípustné vedlejší hospodářské využívání lze považovat situaci, pokud kapacita přidělená každoročně na tuto činnost nepřesáhne 20 % celkové roční kapacity; výše uvedený závazek nabyvatele by měl být zajištěn smluvní pokutou, vyjádřenou v konkrétní přiměřené částce; tento závazek se doporučuje sjednat na dobu určitou, a to 10 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele,

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

d) závazek nabyvatele, že v případě změny územně plánovací dokumentace či změny rozhodnutí o umístění stavby, na základě kterého došlo k bezúplatnému převodu nemovité věci do vlastnictví nabyvatele, kterým by zamýšlená nemovitá věc nebyla stavbou veřejně prospěšnou nebo veřejně prospěšným opatřením anebo veřejnou zelení, je nabyvatel povinen nemovitou věc převést zpět na převodce za stejných podmínek, za jakých byla na nabyvatele převedena, a to ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od nabytí právní moci změny územního plánu nebo změny regulačního plánu nebo nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby. Jestliže nebude možné nemovitou věc převést zpět za stejných podmínek, je nabyvatel povinen ve stejné lhůtě poskytnout převodci finanční náhradu ve výši ceny nemovité věci zjištěné podle cenového předpisu¹²⁾ platného ke dni uzavření smlouvy, podle které byla nemovitá věc nabyvateli převedena. Toto omezení nabyvatele se doporučuje sjednat po dobu 10 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele.

4. 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 nabídku¹³⁾, 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 (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 nabídku¹³⁾, 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 opatření⁸⁾, pokud nabyvatel prokáže, že je oprávněn tuto veřejně prospěšnou stavbu nebo toto veřejně prospěšné opatření realizovat a prohlásí, že jsou proveditelné z hlediska věcného, finančního a časového,

¹²⁾ § 2 odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování).

¹³⁾ 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.

- c) pozemku, na kterém je zřízena veřejně prospěšná stavba⁷⁾, nebo pozemku, na kterém bylo realizováno veřejně prospěšné opatření⁸⁾, 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,
 - g) pozemku, který je v souladu s územním plánem nebo regulačním plánem využíván jako veřejné prostranství¹⁴⁾,
 - h) nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví, u níž je nabyvatel spoluvlastníkem.
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 předpis¹⁵⁾ 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, 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 nabídku¹³⁾.

D. Společná ustanovení

- 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).

- Projeví-li nabyvatel odůvodněný zájem, budou omezující podmínky sjednané u převodů na nabyvatele dle předchozího znění metodického materiálu formou dodatku k původní převodní smlouvě upraveny tak, aby odpovídaly omezujícím podmínkám dle výše uvedeného znění zásad.

¹⁴⁾ § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁾ Například § 3 až 7 a 9 až 10a zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Mgr. Jana Marešová
ředitelka odboru Státní majetek