

**Metodický materiál pro organizační složky státu
a vybrané státní organizace s účinností od 1. října 2019.**

Věc: náležitosti žádostí o poskytnutí schválení a předchozího souhlasu Ministerstvem financí podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZMS“) při nabývání majetku pro stát a při vybraném nakládání s majetkem státu ve prospěch nestátních subjektů

Obecné zásady

- 1) Žádost o schválení nebo předchozí souhlas zpracovává, opatřuje k ní podklady a podává organizační složka státu nebo státní organizace v působnosti ZMS, **kteřá bude resp. je příslušná hospodařit s konkrétním majetkem státu a z toho titulu zajišťuje sjednání a podpis smlouvy**, popř. nákup či prodej v dražbě (dále jen „žadatel“).
- 2) **Nemá-li žadatel** (např. Kancelář prezidenta republiky, jiné ministerstvo než Ministerstvo financí) svého **zřizovatele (zakladatele)** ani nespadá pod **věcně příslušný ústřední správní úřad** anebo je-li věcně příslušným ústředním správním úřadem **Ministerstvo financí** (např. u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Generálního ředitelství cel a Generálního finančních ředitelství), **předkládá žadatel svou žádost Ministerstvu financí přímo**.
- 3) 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 souhlasné/nesouhlasné 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 nesouhlasným vyjádřením, protože z hlediska zákona může pouze Ministerstvo financí relevantně rozhodnout o schválení nebo neschválení právního jednání (smlouvy) resp. o poskytnutí nebo neposkytnutí předchozího souhlasu.

- 4) 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.), a **vyjádřit se, zdali s navrženým záměrem majetkoprávní dispozice souhlasí**. V případě pochybností ohledně zařazení majetku do privatizace, se žadatel před odesláním žádosti může obrátit na věcně příslušný útvar Ministerstva financí.
- 5) 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), včetně uvedení resp. zhodnocení případných negativ zamýšlené majetkoprávní dispozice (např. problematické či obtížné podmínky spojené s darem nabízeným státu).
- 6) Jestliže má být majetek nabyt pro stát anebo má být s majetkem státu naloženo ve veřejném zájmu (§ 12 odst. 4, § 22 odst. 3, § 25a odst. 1 ZMS), je třeba, aby v rámci odůvodnění žádosti žadatel uvedl všechny **skutečnosti, z nichž dle něho veřejný zájem vyplývá z pohledu státu a které odůvodňují jím navrženou majetkoprávní dispozici** (viz též dále). Při odůvodnění veřejného zájmu lze u vybraných případů nakládání s majetkem státu využít metodický materiál Ministerstva financí č. MF-1341/2018/72-15 ze dne 30. 4. 2018 „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“.
- 7) V případě **přímého prodeje** hmotné **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). Při odůvodnění vhodnosti vybraných případů nakládání s majetkem státu formou přímého prodeje lze využít metodický materiál Ministerstva financí č. MF-1341/2018/72-15 ze dne 30. 4. 2018 „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“.

- 8) V případě prodeje věci kupci, který byl vybrán ze zájemců zjištěných formou **výběrového řízení** (§ 21 a násl. vyhlášky č. 62/2001 Sb.), se v žádosti uvedou údaje o způsobu, podmínkách, průběhu a výsledku popř. důvodech opakování výběrového řízení (viz též dále bod 19. části Úplatný a bezúplatný převod majetku ve prospěch nestátního subjektu). To platí obdobně, pokud byl takto zjišťován a vybrán zájemce o postupovanou pohledávku státu.
- 9) V případě zamýšleného naložení s majetkem státu ve prospěch nestátního subjektu 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 bezúplatného převodu na stát (viz dále).
- 10) Žadatel v žádosti o schválení dle § 22 odst. 4 až 6 ZMS uvede **skutečnosti a důvody, které prokazují**, že předložená smlouva s ohledem na převáděný majetek **vyžaduje ke své platnosti schválení podle ZMS** a kterým konkrétním ministerstvem, tj. Ministerstvem financí, Ministerstvem kultury nebo Ministerstvem životního prostředí.
- 11) **Prohlášení, 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 **kopích** (i neověřených), protože Ministerstvo financí si podkladové materiály, včetně jednoho originálního vyhotovení smlouvy, 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.
- 12) 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.
- 13) **Sjedná-li smlouvu státní organizace, jejíž postavení řeší § 54 odst. 1 věta první až třetí ZMS** a která je tedy v působnosti ZMS, je **nezbytné v textu smlouvy výslovně vyjádřit, že vlastníkem převáděného majetku je** (event. že vlastníkem nabývaného majetku se stane) **Česká republika a že státní organizace je příslušná s převáděným majetkem státu hospodařit** (event. že 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).
- 14) V souladu se základními povinnostmi při hospodaření s majetkem státu (§ 14 odst. 1 ZMS) by se žadatel měl v případě prodeje snažit sjednat **co nejvyšší kupní cenu**, zásadně tedy i nad rámec minima stanoveného v § 22 odst. 2 ZMS. Z tohoto důvodu by v případě zjišťování zájemců o majetek minimální kupní cena v sobě měla obsahovat podle okolností konkrétního případu i náklady vynaložené žadatelem např. na vypracování

znaleckého posudku, geometrického plánu, spojené s pořízením průkazu energetické náročnosti apod., pokud je nehradí nabyvatel. Vynaloží-li tyto náklady nabyvatel, nelze kupní cenu o tyto náklady snižovat.

- 15) **Zákon nepřipouští přímý prodej vybrané osobě za cenu nižší, než která odpovídá výši, jež je v daném místě a čase obvyklá („se slevou“ či např. za symbolickou 1,- Kč).** Tím není dotčena možnost snížení minimální kupní ceny při zjišťování zájemce o koupi v opakovaném výběrovém řízení pro nezájem. Případné zhodnocení prodávané nemovitosti nabývané od státu provedené nabyvatelem lze s nabyvatelem řešit pouze v rámci způsobu úhrady sjednané kupní ceny (započtení pohledávky proti kupní ceně). Doklady o původu zhodnocení a jeho ceně je nutno připojit k žádosti o schválení.
- 16) 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 alespoň část kupní ceny uhradit jako zálohu již při podpisu smlouvy (obdobně lze řešit ve vazbě na okamžik platnosti smlouvy, tedy na její schválení Ministerstvem 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), úhradu celé kupní ceny sjednat zásadně jako podmínku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a pro úhradu stanovit konkrétní termín při současném sjednání sankcí za prodlení (smluvní pokuty) a možnosti žadatele např. odstoupit od smlouvy pro nezaplacení kupní ceny. V případě, že je ve smlouvě sjednán nárok žadatele na finanční náhradu od kupujícího za bezesmluvní užívání a zároveň možnost odstoupení od smlouvy v případě prodlení se zaplacením kupní ceny, doporučujeme do smlouvy rovněž stanovit, že daný nárok z titulu bezesmluvního užívání v případě odstoupení nezaniká. **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) a charakter majetku. 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) a tedy i povinnost dlužníka úrok z prodlení bez dalšího uhradit měly být za účelem dostatečné informace nabyvatele jednoznačně formulovány (tj. nepostačuje ujednání typu „Prodávající má právo požadovat úrok z prodlení...“).
- 17) 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 (užívání k dostatečně vymezenému účelu, na kterém je veřejný zájem, zákaz využívání ke komerčním či jiným výdělečným účelům, nájmu či pachtu, stanovení konkrétního termínu pro začátek realizace činnosti odůvodňující veřejný zájem apod.) a ohledně omezení možností zcizení. Trvání těchto závazků by mělo být sjednáno úměrně charakteru, stavu, významu a rozsahu převedeného majetku, jakož i povaze a zaměření konkrétního sledovaného veřejného zájmu. Zákaz zcizení (popř. zatížení) nemovité věci je žádoucí ve smlouvě sjednat jako

právo věcné na určitou dobu se zápisem do katastru nemovitostí. Pro případ porušení (nedodržení) těchto závazků a jejich vymáhání je žádoucí co nejkonkrétněji specifikovat zakázané činnosti s ohledem na charakter majetku a na předmět a sledovaný účel závazku. Současně je třeba sjednat sankci v přiměřené výši odpovídající povaze závazku, jehož plnění má utvrzovat, a následkům porušení resp. nedodržení tohoto závazku (srov. např. různá povaha a dopady porušení závazku nezczizit majetek nabytý od státu a závazku pravidelně ve stanoveném termínu prokazovat převodci, že je plněn dohodnutý způsob a účel užívání převedeného majetku) (např. smluvní pokutu ve výši ceny zjištěné ke dni převodu dle příslušného oceňovacího předpisu – zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění). Při volbě smluvních závazků a sankcí lze u vybraných případů nakládání s majetkem státu využít metodický materiál Ministerstva financí č. MF-1341/2018/72-15 ze dne 30.4.2018 „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“. Obdobně je na místě pamatovat formou závazků a smluvních sankcí na zajištění toho, že účel bezúplatné dispozice odůvodněné veřejným zájmem bude naplněn, i v případě smluvního zřízení práva stavby (§ 25a odst. 1 ZMS), popř. při převodu práva stavby (§ 25a odst. 3 ZMS).

- 18) **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. (Pozn. - v případě smlouvy o úplatném nabytí majetku pro stát sjednávané následně po poskytnutí předchozího souhlasu dle § 12 odst. 4 ZMS by obdobně mělo být ve smlouvě odkázáno na poskytnutý předchozí souhlas, případně by jeho kopie měla být připojena ke smlouvě jako příloha.)
- 19) V případě, že se k převáděnému majetku vztahuje **zákonné předkupní právo třetí osoby ve smyslu § 1124 anebo § 3056 zák. č. 89/2012 Sb.**, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, **je z důvodu zajištění vědomosti o této skutečnosti zamýšleného kupujícího žádoucí, aby tato skutečnost byla v předložené smlouvě uvedena**. V případě, že tato skutečnost ve smlouvě uvedena nebude, je třeba doložit doklad o tom, že zamýšlený kupující byl s touto skutečností obeznámen jinak (např. upozornění v podmínkách výběrového řízení, písemná či elektronická komunikace apod.).
- 20) Darovací smlouvy sjednávané v případech bezúplatných převodů vlastnictví státních pozemků podle § 60a ZMS nepotřebují ke své platnosti schválení Ministerstva financí podle ustanovení § 22 odst. 4 ZMS ani schválení Ministerstva kultury podle § 22 odst. 5 a Ministerstva životního prostředí podle § 22 odst. 6 ZMS.
- 21) **Schválení Ministerstvem financí podle § 12 odst. 2, § 22 odst. 4, § 25a 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 hmotná nemovitá věc, nelze smlouvu předložit příslušnému katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Bezúplatné nabývání majetku ve prospěch státu

V případě bezúplatného nabývání majetku pro stát od nestátních subjektů (§ 12 odst. 2 ZMS) by měla žádost při dodržení obecných zásad uvedených výše zejména obsahovat:

1. **doklady o vlastnictví** resp. jiném právu **převodce**, opravňujícím jej k bezúplatnému zcizení majetku ve prospěch státu (zpravidla smlouva, pravomocné rozhodnutí nebo jiná listina), popř. aktuální výpis z katastru nemovitostí ne starší 30ti dnů před odesláním žádosti na Ministerstvo financí,
2. doklady o všech majetkoprávních vztazích, závazcích a právních omezeních (smlouva o nájmu, výpůjčce, pachtu, o zřízení věcného břemene, zástavním právu apod.) vztahující se k předmětu bezúplatného převodu na stát, anebo prohlášení žadatele o tom, že takovéto (popř. další) skutečnosti týkající se zatížení převáděného majetku nebyly zjištěny,
3. doklady, ze kterých bude jednoznačně vyplývat identifikace a specifikace nabývaného majetku (např. fotodokumentace, grafické znázornění umístění v rámci okolních pozemků, výtisk ortofoto mapy apod.),
4. v případě nabývané majetkové účasti v jiné obchodní společnosti než akciové doklady o existenci a působení této obchodní společnosti a o majetkové účasti (podílu v obchodní společnosti), pokud potřebné údaje nevyplývají z dalších podkladů (např. znaleckého posudku),
5. doklady o majetkoprávních vztazích u nestátního pozemku, pokud je předmětem darování státu pouze stavba na tomto pozemku, resp. doklady o majetkoprávních vztazích u nestátní stavby na pozemku, pokud by byl předmětem darování státu pouze tento pozemek (pro účely prověření možných rizik spojených s přijetím daru),
6. 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 stanovy a doklad o přidělení IČ; připojí se rovněž doklad o podpisovém právu jednající fyzické osoby nebo osob, pokud tento údaj z uvedených podkladů již nevyplývá,
7. v případě, že je k dispozici doklad (např. znalecký posudek, odhad cenovým referentem apod.) **o ceně nabývaného majetku určené podle platného oceňovacího předpisu** (zák. č. 151/1997 Sb.), který není starší jednoho roku ke dni podpisu smlouvy žadatelem, popř. jiné obdobné podklady či dokumenty ohledně předpokládané hodnoty věci,
8. 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),
9. **dokumenty** o případném vypořádání předkupního práva anebo přestavku,

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**, případně přiložit prohlášení, že podpisující mají podpisový vzor založen u přísl. katastrálního úřadu.

Úplatný a bezúplatný převod majetku ve prospěch nestátního subjektu

V případě úplatného a bezúplatného převodu majetku státu ve prospěch nestátního subjektu (§ 22 odst. 4, § 32 ZMS) by měla žádost při dodržení obecných zásad uvedených výše zejména obsahovat:

1. **sdělení žadatele, zda se majetek nachází či nenachází ve zvláště chráněném území**, či jeho ochranných pásmech – podkladem by mělo být stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, příp. ověření z dostupné databáze provozované Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, a dále **sdělení, zda je či není nemovitou kulturní památkou** – podkladem by mělo být ověření v seznamu nemovitých kulturních památek dostupném na internetových stránkách Národního památkového ústavu,
2. **prohlášení žadatele o tom, že majetková dispozice byla prověřena z hlediska zákona č. 215/2004 Sb.**, o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory, ve znění pozdějších předpisů, **se sdělením, zdali je vyloučena nedovolená veřejná podpora**,
3. **prohlášení žadatele o tom, že převáděný majetek nespadá do vyhrazeného majetku státu dle příslušných právních předpisů** (např. zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon, zák. č. 15/2015 Sb., o hranicích vojenských újezdů, zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zák. č. 69/2010 Sb., o vlastnictví letiště Praha-Ruzyně),
4. **v případě 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), ve znění pozdějších předpisů a který toto své právo uplatnil u žadatele způsobem, jež uvedený zákon stanoví, není-li pozemek převáděn právě tomuto subjektu; pakliže se pozemek nachází v chráněném ložiskovém území, je třeba na omezení některých činností a omezení umístování staveb a zařízení dle § 18 a § 19 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, ve znění pozdějších předpisů, upozornit potenciální nabyvatele (např. v dokumentaci výběrového řízení) a zohlednit danou skutečnost v kupní smlouvě,
5. **při převodu 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 zápis

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. 1 ZMS, opatření podle § 20 ZMS, smlouva podle § 55 odst. 3 ZMS, smlouva uzavřená s Pozemkovým fondem České republiky, konkrétní zákonná úprava zakládající žadateli příslušnost hospodařit s majetkem atd.) **v případech, kdy cena prodávané nemovitosti (souboru nemovitostí) bude činit 25.000.000,- Kč (včetně) a výš; cenou se rozumí minimálně požadovaná cena pro 1. kolo výběrového řízení, nebo při veřejné dražbě vyvolávací cena (nejnižší podání), anebo cena sjednaná ve smlouvě při přímém prodeji vybrané osobě, a v případě bezúplatného převodu se výše uvedená hranice ceny vztahuje na hodnotu převáděného majetku v účetnictví;**

v ostatních případech postačuje

- a) pro doložení vlastnického práva státu příslušný výpis z katastru nemovitostí (formou dálkového přístupu) ne starší 30ti dnů před odesláním žádosti na Ministerstvo financí,
- b) pro doložení příslušnosti organizační složky státu nebo státní organizace hospodařit s majetkem poslední doklad o nabytí příslušnosti hospodařit s majetkem státu, nebo písemné zdůvodnění, z jakého důvodu jej není možno předložit;

pro písm. a) i b) platí, že pokud pozemek stát nabyt na základě pozemkových úprav, postačí pro prokázání vlastnického práva státu i příslušnosti hospodařit příslušný výpis z katastru nemovitostí (formou dálkového přístupu) ne starší 30ti dnů před odesláním žádosti na Ministerstvo financí;

Ministerstvo financí si nicméně vyhrazuje právo vyžádat si u jakéhokoliv případu spadajícího pod písm. a) b) a pro případ pozemkových úprav, dle svého uvážení, doplnění žádosti o doklady prokazující vlastnické právo státu či příslušnost hospodařit s majetkem státu,

6. **aktuální výpis z katastru nemovitostí v případě převodu majetku za cenu 25 mil. Kč a výš (v ostatních případech musí být doložen v rámci požadavků bodu 5),**
7. **při úplatném převodu znalecký posudek či obdobný doklad (viz níže) dokumentující minimální cenovou hranici podle § 22 odst. 2 ZMS, který není starší jednoho roku od podpisu smlouvy. S ohledem na způsoby oceňování nemovitostí a cenové koeficienty stanovené cenovými předpisy, lze v praxi použít jako podklad znalecký posudek o ceně podle oceňovacího předpisu, tj. o zjištěné ceně (zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování, ve znění pozdějších předpisů, včetně prováděcího předpisu - oceňovací vyhláška Ministerstva financí), se současným zadáním určení obvyklé ceny ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. Je-li znaleckým posudkem určená obvyklá cena nižší než cena zjištěná, vyjde převodce při sjednávání kupní ceny zásadně z ceny zjištěné. Podkladem může být i obdobný dokument jako znalecký posudek (např. ocenění dle oceňovacích předpisů odborným cenovým referentem) v případě, že by výdaje za vyhotovení znaleckého posudku vzhledem k charakteristice převáděného majetku zjevně převyšovaly předpokládanou výši kupní ceny převáděného majetku.**

8. **prohlášení, žadatele že se na tento majetek nevztahují ustanovení § 1, 2, 2a, 2b a 2c zákona č. 172/1991 Sb.**, o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, (pozn. - v případě, že tento majetek dle uvedených ustanovení zákona č. 172/1991 Sb. do vlastnictví obcí přešel, obce však nesplnily svou povinnost uplatnit nárok vkladu svého vlastnictví u katastrálního úřadu, nebo podat žalobu na určení vlastnictví, je třeba upozornit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, aby se ujal hospodaření s tímto majetkem podle ust. § 10 a 11 ZMS),
9. **prohlášení žadatele, že nebyl na převáděný majetek vznesen úspěšně nárok dle zákona č. 428/2012 Sb.**, o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, ve znění pozdějších předpisů (dle charakteru nemovitosti lze doložit např. vyjádřením Státního pozemkového úřadu), resp. že neprobíhá ohledně tohoto majetku soudní spor dle tohoto zákona,
10. **prohlášení žadatele, že na převáděný státní majetek nebyly uplatněny dosud nevypořádané restituční nároky** podle dalších zvláštních předpisů (pokud jejich uplatnění přichází v úvahu); jestliže byl restituční nárok uplatněn u soudu, ale rozhodnutím soudu k vydání majetku nedošlo, připojit příslušné pravomocné rozhodnutí o zamítnutí nároku,
11. **prohlášení žadatele o tom, že předmětem zamýšleného převodu není majetek státu, k němuž s účinností od 24. června 1991 vykonával 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 a s nímž **je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad podle zákona č. 503/2012 Sb.**, o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů (vhodným podkladem je vyjádření Státního pozemkového úřadu),
12. **vyjádření příslušného orgánu územního plánu k stávajícímu resp. budoucímu způsobu využití dané lokality podle územního plánu**, v případě převodu nezastavěných pozemků pro účely výstavby pak přímo pravomocné územní rozhodnutí, pokud již bylo vydáno (orientační informace o stávající resp. budoucí míře atraktivnosti zcizované nemovitosti),
13. **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.),
14. **sdělení žadatele, zda majetek je užíván (a kým) a zda je užívací vztah smluvně ošetřen, včetně relevantních dokumentů** (kopie nájemní smlouvy, smlouvy o výpůjčce apod.); pokud je majetek užíván bez právního důvodu, je třeba odpovídajícím způsobem doložit, zda a jak byla či bude vyřešena náhrada za bezesmluvní užívání (v případě existence dluhu zamýšleného nabyvatele vůči státu z titulu bezesmluvního užívání převáděného majetku by ujednání o způsobu a výši úhrady mělo být součástí předložené smlouvy),
15. **rozhodnutí o trvalé nepotřebnosti majetku pro žadatele** ve smyslu § 14 odst. 7 ZMS (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 ZMS, opodstatňují postoupení pohledávky, navíc za podmínek, které vyžadují schválení podle § 32 ZMS); k rozhodování o nepotřebnosti majetku podle § 14 odst. 7 ZMS 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. 4 ZMS**,

16. **u administrativních budov a dalších souvisejících nemovitostí ve smyslu § 14a odst. 1 písm. a) ZMS a platného Statutu vládní dislokační komise a regionálních dislokačních komisí je třeba doložit dislokační rozhodnutí vlády** (usnesení) nebo dislokační rozhodnutí jí zmocněného orgánu (vládní dislokační komise či regionální dislokační komise) vyjadřující souhlas s převodem vlastnictví v případech převodu vlastnictví státního majetku; v případě, že bylo kdykoli v minulosti před podáním žádosti rozhodnuto podle § 14b ZMS o vynětí budovy z Centrálního registru administrativních budov, předloží se i případné rozhodnutí s odůvodněním tohoto vynětí; v případě, že bude z některého z podkladů vyplývat, že jde o administrativní budovu (např. ze znaleckého posudku, výpisu z katastru nemovitostí) a nebude přiložena informace o tom, že majetek je evidován v Centrálním registru administrativních budov, je třeba uvést důvod nezaevidování majetku do Centrálního registru administrativních budov,
17. **doklady o tom, že majetek státu byl nabídnut k využití jiným organizačním složkám státu nebo státním organizacím prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, a prohlášení o tom, že nabídka nebyla úspěšná**, popřípadě uvedení konkrétních okolností a důvodů, kvůli kterým žadatel upustil od nabídky jiným organizačním složkám státu a státním organizacím v působnosti ZMS a ze kterých je zřejmé, že takový majetek z důvodu jeho povahy a stavu ostatní státní organizace nemohou potřebovat pro zabezpečení výkonu své působnosti nebo činnosti anebo jej nemohou převzít ve veřejném zájmu; v případě převodu majetku, který se eviduje v Centrálním registru administrativních budov, doklad o neúspěšné nabídce v rámci Centrálního registru administrativních budov a případně souhlasné dislokační rozhodnutí vlády nebo dislokační rozhodnutí jí zmocněného orgánu (viz výše),
18. v případě převodu pozemku vedeného **v operativní evidenci dle § 15 odst. 4 ZMS, jenž zároveň tvoří zemědělský půdní fond** a u kterého jsou splněny podmínky dle § 15 odst. 3 ZMS k povinnému přednostnímu nabídnutí převodu na Státní pozemkový úřad, **doklad o učinění této nabídky** a prohlášení, že Státní pozemkový úřad neprojevil o pozemek zájem,
19. **u úplatného převodu 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), nejdeli o přímý prodej vybrané osobě,

20. v případě bezúplatného převodu uvést všechny **skutečnosti, z nichž dle žadatele vyplývá veřejný zájem z pohledu státu a které odůvodňují žadatelem navržený způsob naložení se státním majetkem**; to platí obdobně i pro zdůvodnění bezúplatného převodu věci jako hospodárnějšího postupu oproti jinému způsobu naložení s věcí, zejm. její fyzické likvidaci (§ 22 odst. 3 ZMS),
21. podle okolností další doklady, ze kterých bude **jednoznačně vyplývat identifikace majetku**, včetně podrobné fotodokumentace; ve vztahu k nabyvacím titulům (v případě, že je třeba je dokládat – viz bod 5 shora), pokud u pozemků došlo v mezidobí k přečíslování, 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); dále např. též rozhodnutí o přidělení čísla popisného, prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám podle občanského zákoníku (popř. prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek a společných částí domu podle zákona č. 72/1994 Sb.) apod.,
22. v případě převodu nemovitosti ve prospěch vlastníka sousední nemovitosti (a obdobně též zcizení pozemku ve prospěch vlastníka stavby na tomto pozemku anebo naopak) aktuální výpis z katastru nemovitostí prokazující **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,
23. 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 IČ; připojí se rovněž doklad o podpisovém právu jednající fyzické osoby nebo osob, pokud tento údaj z uvedených podkladů již nevyplývá,
24. v případě, že majetek státu je převáděn do výlučného vlastnictví fyzické osoby, **doložit vhodným způsobem existenci/neexistenci společného jmění manželů, tj. že kupující je/není ženatý/vdaná**; pakliže je kupující ženatý/vdaná, je třeba doložit prohlášení manželky/manžela, že kupní cena bude uhrazena z finančních prostředků, které jsou ve výlučném vlastnictví kupující/ho, popř. doklad o smluveném manželském majetkovém režimu,
25. 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. 5 nebo 6 ZMS, nýbrž pouze o odborné stanovisko věcně příslušného orgánu),
26. v případě převodu vlastnictví k **pozemkům určeným k plnění funkcí lesa doložit předběžný souhlas Ministerstva zemědělství** (dle § 4 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů),
27. **dokumenty** o vypořádání případného předkupního práva či přestavku,

28. **všechna** sepsaná a podepsaná vyhotovení 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**, případně lze přiložit prohlášení, že podpisující mají podpisový vzor založen u přísl. katastrálního úřadu.

Směnná smlouva

*Při sjednání **směnné smlouvy s nestátním subjektem majetku v tuzemsku**, kde je vzhledem k předmětu převodu na nestátní subjekt zapotřebí schválení podle ZMS, **platí výše uvedené v závislosti na povaze konkrétního případu obdobně** (směna se považuje za dvě koupě, proto je třeba předložit podklady uvedené pro úplatný převod majetku ve prospěch nestátního subjektu ve spojení s požadavky ZMS); 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. 4 ZMS**; k žádosti se proto navíc připojí:*

- znalecký posudek **o ocenění majetku nabývaného pro stát směnou podle oceňovacího předpisu** (zák. č. 151/1997 Sb.), který není starší jednoho roku ke dni podpisu smlouvy - slouží pro ověření, zda byl dodržen obecný cenový limit dle § 12 odst. 4 věty první ZMS; pokud by cena nabývaného majetku měla být pro účely směny sjednána v částce vyšší, nutno **doložit předchozí souhlas Ministerstva financí s konkrétní částkou představující navýšený cenový limit** (§ 12 odst. 4 věta druhá ZMS) - není rozhodující, zda toto navýšení bude plně pokryto směňovaným státním majetkem nebo dorovnáno peněžitým doplatkem ze strany žadatele.

Veřejná dražba

*Při úplatném převodu majetku státu ve **veřejné dražbě** (§ 22 odst. 1 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**, znalecký posudek musí svou aktuálností odpovídat předpisům o veřejných dražbách, 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 rámcové údaje a podmínky připravované veřejné dražby (zejm. výši vyvolávací ceny požadované v rámci 1. kola veřejné dražby, výši vyvolávací ceny v případě opakované dražby, výši příhozu, označení dražebníka, výši požadované dražební jistoty apod.).*

Zřízení práva stavby k pozemku/pozemkům ve vlastnictví státu

Žádost o schválení smluvního zřízení práva stavby k pozemku/pozemkům (§ 25a odst. 1 a 2 ZMS) by měla při dodržení obecných zásad uvedených výše zejména obsahovat:

1. sdělení skutečností, jež odůvodňují zřízení práva stavby a vylučují možnost či vhodnější účelnost jiného smluvního uspořádání právního vztahu k pozemku,

2. aktuální výpis z katastru nemovitostí vztahující se k dotčenému pozemku/pozemkům, ne starší 30ti dnů před odesláním žádosti na Ministerstvo financí,
3. doklady o všech majetkoprávních vztazích, závazcích a právních omezeních (smlouva o nájmu, výpůjčce, pachtu, věcném břemeni, zástavním právu apod.) vztahujících se k dotčenému pozemku/pozemkům,
4. doklady, ze kterých bude jednoznačně vyplývat identifikace a specifikace dotčeného pozemku/pozemků (např. fotodokumentace, grafické znázornění umístění v rámci okolních pozemků, výtisk ortofoto mapy apod.),
5. v případě úplatného zřízení práva stavby znalecký posudek odůvodňující výši úplaty za zřízení práva stavby či stavebního platu, tak aby byly splněny základní povinnosti při hospodaření se státním majetkem zejm. dle § 14 odst. 1 ZMS (povinnost neodůvodněně nesnižovat hodnotu či výnos z majetku státu),
6. v případě bezúplatného zřízení práva stavby sdělení všech **skutečností, z nichž dle žadatele vyplývá veřejný zájem z pohledu státu a které odůvodňují žadatelem navržené bezúplatné zřízení práva stavby,**
7. pakliže se dotčený pozemek/pozemky nachází v chráněném ložiskovém území, prohlášení o tom, že záměr neodporuje omezení některých činností a omezení umístování staveb a zařízení dle § 18 a § 19 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, ve znění pozdějších předpisů,
8. **rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti** vztahující se k pozemku/pozemkům, které bude právo stavby zatěžovat, anebo sdělit skutečnosti vedoucí k závěru, že zřízením práva stavby bude dosaženo jeho/jejich účelnějšího nebo hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému žadateli slouží,
9. doklady o tom, že pozemek/pozemky byly nabídnuty příslušným způsobem jiným organizačním složkám státu nebo státním organizacím k užívání nebo požívání (pozn. - v rámci vnitrostátní nabídky si může žadatel stanovit podmínky, za kterých pozemek/pozemky přenechá do užívání/požívání jiné organizační složce státu nebo státní organizaci - např. že zájemce postaví stavbu s možností užívání žadatele, pokud by k tomuto mělo dojít i při zřízení práva stavby ve prospěch nestátního subjektu) anebo skutečnosti odůvodňující zvláštní povahu pozemku/pozemků, jež by případné užívání/požívání ze strany ostatních organizačních složek státu a státních organizací vylučovalo (§19b odst. 5 ZMS),
10. **prohlášení žadatele, že se na dotčený pozemek/pozemky nevztahují ustanovení § 1, 2, 2a, 2b a 2c zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, (pozn. - v případě, že tento majetek dle uvedených ustanovení zákona č. 172/1991 Sb. do vlastnictví obcí přešel, obce však nesplnily svou povinnost uplatnit nárok vkladu svého vlastnictví u katastrálního úřadu, nebo podat žalobu na určení vlastnictví, je třeba upozornit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, aby se ujal hospodaření s tímto majetkem podle ust. § 10 a 11 ZMS),**

11. **prohlášení žadatele, že nebyl na dotčený pozemek/pozemky vznesen úspěšně nárok dle zákona č. 428/2012 Sb.,** o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, ve znění pozdějších předpisů, (lze doložit vyjádřením Státního pozemkového úřadu), resp. že neprobíhá ohledně tohoto majetku soudní spor dle tohoto zákona,
12. **prohlášení žadatele, že na převáděný státní majetek nebyly uplatněny dosud nevypořádané restituční nároky** podle dalších zvláštních předpisů (pokud jejich uplatnění přichází v úvahu); jestliže byl restituční nárok uplatněn u soudu, ale rozhodnutím soudu k vydání majetku nedošlo, připojit příslušné pravomocné rozhodnutí o zamítnutí nároku,
13. **prohlášení žadatele o tom, že dotčený pozemek/pozemky nejsou majetkem státu, k němuž** s účinností od 24. června 1991 vykonával 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, a s nímž **je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad podle zákona č. 503/2012 Sb.,** o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů (vhodným podkladem je vyjádření Státního pozemkového úřadu),
14. **vyjádření příslušného orgánu územního plánu k stávajícímu resp. budoucímu způsobu využití dotčeného pozemku/pozemků podle územního plánu,** popř. **pravomocné územní rozhodnutí,** pokud již bylo vydáno,
15. **prohlášení žadatele o tom, že dotčený pozemek/pozemky 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.),
16. Navíc se připojí dokumenty, jimiž je specifikována stavba, jež je součástí práva stavby (např. projektová dokumentace apod.), není-li stavba dostatečným způsobem specifikována v samotné smlouvě, anebo když smlouva na příslušnou dokumentaci pouze odkazuje.

Poznámka:

Kromě náležitostí dle obecných právních předpisů (zejm. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) musí být ve smlouvě o zřízení práva stavby vůči stavebníkovi dle § 25a odst. 2 ZMS dohodnuta výhrada souhlasu k tomu, jak se stavba provede, změní nebo obnoví, jakož i výhrada souhlasu k užívání, požívání, zcizení nebo zatížení práva stavby (povinná ujednání ve smyslu § 58a odst. 3 věta první ZMS). Ve smlouvě je dále **mimo jiné** třeba dostatečným způsobem specifikovat případnou již existující stavbu, jež je součástí práva stavby, vyjádřit dočasnost práva stavby, uvést účel, pro který se právo stavby zřizuje, a pokud nemá nastoupit režim dle občanského zákoníku (§ 1255), uvést, jak se smluvní strany finančně vypořádají po zániku práva stavby. Ve smlouvě je třeba také sjednat výši a způsob úplaty za zřízení práva stavby, příp. sjednat, že je toto právo zřizováno bezúplatně ve veřejném zájmu, který ve smlouvě bude odpovídajícím způsobem specifikován. V případě zřízení práva stavby bezúplatně ve veřejném zájmu, je na místě pamatovat formou závazků a smluvních sankcí na zajištění toho, že účel bezúplatné dispozice odůvodněné veřejným zájmem bude naplněn (viz výše též bod 17. Obecných zásad).

Předchozí souhlas dle § 12 odst. 4 ZMS

Žádost o udělení předchozího souhlasu Ministerstva financí dle § 12 odst. 4 ZMS by měla při dodržení obecných zásad uvedených výše zejména obsahovat:

- 1) znalecký posudek **o ocenění majetku nabývaného pro stát podle oceňovacího předpisu** (zák. č. 151/1997 Sb.), který není starší jednoho roku ke dni odeslání žádosti - slouží pro ověření, zda byl dodržen obecný cenový limit dle § 12 odst. 4 věty první ZMS. Pro operativní vyhodnocení se doporučuje stanovit i cenu majetku, jejíž výše je v daném místě a čase obvyklá,
- 2) přesné vyčíslení částky, kterou požaduje prodávající za prodávaný majetek,
- 3) doklady, ze kterých bude jednoznačně vyplývat identifikace a specifikace dotčeného majetku (např. fotodokumentace, grafické znázornění umístění v rámci okolních pozemků, výtisk ortofoto mapy apod.),
- 4) sdělení všech **skutečností a poskytnutí relevantních dokladů, z nichž dle žadatele vyplývá veřejný zájem z pohledu státu odůvodňující sjednání vyšší ceny než cenový limit stanovený dle § 12 odst. 4 první věty ZMS,**
- 5) aktuální výpis z katastru nemovitostí vztahující se k dotčenému majetku, ne starší 30ti dnů před odesláním žádosti na Ministerstvo financí,
- 6) stanovisko zřizovatele k předkládanému záměru nabytí majetku v případě, že žádost předkládá přímo žadatel a nikoli zřizovatel (viz bod 3) Obecných zásad).

Závěrečná upozornění

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.

Přiměřeně dle okolností konkrétního případu a povahy majetkoprávní dispozice lze metodický materiál použít i v kontextu s dalšími případy žádostí o schválení, výjimku nebo předchozí souhlas, poskytované Ministerstvem financí dle ZMS.

Dílní 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. 51/2016 Sb. a dalšími předpisy, kterými došlo k novelizaci ZMS, se touto aktualizací neruší, zůstávají v platnosti a tento metodický materiál podle své povahy a zaměření doplňují.

Tento metodický materiál nahrazuje od 1.října 2019 „Aktualizovaný metodický materiál pro organizační složky státu a vybrané státní organizace (dílčí úprava 2017)“ ze dne 19.10.2017, s účinností od 1. 11. 2017, vydaný Ministerstvem financí pod č. j. MF-28750/2017/62.

Příloha – přehled odborných útvarů Ministerstva financí, které se ve vybraných případech podílejí na zajišťování působnosti Ministerstva financí podle ZMS a vyhlášky č. 62/2001 Sb.

Mgr. Jana Marešová
ředitelka odboru 72 - Státní majetek

Příloha k č.j.

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, 12a, 22, 25a, 26, 27, 32, 34 a 39 zákona č. 219/2000 Sb. a z vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů.

(nezahrnuje případy schvalování na základě výhrady Ministerstva financí)

§ 12 odst. 2 - odbor 72 – Státní majetek

§ 12 odst. 4 - odbor 72 – Státní majetek

§ 12 odst. 8 - odbor 14 - Rozpočtová politika společensky významných odvětví

§ 12a odst. 2 - odbor 72 – Státní majetek

§ 22 odst. 4 - odbor 72 – Státní majetek (pro OSS a SO, včetně státních podniků v režimu zákona č. 111/1990 Sb.)

§ 25a odst. 1 - odbor 72 – Státní majetek

§ 25a odst. 3 - odbor 72 – Státní majetek

§ 26 odst. 2 - odbor 72 – Státní majetek

§ 27 odst. 4 - odbor 72 – Státní majetek

§ 32 - odbor 11 – Státní rozpočet
- odbor 14 - Rozpočtová politika společensky významných odvětví
- odbor 19 - Rozpočtová politika strategických odvětví
- odbor 72 – Státní majetek (pro případné další - “nezařazené“)

§ 34 odst. 3 - odbor 72 – Státní majetek

§ 39 - odbor 72 – Státní majetek

§ 17a vyhlášky – odbor 23 - Finanční