

Postupy při realizaci majetku státu ve prospěch obcí

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Územní pracoviště Ústí nad Labem

Zákonný rámec

- Základ majetkového portfolia obcí byl dán **zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění**
 - Nabývání „**přechodem**“ ze zákona při splnění zákonných podmínek („okamžikový“ zákon, tj. dnem účinnosti zákona nabývá obec vlastnické právo) – jde o transformační zákon s restitučním prvkem.
- Dále obce nabývají majetek od státu na základě:
 - **zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění** nabývání „**převodem**“ na základě privatizačního projektu (týká se majetku státu vybraného jako vhodného k privatizaci, vazba na ust. § 57 odst. 5 zák.č. 219/2000 Sb.)
 - **Zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen ZMS)** nabývání „**převodem**“ na základě smluvních ujednání, při souhlasném projevu vůle smluvních stran, za podmínek stanovených ZMS pro dispozice s majetkem státu

Vlastnické právo státu x vlastnické právo obcí

- Odlišné majetkové kategorie, ale určité společné rysy při výkonu vlastnického práva (dáno i historickým vývojem – národní výbory a následně i obce hospodařily do 24.5.1991 s majetkem státu):
 - Subjekty vlastnického práva nehájí soukromé zájmy, využívají majetek pro plnění úkolů v rámci své působnosti a předmětu činnosti
 - Cílem výkonu vlastnického práva primárně nejsou komerční aktivity
- Základem majetkových vztahů mezi státem a obcemi je oboustranná znalost právních předpisů, kterými se subjekty při výkonu vlastnického práva řídí; pochopení pro plnění zákonných požadavků a vzájemná komunikace

Postup Úřadu při vyřizování žádostí obcí o převod majetku z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí

- Prověření nabývacích titulů pro vlastnické právo ČR a pro příslušnost hospodařit Úřadu (k vyloučení nabývání od nevlastníka)
- Přednostní nabídka SPÚ a LČR - týká se majetku v operativní evidenci (SPÚ – majetek v ZPF , LČR – majetek v LPF)
- Nabídka všem organizačním složkám státu a státním organizacím (vnitrostátní nabídka na internetových stránkách Úřadu)
- Šetření možného využití majetku státem z hlediska územně plánovacích podkladů
- Šetření restitučních nároků (nedořešené restituční nároky dle zákona č. 229/1991 Sb., zákon o půdě, aktuálně restituční nároky církve dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi
 - pokud církev uplatnila restituční nárok a tomuto nebylo Úřadem vyhověno, nelze s majetkem ani nadále disponovat, blokáce trvá po marném uplynutí zákonné 6 měsíční lhůty ještě další 3 roky = lhůta pro uplatnění nároku církve v soudním řízení
- Zjištění, zda majetek nepodléhá postupům dle zákona č. 92/1991 Sb. = privatizace

Převody vlastnictví

- Postup dle § 21 a násl. ZMS, předchází písemné vyslovení nepotřebnosti pro stát
- Před převodem vlastnictví se vždy vypořádá úhrada za předchozí užívání (pokud věc byla užívána a pokud užívání nemělo charakter výpůjčky)
- Dle novely ZMS zákonem č. 51/2016 Sb. se Úřad vrací k povinnosti předkládat (až na výjimky upravené § 22 odst. 4,5,6 ZMS) převodní smlouvy ke schválení příslušným ministerstvům, schválení je podmínkou platnosti právního jednání
- Dle formy rozlišujeme převody:
 - úplatné
 - bezúplatné

Převod ÚPLATNÝ

- Má vždy přednost (viz povinnosti při hospodaření s majetkem státu dle § 14 ZMS)
- Smluvní partner je zjišťován:
 - ve **výběrovém řízení** (základní způsob, v ZMS první v pořadí, za nejvyšší nabídnutou cenu, Úřad využívá VŘ s aukcí)
 - ve **veřejné dražbě** (využíváno spíše u lukrativního majetku), ve **veřejné soutěži** (výjimečně)
 - **přímý prodej vybrané osobě** (v ZMS poslední v pořadí, odvíjí se od charakteru a způsobu užívání majetku, např. některé případy sjednocení vlastnického práva pozemku a stavby, funkční a logický celek, vhodnost soustředění v rukou vybrané osoby z hlediska následného provozování, aj.)
- CENA v místě a čase obvyklá (určena porovnávací metodou) jako **minimální hranice** (rigorózní podmínka na rozdíl od hospodaření obcí), vždy se provádí **srovnání s cenou zjištěnou dle vyhlášky**
 - pro výběrové řízení vyhlášovací cena navýšena o náklady na pořízení znaleckého posudku
 - kupní cena se hradí jednorázově, zaplacení nutné před podáním návrhu na vklad

Převod BEZÚPLATNÝ

- z důvodu **veřejného zájmu** nebo z důvodu **hospodárnosti**
- **Veřejný zájem**
 - Pojem není upraven zákonem, posuzuje se z hlediska zájmu státu, odvíjí se od konkrétního případu
 - Významná je formulace žádosti – doložení potřeby nabývání, doložení realizovatelnosti záměru, vyloučení komerčních aktivit, uvedení důvodů pro požadovanou bezúplatnou formu převodu
 - Bezúplatný převod je vždy vázán na omezující dispoziční podmínky, jejich plnění je Úřadem průběžně kontrolováno – vyžaduje součinnost nabyvatele
- **Hospodárnost**
 - Případy, kdy obec udržuje požadovaný majetek v provozu schopném stavu na své náklady (v praxi především péče o veřejnou zeleň, veřejná prostranství, veřejností užívané účelové komunikace apod.)
 - Nesjednávají se omezující dispoziční podmínky
 - Důvodnost bezúplatného převodu je snáze doložitelná než u převodů ve veřejném zájmu, je vyčíslen objem vynaložených i plánovaných nákladů

Jiné způsoby uspořádání majetku státu ve prospěch obcí

- **Služebnost**

- Postup upraven v § 26 ZMS
- Zřizuje se výhradně za úplatu, v nezbytném rozsahu
- Účely služebností stanoví taxativně zákon, v jiných případech možné zřízení s udělením výjimky MF

- **Nájem**

- Postup upraven v § 27 ZMS
- Zřizuje se za úplatu, nájemné ve výši v místě a čase obvyklé, navyšováno každoročně o inflaci
- Délka trvání 8 let, následně lze znovu zřídit na dalších 8 let
- Lze vždy ukončit výpovědí nebo okamžitým ukončením vztahu ze strany pronajímatele

- **Výpůjčka**

- Postup upraven v § 27 ZMS
- Účely zřízení výpůjčky stanoví taxativně zákon, v jiných případech možné zřízení s povolením MF
- Délka trvání 8 let, následně lze znovu zřídit na dalších 8 let
- Lze vždy ukončit výpovědí nebo okamžitým ukončením vztahu ze strany půjčitele

Závěr

- Při majetkoprávním uspořádání ve prospěch obcí má zásadní význam
 - **Formulace žádosti**
 - Výstižný popis případu
 - Uvedení konkrétních důvodů pro přímý převod, pro bezúplatnou formu převodu, pro jiné typy uspořádání
 - Event. přílohy dokládající důvodnost navrhovaného uspořádání
 - **Komunikace obce a Úřadu**
 - V obtížných případech je vhodné ústní projednání před podáním žádosti
 - V případech, kdy Úřad přikročí k rozmístování majetkových položek z vlastní iniciativy, je vhodné oslovit obec s cílem zjistit místní podmínky pro posouzení následné realizace
 - Úřad bude průběžně informovat obec o stádiu řízení a postupu při řešení žádosti

REALIZACE MAJETKU STÁTU

Majetek ČR – ÚZSVM zapsaný na LV 60000 (případně podílové LV), kde bylo rozhodnuto o trvalé nepotřebnosti (§14 odst. 7 z. č. 219/2000 Sb. – ZMS) a proběhla bezvýsledně nabídka v rámci státu.

Nastupuje realizace vně státu dle §22 ZMS.



Podmínka platnosti všech převodů vlastnictví je schválení příslušným ministerstvem (výjimky podle §22 odst. 4 ZMS).

ÚZSVM

Úřad pro zastupování státu
ve věcech majetkových