

MINISTERSTVO FINANCÍ
odbor majetkoprávní

V Praze dne 29. března 2006
Č.j. 22/42 820/2006

**Aktualizovaný metodický materiál pro organizační složky státu
a vybrané státní organizace**

Věc: náležitosti žádostí o schválení podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZMS“) Ministerstvem financí při bezúplatném nabývání majetku státem a při nakládání s majetkem státu ve prospěch nestátních subjektů (schválení podle § 12 odst. 2, § 22 odst. 3 a § 32 ZMS)

Obecné zásady

- Žádost o schválení zpracovává, opatřuje k ní podklady a podává organizační složka státu nebo státní organizace v působnosti ZMS (dále jen „státní organizace“), **kteřá bude resp. je příslušná hospodařit s konkrétním majetkem státu a z toho titulu zajišťuje sjednání a podpis smlouvy (dále jen „žadatel“).**
- Pokud má žadatel svého **zřizovatele (zakladatele)** anebo spadá pod **věcně příslušný ústřední správní úřad**, předkládá jeho žádost Ministerstvu financí tento zřizovatel (zakladatel) nebo věcně příslušný ústřední správní úřad (dále jen „zřizovatel“) spolu se svým **vyjádřením**. Toto vyjádření by mělo odrážet celkový pohled zřizovatele jak na zamýšlenou majetkovou dispozici (včetně např. zhodnocení dopadů z hlediska spravované kapitoly státního rozpočtu), tak i na kvalitu žádosti a předkládaných materiálů. V případě zjištění neúplnosti či nesprávnosti, ať už věcných nebo formálně právních, by zřizovatel měl u žadatele předem zajistit nápravu. Ministerstvu financí by zásadně neměly být předkládány žádosti v případech, kde zřizovatel zamýšlenou majetkovou dispozici nedoporučuje anebo má zásadní výhrady k žádosti nebo připojeným podkladům. Pokud by však žadatel výjimečně trval na navržené majetkoprávní dispozici nebo obsahu žádosti a podkladů, zřizovatel žádost Ministerstvu financí předloží se svým konkrétním negativním vyjádřením, protože z hlediska zákona může pouze Ministerstvo financí relevantně rozhodnout o schválení nebo neschválení smlouvy.
- ZRUŠENO – na státní podniky založené podle zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, včetně těch, které se považují za založené podle uvedeného zákona, a na státní organizace, které se uvedeným zákonem v rozsahu stanoveném zvláštním právním předpisem řídí, a na Budějovický Budvar, národní podnik, se působnost

ZMS **nevztahuje** (srov. § 54 odst. 1 věta čtvrtá a pátá ZMS, část sedmá čl. IX věta druhá zákona č. 202/2002 Sb.).

- Ve svém vyjádření by měl zřizovatel **potvrdit** prohlášení žadatele (viz dále), že zcizovaný majetek státu **nebyl vybrán jako vhodný k privatizaci podle zákona č. 92/1991 Sb.**, o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (srov. § 5 odst. 1, § 45 odst. 1 cit.zák.).
- Nemá-li žadatel (např. Kancelář prezidenta republiky, jiné ministerstvo než Ministerstvo financí) svého zřizovatele anebo je-li zřizovatelem Ministerstvo financí (např. u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Generálního ředitelství cel, finančních ředitelství, Střediska cenných papírů, ČKA), předkládá žadatel svou žádost Ministerstvu financí **přímo**.
- Pro účely schválení Ministerstvo financí posuzuje možnost a vhodnost nabytí majetku pro stát resp. způsobu naložení s majetkem státu vyplývajícího z konkrétní smlouvy **komplexně po stránce formálně právní i věcné**. Při zpracování žádosti proto žadatel dbá zejména na **jasné, přehledné a dostatečně konkrétní odůvodnění** sjednávání majetkové dispozice včetně zhodnocení její **účelnosti a efektivnosti pro žadatele (stát)** a uvedení **způsobu využití** nabývaného majetku žadatelem (státem) resp. zcizovaného státního majetku nabývajícím nestátním subjektem (nejde-li o prodej ve veřejné dražbě), včetně uvedení resp. zhodnocení případných negativ zamýšlené majetkoprávní dispozice (např. problematické či obtížné podmínky spojené s darem nabízeným státu).
- Jestliže má být s majetkem státu naloženo ve veřejném zájmu, je třeba v žádosti uvést **skutečnosti, z nichž veřejný zájem vyplývá**. To platí obdobně i o zdůvodnění bezúplatného převodu věci jako hospodárnějšího oproti jinému způsobu naložení s věcí, zejm. její fyzické likvidaci (§ 22 odst. 2 ZMS).
- V případě zamýšleného naložení s majetkem státu ve prospěch nestátního subjektu (t.j. zejména formou prodeje nebo darování věci, ale např. i formou **postoupení pohledávky**, pokud to její povaha připouští) musí žádost obsahovat **prohlášení žadatele** o tom, že majetek **nebyl vybrán jako vhodný k privatizaci podle zákona č. 92/1991 Sb.**, o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (srov. § 5 odst. 1, § 45 odst. 1 cit.zák.).
- V případě zamýšleného naložení s majetkem státu ve prospěch nestátního subjektu (viz výše) žadatel v žádosti uvede, jakým způsobem zjišťoval zájem o využití předmětného majetku státu u ostatních organizačních složek státu nebo státních organizací (§ 19 odst. 3 ZMS), popřípadě uvede **konkrétní okolnosti a důvody, kvůli kterým upustil od nabídky jiným organizačním složkám a státním organizacím**, t.j. ze kterých je zřejmé, že takový majetek organizační složky státu ani státní organizace potřebovat nemohou a že ani veřejný zájem nevyžaduje ponechání majetku v rukou státu (§ 15 odst. 2 vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, dále jen „vyhláška“). Z povahy věci lze aplikaci § 15 odst. 2 vyhlášky předpokládat i ve většině případů zamýšleného postoupení pohledávky státu.
- V případě prodeje popř. darování ve prospěch nestátního subjektu musí žádost obsahovat **výslovné prohlášení vedoucího organizační složky státu nebo statutárního orgánu státní organizace**, že na převáděný majetek nebyl uplatněn restituční nárok, popř. že

uplatnění restitučního nároku bylo neúspěšné; současně se uvedou podrobnější okolnosti týkající se restitucí a podle povahy věci se doloží (viz dále).

- Pokud má být předmětem prodeje popř. darování ve prospěch nestátního subjektu majetek, jehož původním vlastníkem byly církve, náboženské řády a kongregace, a nabyvatelem má být nestátní subjekt odlišný od tohoto původního vlastníka nebo jeho **prokazatelného** právního nástupce, žadatel v žádosti uvede skutečnosti a důvody vylučující dopady blokačního ustanovení § 29 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“).
- V případě prodeje popř. darování (bezáplatného převodu) pozemku ve vlastnictví státu, na kterém se nachází stanovený dobývací prostor nebo který se nachází ve stanoveném chráněném ložiskovém území, žadatel v žádosti uvede skutečnosti a důvody vylučující existenci subjektu, jemuž svědčí přednostní právo na uzavření dohody o pronájmu pozemku nebo kupní smlouvy o prodeji pozemku podle § 20 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), a který toto své právo uplatnil u žadatele způsobem, jež uvedený zákon stanoví, není-li pozemek převáděn právě tomuto subjektu. Obdobně žadatel postupuje v případě, pokud převáděný pozemek mohl být dotčen termínovanou žádostí oprávněného subjektu podanou podle přechodného ustanovení ke změně horního zákona obsaženého v části třetí čl. IV zákona č. 150/2003 Sb., resp. podle čl. II bodu 3 zákona č. 206/2002 Sb., ve znění zákona č. 150/2003 Sb.
- Mají-li být předmětem prodeje popř. darování ve prospěch nestátního subjektu nebytové objekty (budovy), včetně pozemků s nimi souvisejících, sloužící k výkonu řídicích a správních činností, k reprezentačním účelům a k účelům získávání, zpracování a rozšiřování informací potřebných pro výkon řídicích a správních činností ve smyslu **usnesení vlády ze dne 1. února 2006 č. 107**, které jsou v majetku České republiky a na které se věcně vztahují tímto usnesením schválené **Zásady postupu orgánů státní správy v otázkách dislokace** (příloha č. 1 usnesení), a patří-li současně žadatel mezi „státní orgány“, na které se uvedené Zásady vztahují, je třeba v žádosti uvést rámcové údaje o výsledku projednání této dispozice v souladu se zmíněným usnesením vlády a jeho přílohami. Dislokační rozhodnutí vlády (usnesení) nebo dislokační rozhodnutí jí zmocněného orgánu vyjadřující souhlas s převodem vlastnictví lze v případě shora uvedených věcí považovat za postačující doklad o splnění podmínky přednostní vnitrostátní nabídky ve smyslu § 19 odst. 3 ZMS a podmínky trvalé nepotřebnosti věci pro stát ve smyslu § 21 odst. 1 ZMS.
- V případě **přímého prodeje nemovité věci vybrané osobě** (§ 22 odst. 1 ZMS) žadatel v žádosti uvede konkrétní okolnosti a důvody, opodstatňující **vhodnost nebo nezbytnost** tohoto postupu oproti zjištění a výběru vhodného kupce ve výběrovém řízení popř. oproti prodeji ve veřejné dražbě (např. uvažovaný nabyvatel je vlastníkem pozemku pod prodávanou stavbou anebo naopak vlastníkem stavby na prodávaném pozemku, prodávaná nemovitost se nachází v areálu uvažovaného nabyvatele, jde o nemovitost, u které vzhledem k jejímu stavu, malé výměře, umístění apod. nelze v daném místě a čase reálně očekávat zájem ze strany jiných osob o odkoupení, získání nemovitosti umožní uvažovanému nabyvateli v daném místě realizovat konkrétní a doložitelný veřejně prospěšný záměr, je dán prokazatelný zájem na urychleném naložení s neatraktivní nemovitostí z důvodu neúměrných nákladů nebo značných hmotných rizik spojených se zajišťováním péče o prodávanou nemovitost po dobu zjišťování a výběru kupce popř. realizace prodeje ve veřejné dražbě).

- V případě prodeje věci kupci, který byl vybrán ze zájemců zjištěných formou **výběrového řízení** či jiné obdobné nabídky (§ 21 a násl. vyhlášky), se v žádosti uvedou údaje o způsobu, podmínkách, průběhu a výsledku popř. důvodech opakování výběrového řízení resp. jiné obdobné nabídky. To platí obdobně, pokud byl takto zjišťován a vybrán zájemce o postupovanou pohledávku státu.
- Pokud má být s majetkem naloženo s využitím **veřejné dražby** (§ 24 odst. 2, § 32 ZMS), je třeba v žádosti uvést rámcové údaje o připravované veřejné dražbě a podmínky veřejné dražby.
- V případě zamýšleného naložení s majetkem státu ve prospěch nestátního subjektu (viz výše) žadatel v žádosti uvede **pořizovací cenu** majetku dle jednotlivých položek a **zůstatkovou cenu** majetku dle jednotlivých položek (pokud provádí odpisy) aktuálně vedenou v jeho **účetnictví**, popř. uvede, že jde o majetek, o kterém se neúčtuje; jde-li o majetek, s nímž je žadatel příslušný hospodařit podle § 11 zákona, uvede **ocenění** jednotlivých položek **dle operativní evidence**. Uvedené údaje není třeba v žádosti uvádět, pokud jsou v plném rozsahu obsaženy v některém z připojených podkladů, např. v případě darování státního majetku (viz dále).
- V žádosti se uvedou podrobnější údaje a vysvětlení za účelem **objasnění okolností a právního důvodu nabytí majetku nestátním subjektem**, který majetek hodlá darovat (bezúplatně převést) státu, anebo **objasnění okolností a právního důvodu nabytí majetku státem, včetně důvodu pro založení příslušnosti hospodařit s majetkem na straně žadatele**, je-li tento majetek zcizován ve prospěch nestátního subjektu, pokud tyto okolnosti a právní důvody **jednoznačně a v přehledné podobě** nevyplývají z připojených podkladů (viz dále).
- Žadatel v žádosti uvede skutečnosti a důvody, které prokazují, že předložená smlouva s ohledem na převáděný majetek vyžaduje ke své platnosti schválení podle ZMS a že podléhá konkrétně schválení Ministerstvem financí, resp. že nepodléhá schválení Ministerstvem kultury nebo Ministerstvem životního prostředí.
- **Skutečnosti a důvody uvedené v žádosti žadatel podle potřeby a povahy věci doloží.** S výjimkou vyhotovení smlouvy, k nimž má být připojena schvalovací doložka, se veškeré doklady připojují zásadně v **kopíích** (i neověřených), protože Ministerstvo financí si podkladové materiály ponechává ve svém spisu a žadateli je nevrací. V případě pochybností o průkaznosti těchto podkladů nebo při jejich snížené čitelnosti si Ministerstvo financí může vyžádat originál, popřípadě ověřenou kopii listiny, a po posouzení žádosti je vrátí žadateli. K žádosti se připojí **zejména**:

při bezúplatném nabytí majetku pro stát od nestátních subjektů (§ 12 odst. 2 zákona)

1. **doklady o vlastnictví** resp. jiném právu **převodce**, opravňujícím jej ke zcizení majetku ve prospěch státu (zpravidla smlouva, pravomocné rozhodnutí nebo jiná listina),

2. **úplný výpis z pozemkové knihy - příslušné knihovní vložky**, pokud převodce nabytí nemovitost od státu kdykoli po datu 23. května 1991 (nutné pro vyloučení možnosti, že stát v tomto období pominul případné účinky zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů),
3. **aktuální výpis z katastru nemovitostí** (jako srovnávací podklad a dokumentace případně provedeného vkladu)
4. podle okolností další doklady, ze kterých bude jednoznačně vyplývat identifikace a specifikace nabývaného majetku,
5. v případě nabývané majetkové účasti v jiné obchodní společnosti než akciové doklady o existenci a působení této obchodní společnosti a o majetkové účasti (obchodním podílu), pokud potřebné údaje nevyplývají z dalších podkladů (např. znaleckého posudku),
6. doklady o majetkoprávních vztazích u nestátního pozemku, pokud je předmětem darování pouze stavba na tomto pozemku, resp. doklady o majetkoprávních vztazích u nestátní stavby na pozemku, pokud by byl předmětem darování pouze tento pozemek (pro účely prověření možných rizik spojených s přijetím daru),
7. v případě převodce - právnické osoby **úplný aktuální výpis z obchodního rejstříku**; není-li převodce zapsán v obchodním rejstříku, ale v jiném registru právnických osob, aktuální výpis z tohoto registru, platné stanovky a doklad o přidělení IČO; připojí se rovněž doklad o podpisovém právu jednatelky fyzické osoby nebo osob, pokud tento údaj z uvedených podkladů již nevyplývá,
8. znalecký posudek **o ceně nabývaného majetku zjištěné podle platného cenového předpisu** (zák. č. 151/1997 Sb.), který není starší jednoho roku (pokud před podáním žádosti dojde ke změně cenového předpisu, musí být znalecký posudek aktualizován dodatkem),
9. v případě zamýšleného nabytí nezastavěných pozemků a staveb s pozemky **stanovisko příslušného orgánu územního plánu ke stávajícímu resp. budoucímu způsobu využití dané lokality podle územního plánu** (pro účely prověření možných rizik spojených s přijetím daru),
10. **všechna** sepsaná a podepsaná vyhotovení darovací nebo jiné obdobné smlouvy o bezúplatném převodu (s 1 vyhotovením nutno počítat pro spisové účely Ministerstva financí) **s úředně ověřenými podpisy převodců na prvopisu smlouvy**,

při převodech majetku státu ve prospěch nestátních subjektů (§ 22 odst. 3, § 24 odst. 2, § 32)

1. **rozhodnutí o nepotřebnosti majetku pro žadatele** ve smyslu § 14 odst. 7 zákona (je-li tímto majetkem pohledávka státu, je nutno se v rozhodnutí vypořádat s důvody, které přes obvyklý zájem na vymožení pohledávky příslušnou organizační složkou státu nebo státní organizací vyjádřený povinností uvedenou v § 14 odst. 5 zákona opodstatňují postoupení pohledávky, navíc za podmínek, které vyžadují schválení podle § 32 zákona); k rozhodování o nepotřebnosti majetku podle § 14 odst. 7 zákona nedochází (a **rozhodnutí se k žádosti nepřipojuje**), pokud s majetkem uvedeným v § 10 zákona nakládá organizační složka státu, která je s tímto majetkem příslušná hospodařit podle § 11 zákona a **v době podpisu smlouvy** ještě neukončila jeho operativní evidenci z důvodů uvedených v § 15 odst. 3 věta druhá ZMS,

2. **dislokační rozhodnutí vlády** (usnesení) nebo dislokační rozhodnutí jí zmocněného orgánu vyjadřující souhlas s převodem vlastnictví v případech převodu vlastnictví státního majetku, na které dopadá usnesení vlády č. 107/2006,
3. doklady o tom, že majetek státu byl **neúspěšně nabídnut** k využití jiným organizačním složkám státu nebo státním organizacím (širší nabídka ve smyslu § 19 odst. 3 ZMS), pokud nejsou splněny podmínky aplikace § 15 odst. 2 vyhlášky; v případě převodu vlastnictví státního majetku, na které dopadá usnesení vlády č. 107/2006, postačí souhlasné dislokační rozhodnutí vlády nebo dislokační rozhodnutí jí zmocněného orgánu (viz výše),
4. při prodeji znalecký posudek o ceně obvyklé v daném místě a čase, který není starší jednoho roku - je dokladem o zákonné **minimální hranici pro sjednání kupní ceny**; s ohledem na způsoby oceňování nemovitostí a cenové koeficienty stanovené cenovými předpisy (zák. č. 151/1997 Sb. a platná vyhláška o oceňování nemovitostí) **lze v praxi** se znaleckým posudkem o ceně obvyklé v daném místě a čase ztotožnit **znalecký posudek o ceně nemovitosti zjištěné podle cenových předpisů a využít jej jako doklad o minimální hranici pro sjednání kupní ceny** (jako podklad pro jednání o výši kupní ceny musí být použit znalecký posudek zpracovaný dle cenových předpisů platných v době podpisu smlouvy; pokud před podáním žádosti dojde ke změně cenového předpisu, musí být znalecký posudek použitý jako podklad pro sjednání kupní ceny aktualizován dodatkem),
5. při darování (bezúplatném převodu) nemovitosti znalecký posudek o ceně majetku zjištěné podle platného cenového předpisu (zák. č. 151/1997 Sb. a aktuální vyhláška o oceňování nemovitostí), který není starší jednoho roku, **pokud jej má žadatel k dispozici**; jinak **postačí doklad o ceně majetku dle účetnictví popř. operativní evidence** (viz též obecné zásady) a znalecký posudek není třeba zvlášť za tímto účelem pořizovat,
6. **doklad o tom, že převáděný majetek je majetkem státu a že žadatel je oprávněn s majetkem nakládat**, tj. zejména nabývací titul dokládající vlastnictví státu (zpravidla smlouva, pravomocné rozhodnutí nebo jiná listina, popřípadě konkrétní zákonná úprava; pokud je takový titul u nemovitosti zřejmý pouze z výpisu pozemkové knihy a sledovaný zápis pochází z doby, kdy zápisy v pozemkové knize měly konstitutivní povahu, postačí předložit úplný výpis z pozemkové knihy i bez listiny, nelze-li ji opatřit) a doklad o příslušnosti žadatele hospodařit s převáděným majetkem (např. hospodářská smlouva nebo opatření řídicího orgánu podle dřívějších předpisů, zřizovací listina, zápis podle § 19 odst. 3 ZMS, opatření podle § 20 ZMS, smlouva podle § 55 odst. 3 ZMS, smlouva uzavřená s Pozemkovým fondem České republiky podle § 2 odst. 5 zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, konkrétní zákonná úprava zakládající žadateli příslušnost hospodařit s majetkem).
7. **úplný výpis z pozemkové knihy - příslušné knihovní vložky** (odůvodněno potřebou vyloučit stále aktuální možnost, že na převáděný majetek dopadly účinky zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů), pokud se nepřipojuje již z výše uvedeného důvodu, že nelze opatřit listinu dokládající nabytí nemovitosti státem,
8. **aktuální výpis z katastru nemovitostí** (srovnávací podklad a dokumentace případně provedeného vkladu),
9. podle okolností další doklady, ze kterých bude **jednoznačně vyplývat identifikace majetku**, a to i ve vztahu k nabývacím titulům, pokud u pozemků došlo v mezidobí k přečíslování, tj. u nemovitostí např. identifikace parcel, oddělovací geometrické plány, snímky katastrální mapy, výpis z pozemkové knihy, srovnávací sestavení parcel (pokud katastrální úřad pro dané katastrální území již neposkytuje srovnávací

sestavení parcel, je třeba vyžádat kopii katastrální mapy s promítnutím bývalého pozemkového katastru), rozhodnutí o přidělení čísla popisného, prohlášení vlastníka bytu nebo nebytového prostoru podle zákona o vlastnictví bytů,

10. v případě převodu nemovitosti v minulosti odevzdané do trvalého užívání podle § 70 hosp. zák. popř. podle předpisů starších **doklad o zániku trvalého užívání** (před 1. 1. 2001 - srov. § 59 ZMS, resp. před 30. 6. 2001 - srov. čl. IV body 1 a 2 zákona č. 229/2001 Sb.), **popřípadě o zániku zákonné výpůjčky** (§ 59 ZMS, čl. IV body 1 a 2 zákona č. 229/2001 Sb.), není-li zánik této výpůjčky předmětem ujednání obsaženého přímo v kupní nebo darovací smlouvě sjednané se „zákonným“ vypůjčitelem jako nabyvatelem, a **doklad o právní kontinuitě nebo právním nástupnictví** v případě změn u osoby původního trvalého uživatele a „zákonného“ vypůjčitele, popřípadě **doklad o zániku původního trvalého uživatele nebo „zákonného“ vypůjčitele** (opatřování těchto podkladů bude aktuální pouze do skončení zákonem stanovené doby pro trvání zákonné výpůjčky, tedy dle stavu platné právní úpravy do 1. 1. 2007 včetně),
11. v případě zcizení nemovitosti ve prospěch vlastníka sousední nemovitosti (a obdobně též zcizení pozemku ve prospěch vlastníka stavby na tomto pozemku anebo naopak) **doklad o vlastnictví nabyvatele** k této sousední nemovitosti (a obdobně též ke stavbě na zcizovaném pozemku anebo k pozemku pod zcizovanou stavbou); to platí i v dalších případech, kdy je při převodu argumentováno vlastnictvím nabyvatele nebo jiného subjektu ke konkrétnímu majetku,
12. v případě nabyvatele - právnické osoby úplný **aktuální výpis z obchodního rejstříku**; není-li převodce zapsán v obchodním rejstříku, ale v jiném registru právnických osob, aktuální výpis z tohoto registru, platné stanovky a doklad o přidělení IČO; připojí se rovněž doklad o podpisovém právu jednající fyzické osoby nebo osob, pokud tento údaj z uvedených podkladů již nevyplývá,
13. průkazné doklady o zjišťování zájemců o koupi (zejm. prezentace výběrového řízení a jeho podmínek a kritérií, včetně dokladu o způsobech uveřejnění, nabídky konkrétních zájemců, protokol o jejich přijetí a vyhodnocení z hlediska splnění obsahových a formálních podmínek) a o výběru vhodného zájemce (protokol o vyhodnocení relevantních nabídek a výběru nejvhodnější nabídky), nejde-li o přímý prodej vybrané osobě,
14. v případě prodeje nebo darování (bezáplatného převodu) spoluvlastnického podílu (§ 140 obč. zák.) jiné osobě než spoluvlastníku doklad o tom, že ostatní spoluvlastníci odmítli využít předkupního práva;
15. vyjádření pozemkového úřadu, že na převáděný státní majetek nebyly uplatněny dosud nevypořádané restituční nároky podle zvláštních předpisů (pokud jejich uplatnění přichází v úvahu); jestliže byl restituční nárok uplatněn u soudu, ale k vydání majetku nedošlo, připojit příslušné pravomocné rozhodnutí o zamítnutí nároku,
16. v případě převodu vlastnictví nezastavěných pozemků a staveb s pozemky **stanovisko příslušného orgánu územního plánu k stávajícímu resp. budoucímu způsobu využití dané lokality podle územního plánu a ke konkrétnímu záměru nabyvatele**, v případě převodu nezastavěných pozemků pro účely výstavby pak přímo **pravomocné územní rozhodnutí**, pokud již bylo vydáno (doklady je sledována zejména konfrontace tvrzeného účelu využití ze strany nabyvatele s povolenými možnostmi v daném území a orientační informace o stávající resp. budoucí míře atraktivnosti zcizované nemovitosti),
17. v případě převodu majetku chráněného zvláštními předpisy (např. zák. č. 20/1987 Sb., v platném znění, zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění) stanovisko příslušného orgánu ochrany z hlediska vhodnosti zamýšlené dispozice a způsobu následného využití,

pokud je znám (nejde o schvalování podle § 22 odst. 4 nebo 5 ZMS, nýbrž pouze o **odborné stanovisko věcně příslušného orgánu**),

18. v případě darování (bezúplatného převodu) a přímého prodeje vybrané osobě podle okolností stanovisko územního samosprávného celku (není-li sám nabyvatelem), a to zejména k vhodnosti této dispozice s ohledem na místní poměry (nejde o odsouhlasení majetkoprávní dispozice územním samosprávným celkem!),
19. **všechna** sepsaná a podepsaná vyhotovení darovací smlouvy (smlouvy o bezúplatném převodu) nebo kupní smlouvy (s 1 vyhotovením nutno počítat pro spisové účely Ministerstva financí) **s úředně ověřenými podpisy nabyvatelů na prvopisu smlouvy**,

*při sjednání **směnné smlouvy s nestátním subjektem**, kde je vzhledem k předmětu převodu na nestátní subjekt zapotřebí schválení podle zákona, **platí výše uvedené v závislosti na povaze konkrétního případu obdobně** (směna se považuje za dvě koupě); protože však stát současně při směně nabyvá majetek a nejde o dar, nýbrž o úplatné nabytí, nutno při sjednávání směnné smlouvy ze strany žadatele dodržet **i podmínky § 12 odst. 3 a násl. ZMS**; k žádosti se proto navíc připojí:*

1. znalecký posudek **o ceně majetku nabývaného pro stát směnou, zjištěné podle platného cenového předpisu** (zák. č. 151/1997 Sb.), který není starší jednoho roku (pokud před podáním žádosti dojde ke změně cenového předpisu, musí být znalecký posudek aktualizován dodatkem) - slouží pro ověření, zda byl dodržen obecný cenový limit dle § 12 odst. 4 ZMS; pokud by cena nabývaného majetku měla být pro účely směny sjednána v částce vyšší, nutno **doložit předchozí souhlas Ministerstva financí s konkrétní vyšší cenou** (§ 12 odst. 4 ZMS) - není rozhodující, zda toto navýšení bude plně pokryto směňovaným státním majetkem nebo dorovnáno peněžitým doplatkem ze strany žadatele.

*při prodeji majetku státu ve **veřejné dražbě** (§ 24 odst. 2 ZMS) se schválení Ministerstva financí nepřipojuje ve formě doložky k již podepsané smlouvě, ale poskytuje se předem (§ 44 odst. 3 ZMS); pro podávání žádosti i podklady **platí výše uvedené v závislosti na povaze konkrétního případu obdobně**, odpadají však zdůvodnění a materiály ve vztahu ke konkrétnímu nabyvateli resp. jeho zjišťování a nepřikládají se vyhotovení smlouvy. Naopak je na místě podle okolností doložit údaje o připravované veřejné dražbě.*

Výše uvedený nástin náležitostí a podkladů je pouze orientační a je třeba jej aplikovat vždy v závislosti na okolnostech konkrétního případu. Pokud z povahy věci vyplývá, že některá výše uvedená náležitost nebo podklad není pro konkrétní případ aktuální, v žádosti se neuvede resp. takový podklad se nepřipojí. Obdobně lze žádost nebo podklady podle potřeby dále doplnit, je-li to nezbytné pro komplexní posouzení případu, a Ministerstvo financí si může takové doplnění u žadatele, popřípadě zřizovatele i samo vyžádat.

Poznámky

1. Nabývací titul pro stát i titul zakládající příslušnost žadatele hospodařit s majetkem státu určeným ke zcizení je žádoucí uvádět (citovat) **i v příslušném ustanovení smlouvy** (obvykle v čl. I). Obdobné údaje by měly být konstatovány též ohledně majetku nabývaného státem v případě darovací smlouvy (smlouvy o bezúplatném převodu) sjednané ve prospěch státu, popř. u směnné smlouvy.
2. Sjednává-li smlouvu státní organizace, je **nezbytné** v textu smlouvy **výslovně** vyjádřit, že vlastníkem převáděného majetku je (event. vlastníkem nabývaného majetku se stane) Česká republika a že státní organizace je příslušná s převáděným majetkem státu hospodařit (event. se stane příslušnou hospodařit s nabývaným majetkem). Podobně je třeba postupovat, pokud vlastníkem převáděného majetku je (vlastníkem nabývaného majetku se stane) hlavní město Praha, zatímco smlouvu sjednává přímo konkrétní městská část hl. m. Prahy, která má převáděný majetek pouze svěřen do správy (resp. jí podle zákona o hl. m. Praze bude při nabytí do správy svěřen).
3. V souladu se základními povinnostmi při hospodaření s majetkem (§ 14 ZMS) by se žadatel měl v případě prodeje snažit sjednat **co nejvyšší kupní cenu**, tedy i nad rámec minima stanoveného v § 22 odst. 1 ZMS.
4. Při prodeji nemovitosti může žadatel v případě potřeby (pochybnosti o správnosti či objektivitě znaleckého posudku, rozsah a hodnota oceňovaných nemovitostí a pod.) předem požádat o **předběžné vyjádření Ministerstva financí, odboru 26 – Legislativa majetkových daní a poplatků (odd. 263 – Legislativa a metodika oceňování majetku)** k obsahu znaleckého posudku (tato možnost předběžného posouzení má význam pro praktickou relevanci konkrétního znaleckého posudku při sjednávání výše kupní ceny ve smlouvě a má snížit riziko dodatečných změn již podepsané smlouvy resp. neschválení smlouvy pouze z důvodů nedodržení minimální zákonné hranice pro sjednání kupní ceny). **Kladné vyjádření k obsahu znaleckého posudku** pak žadatel spolu se znaleckým posudkem připojí k žádosti v rámci ostatních podkladů (viz výše).
5. Zákon nepřipouští přímý prodej vybrané osobě za cenu nižší než je cena v daném místě a čase obvyklá („se slevou“). Tím není dotčena možnost snížení minimální kupní ceny při zjišťování zájemce o koupi opakovaném pro nezájem formou výběrového řízení nebo na základě jiné uveřejněné nabídky (§ 22 odst. 2 vyhlášky). Případné zhodnocení prodávané nemovitosti nabývané od státu provedené nabyvatelem lze s nabyvatelem řešit pouze v rámci způsobu úhrady sjednané kupní ceny. Doklady o původu zhodnocení je nutno připojit k žádosti o schválení.
6. Do výše kupní ceny sjednané při prodeji (resp. stanovené jako minimální kupní cena při výběrovém řízení) by se zásadně měly promítnout i případné náklady vynaložené žadatelem např. na vypracování znaleckého posudku, geometrického plánu apod., pokud je nehradí nabyvatel. Vynaloží-li tyto náklady nabyvatel, nelze kupní cenu o tyto náklady snižovat.
7. Způsob úhrady kupní ceny by měl být v kupní smlouvě sjednáván tak, aby bylo pro stát **minimalizováno riziko nedodržení závazku k úhradě kupní ceny ze strany nabyvatele** (tedy pokud možno již při podpisu smlouvy resp. s doložením její úhrady při podpisu smlouvy, obdobně lze řešit ve vazbě na okamžik platnosti smlouvy, tedy na její schválení Ministerstvem financí - nutno navíc počítat s potřebou operativního doložení úhrady Ministerstvu financí (naopak není správné podmiňovat úhradou kupní ceny účinnost smlouvy, protože odkladem účinnosti se blokuje možnost smluvních stran započít s plněním dle smlouvy, tedy i uhradit kupní cenu); případnou pozdější úhradu kupní ceny je na místě sjednat zásadně jako podmínku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a pro úhradu stanovit konkrétní termín při současném sjednání možnosti žadatele např.

odstoupit od smlouvy pro nezaplacení kupní ceny). Sjednání částečné nebo dokonce úplné úhrady kupní ceny v době po podání návrhu na vklad a zejména pak po provedení vkladu do katastru nemovitostí by mělo být využíváno pouze výjimečně a zásadně po ověření solventnosti nabyvatele (je žádoucí doložit i Ministerstvu financí). To platí obdobně pro sjednání úhrady kupní ceny ve splátkách (srov. zejm. § 31 odst. 1 ZMS). Pohledávka státu z titulu neuhrazené kupní ceny by měla být podle okolností zajištěna s využitím obvyklých institutů dle obecné právní úpravy (např. zástavní právo, ručení atd.). Efektivnost smluvní pokuty je třeba zvažovat s ohledem na předpokládanou solventnost nabyvatele (dlužníka). Sjednání smluvní pokuty nenahrazuje sankci za prodlení v podobě zákonných úroků z prodlení a ve smlouvě by pro stát povinný požadavek úhrady úroku z prodlení (srov. § 14 odst. 5 ZMS) měl být za účelem dostatečné informace nabyvatele konstatován.

8. Ve smlouvě je žádoucí pro úplnost a zpravidla i pro dokumentaci zákonem stanovené cenové hranice uvádět vedle ujednání o ceně (popř. vedle ujednání o bezúplatnosti převodu) i **údaje o ocenění majetku znalcem**; při darování státního majetku postačí údaje o ceně majetku dle účetnictví nebo operativní evidence žadatele (viz výše).
9. V případě smluvního převodu státního majetku, který se uskutečňuje **bezúplatně ve veřejném zájmu**, je nezbytné ve smlouvě pamatovat na zajištění toho, aby byl deklarovaný veřejný zájem naplněn, a to formou smluvních závazků nabyvatele především ke konkrétnímu způsobu užívání nabytého majetku a ve směru omezení možností zeizení; pro případ porušení (nedodržení) těchto závazků je současně třeba sjednat přiměřené sankce. Trvání těchto závazků by mělo být sjednáno na dobu úměrnou charakteru, stavu, významu a rozsahu převedeného majetku, jakož i povaze a zaměření konkrétního sledovaného veřejného zájmu.

10. ZRUŠENO.

11. Zákonná podmínka schválení pro platnost smlouvy (s odkazem na příslušné ustanovení zákona) by v zájmu informovanosti smluvního partnera měla být ve smlouvě **výslovně konstatována**, i když tato pasáž bude mít pouze deklaratorní povahu.
12. Darovací smlouvy sjednávané v případech bezúplatných převodů vlastnictví státních pozemků, jejichž režim s účinností od 30. června 2001 upravuje § 60a ZMS (ve znění zákona č. 229/2001 Sb.), **nepotřebují ke své platnosti schválení Ministerstva financí podle ustanovení § 22 odst. 3 ZMS ani schválení Ministerstva životního prostředí podle § 22 odst. 5 ZMS** (srov. § 60a odst. 6 ZMS, ve znění zákona č. 229/2001 Sb. a zákona č. 202/2002). **Uvedená speciální úprava (odchylka) se však netýká případů, kde by předmětem bezúplatného převodu byl pozemek (část pozemku), u něhož je platnost darovací smlouvy podmíněna schválením Ministerstva kultury podle § 22 odst. 4 ZMS.**
13. Nadále zůstává aktuální potřeba sledovat, zda předmětem zamýšleného prodeje či darování není majetek státu, k němuž s účinností od 24. června 1991 vykonává správu Pozemkový fond České republiky podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (v řadě případů se právní stav založený citovaným zákonem stále ještě nepromítl do katastru nemovitostí ani do majetkové evidence Pozemkového fondu České republiky a některých organizačních složek státu a státních organizací).
14. **Schválení Ministerstvem financí podle § 12 odst. 2, § 22 odst. 3 i § 32 ZMS je komplexní a vztahuje se k celé smlouvě; pokud by k takto schválené smlouvě byl kdykoli později sjednáván dodatek o její změně, je i platnost takového dodatku podmíněna schválením a výše uvedená metodika se použije obdobně.** Pokud Ministerstvo financí rozhodne, že konkrétní smlouvu neschvaluje, tato smlouva nenabývá platnosti; je-li předmětem převodu nemovitost, nelze smlouvu předložit příslušnému katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

15. Dílčí metodická stanoviska Ministerstva financí k jednotlivým okruhům problémů týkajících se výkladu a aplikace platné právní úpravy hospodaření s majetkem státu, včetně dopadů novely ZMS provedené zákonem č. 22/2006 Sb., se touto aktualizací neruší, zůstávají v platnosti a tento metodický materiál podle své povahy a zaměření průběžně doplňují.

Příloha – přehled odborných útvarů Ministerstva financí, které se podílejí na zajišťování působnosti ministerstva podle ZMS ve vybraných případech

JUDr. Renata V i l h e l m o v á

ředitelka majetkoprávního odboru

Přehled odborných útvarů, které v rámci Ministerstva financí zajišťují podle organizačního řádu agendu spojenou se schvalováním, povolováním výjimek a poskytováním předchozích souhlasů jako podmínkou platnosti vybraných majetkoprávních úkonů, tak jak pro Ministerstvo financí vyplývá z § 12, 22, 26, 27, 34, 36 a 39 zákona č. 219/2000 Sb. (nezahrnuje případy schvalování na základě výhrady Ministerstva financí)

- § 12 odst. 2 - odbor 62 – Hospodaření s majetkem státu
- § 12 odst. 4 - odbor 62 – Hospodaření s majetkem státu
- § 12 odst. 8 - odbor 14 - Financování kapitol státního rozpočtu I (pro MZV)
- § 22 odst. 3 - odbor 62 – Hospodaření s majetkem státu (pro OOS a SO, včetně státních podniků v režimu zákona č. 111/1990 Sb.)
- § 26 odst. 1 - odbor 62 – Hospodaření s majetkem státu
- § 27 odst. 4 - odbor 62 – Hospodaření s majetkem státu
- § 32 - odbor 14 - Financování kapitol státního rozpočtu I (dle příslušných kapitol)
- odbor 19 - Financování kapitol státního rozpočtu II (dle příslušných kapitol)
- odbor 23 - Finanční (pro ÚZSVM)
- odbor 62 – Hospodaření s majetkem státu (pro případné další - “nezařazené“)
- § 34 odst. 3 - odbor 62 – Hospodaření s majetkem státu
- § 36 odst. 1 - odbor 14 - Financování kapitol státního rozpočtu I (dle příslušných kapitol)
- odbor 19 - Financování kapitol státního rozpočtu II (dle příslušných kapitol)
- odbor 23 - Finanční (pro ÚZSVM)
- odbor 62 – Hospodaření s majetkem státu (pro případné další - “nezařazené“)
- § 39 - odbor 62 – Hospodaření s majetkem státu