

V Praze dne 27. července 2001
Č.j. 22/13 414/2001

**Metodický materiál pro organizační složky státu
a 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 zákona č. 492/2000 Sb. a zákona č. 229/2001 Sb., (dále jen „zákon“) 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 zákona)

Obecné zásady

- Žádost o schválení zpracovává, opatřuje k ní podklady a podává organizační složka státu nebo státní organizace, která 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 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.
- Je-li žadatel státním podnikem založeným nebo přeměněným podle zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, měl by zakladatel ve svém vyjádření též zhodnotit, zda zamýšlená majetková dispozice není v rozporu se speciálními pravidly hospodaření s majetkem státu vyplývajícími pro státní podnik z cit. zákona (zejm. podmínky pro poskytování darů - § 16 odst. 6 cit. zák.), potvrdit, zda se v případě zamýšleného zcizení jedná resp. nejedná o určený majetek (§ 2 odst. 5 cit. zák.), a v kladném případě též potvrdit, že zamýšlené naložení s určeným majetkem zakladatel schválil ve smyslu § 17 odst. 2 cit. zák.

- 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 finančních ředitelství, KOB, Státní tiskárny cenin, Střediska cenných papírů), předkládá žadatel svou žádost Ministerstvu financí **přímo**. Ministerstvu financí předkládají své žádosti přímo i **okresní úřady** (ministerstvo spravuje rozpočtovou kapitolu okresních úřadů).
- 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 zákona).
- 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 zákona), 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).

- Mají-li být předmětem prodeje popř. darování ve prospěch nestátního subjektu **administrativní a reprezentační objekty (budovy) a pozemky s nimi související ve smyslu usnesení vlády č. 251 ze dne 14. března 2001**, na které se věcně vztahují tímto usnesením schválené **Zásady postupu orgánů státní správy v otázkách dislokace** (příloha č. 2 usnesení), a je-li současně žadatelem organizační složka státu, která je „státním orgánem“, 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) vyjadřující souhlas s převodem vlastnictví lze v případě shora uvedených věcí považovat za postačující doklad o splnění podmínky trvalé nepotřebnosti věci pro stát ve smyslu § 21 odst. 1 zákona.
- V případě **přímého prodeje nemovité věci vybrané osobě** (§ 22 odst. 1 zákona) 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 spoluvlastníkem nemovitosti a využívá své předkupní právo, 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 zákona), 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 a **zůstatkovou cenu** majetku (pokud provádí odpisy) dle svého 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 jeho **ocenění 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).

- **Skutečnosti uvedené v žádosti žadatel podle potřeby a povahy věci doloží.** S výjimkou vyhotovení smlouvy, k nimž má být připojena schvalovací doložka, lze podklady předkládat v kopiích (i neověřených), protože si je Ministerstvo financí ponechává ve svém spisu. K žádosti se připojí zejména:

při bezúplatném nabývání 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 nabyt 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. v případě nabývaného majetku evidovaného v katastru nemovitostí **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 podílovém právu jednající 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,
2. **dislokační rozhodnutí vlády** (usnesení) vyjadřující souhlas s převodem vlastnictví v případech převodu vlastnictví státního majetku, na které dopadá usnesení vlády č. 251/2001,
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 zákona), pokud nejsou splněny podmínky aplikace § 15 odst. 2 vyhlášky; v případě převodu vlastnictví státního majetku, na které dopadá usnesení vlády č. 251/2001, postačí souhlasné dislokační rozhodnutí vlády (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** (pokud před podáním žádosti dojde ke změně cenového předpisu, musí být znalecký posudek aktualizován dodatkem),
5. při darování 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; 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 zákona, opatření podle § 20 zákona, smlouva podle § 55 odst. 3 zákona, 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).

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. v případě nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí **aktuální výpis z katastru nemovitostí** (srovnávací podklad a dokumentace případně provedeného vkladu),
9. podle okolností další doklady, ze kterých bude **jednoznačně vyplývat identifikace majetku**, tj. u nemovitostí např. identifikace parcel, oddělovací geometrické plány, snímky katastrální mapy, výpis z pozemkové knihy, srovnávací sestavení parcel, 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 zákona, resp. před 30. 6. 2001 - srov. čl. IV body 1 a 2 zákona č. 229/2001 Sb.), **popřípadě o zániku zákonné výpůjčky** (§ 59 zákona, 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,
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),
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 stanovy 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. doklady o zjišťování zájemců o koupi a o výběru vhodného zájemce, nejde-li o přímý prodej vybrané osobě,
14. v případě prodeje nebo darování spoluvlastnického podílu (§ 140 obč. zák.) doklad o dohodě ostatních spoluvlastníků o výkonu předkupního práva popř. 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 (zák. č. 20/1987 Sb., v platném znění, zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a orgánu památkové péče z hlediska vhodnosti a přípustnosti zamýšlené dispozice (nejde o schvalování podle § 22 odst. 4 nebo 5 zákona, nýbrž pouze o odborné stanovisko věcně příslušného orgánu),

18. v případě darování 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 osobu nabyvatele a místní poměry,
19. všechna sepsaná a podepsaná vyhotovení darovací 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 nabývá 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. zákona; 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 zákona; 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 zákona) - 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 zákona) se schválení Ministerstva financí nepřipojuje ve formě doložky k již podepsané smlouvě, ale poskytuje se předem (§ 44 odst. 3 zákona); 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 sjednané ve prospěch státu, popř. u směnné smlouvy.
2. V souladu se základními povinnostmi při hospodaření s majetkem (§ 14 zákona) by se žadatel měl v případě prodeje snažit sjednat **co nejvyšší kupní cenu**, tedy i nad rámec minima stanoveného v § 22 odst. 1 zákona.
 3. 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 16 - cenové politiky** 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).
 4. 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 započtení nákladů nabyvatele prokazatelně jím vynaložených formou investice do nemovitosti nabývané od státu lze řešit pouze v rámci způsobu úhrady sjednané kupní ceny. Doklady o vynaložených prostředcích je nutno připojit k žádosti o schválení.
 5. Do kupní ceny sjednané při prodeji 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.
 6. 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; 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 zákona). 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).
 7. 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).
 8. V případě bezúplatného smluvního převodu státního majetku ve prospěch **územních samosprávných celků** žadatel pro stát v příslušné smlouvě vyhrazuje stanovení podmínek pro další hospodaření a nakládání s takovým majetkem v souladu s § 40 zákona č. 128/2000

- Sb., o obcích (obecní zřízení), § 19 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení) nebo § 37 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 145/2001 Sb.
9. Pokud by se územní samosprávný celek jako obdarovaný ve smlouvě zavázal nad rámec upravený výše uvedenými zákony, režim těchto závazků i případné sankce za jejich neplnění by se řídily pouze dohodou stran a obecnými právními předpisy. Obdobný režim mají i všechny závazky, které by byly v darovací smlouvě sjednány s **jiným obdarovaným než územním samosprávným celkem**. Majetek darovaný státem by zásadně neměl být obdarovaným využíván ke komerčním či jiným výdělečným účelům ani by jej obdarovaný k takovým účelům neměl sám pronajímat; v případě převodu majetku darovaného státem na třetí osobu by obdarovaný měl ve prospěch státního rozpočtu zpravidla uhradit sjednanou částku - např. ve výši zjištěné ceny majetku aktuální v době darování nebo v době následného převodu, popř. ve výši sjednané kupní ceny, pokud následný převod byl prodejem.
10. 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.
11. Darovací smlouvy sjednávané v případech bezúplatných převodů vlastnictví státních pozemků, jejichž režim s účinností od 30. června 2001 upravuje § 60a zákona, ve znění zákona č. 229/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb. a některé další zákony, **nepotřebují ke své platnosti schválení Ministerstva financí podle ustanovení § 22 odst. 3 zákona** (srov. § 60a odst. 6 zákona, ve znění zákona č. 229/2001 Sb.). 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 zákona anebo schválením Ministerstva životního prostředí podle § 22 odst. 5 zákona**.
12. 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).
13. Schválení Ministerstvem financí podle § 12 odst. 2, § 22 odst. 3 i § 32 zákona 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.

JUDr. Sylva Dušková

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 majetkoprávního úkonu, tak jak pro Ministerstvo financí vyplývá ze zákona č. 219/2000 Sb.
(nezahrnuje případy schvalování na základě výhrady Ministerstva financí)

§ 12 odst. 2 - odbor 22 - majetkoprávní

§ 12 odst. 4 - odbor 16 - cenové politiky

§ 12 odst. 8 - odbor 14 - financování neziskové sféry

§ 22 odst. 3 - odbor 22 - majetkoprávní (pro OOS a SO s výjimkou státních podniků)
- odbor 45 - zabezpečení privatizačního procesu (pro státní podniky)

§ 26 odst. 1 - odbor 22 - majetkoprávní

§ 27 odst. 4 - odbor 22 - majetkoprávní

§ 32 - odbor 12 - financování územních rozpočtů
- odbor 14 - financování neziskové sféry
- odbor 19 - financování podnikatelské sféry
- odbor 34 - obrany, bezpečnosti a krizového řízení
- odbor 37 - financování sociálního zabezpečení, zdravotnictví a veřejného zdravotního pojištění

§ 34 odst. 3 - odbor 22 - majetkoprávní

§ 36 odst. 1 - odbor 12 - financování územních rozpočtů
- odbor 14 - financování neziskové sféry
- odbor 19 - financování podnikatelské sféry
- odbor 34 - obrany, bezpečnosti a krizového řízení
- odbor 37 - financování sociálního zabezpečení, zdravotnictví a veřejného zdravotního pojištění

§ 39 - odbor 22 - majetkoprávní