

Ministerstvo financí

Učební text ke zvláštní části úřednické zkoušky
pro obor státní služby

4. Hospodaření s majetkem státu a jeho privatizace

Praha 2025

Obsah:

1. Základní charakteristika a odlišnosti postavení a režimu hospodaření s majetkem státu u organizačních složek státu, státních organizací v režimu zákona č. 219/2000 Sb. a státních organizací v režimu zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku.	4
2. Základní povinnosti při hospodaření s majetkem státu podle zákona č. 219/2000 Sb. a hlavní formy nakládání s majetkem státu.	5
3. Procesní postupy a podmínky úplatných a bezúplatných převodů hmotných nemovitých věcí z vlastnictví státu do vlastnictví nestátních subjektů, vyjma územně samosprávných celků, podle zákona č. 219/2000 Sb.	6
4. Základní cenové podmínky při úplatném nabývání majetku pro stát, při úplatném převodu majetku státu ve prospěch nestátních subjektů, u služebností a role oceňování majetku v těchto procesech.	7
5. Rámcová charakteristika povahy aktů schválení, výjimky a předchozího souhlasu podle zákona č. 219/2000 Sb., okruhu jejich poskytovatelů, procesu jejich poskytování a případů jejich užití.	10
6. Podmínky a rámcová charakteristika užívání a požívání nestátního majetku organizačními složkami státu a státními organizacemi podle zákona č. 219/2000 Sb.	12
7. Rámcová charakteristika Centrálního registru administrativních budov a nakládání s majetkem evidovaným v tomto registru	12
8. Nakládání s movitými věcmi ve vlastnictví státu	13
9. Základní charakteristika, postavení a činnosti Státního pozemkového úřadu při hospodaření s majetkem státu podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu.	14
10. Pravidla nabývání majetku do vlastnictví státu podle zákona č. 219/2000 Sb., nejčastější nabývací tituly vlastnictví pro stát a tituly, na základě kterých s majetkem státu hospodář organizační složky státu a státní organizace.	15
11. Základní způsoby nakládání s pohledávkami státu	16
12. Rámcová charakteristika, procesní postupy a podmínky pro úplatné a bezúplatné užívání státního majetku nestátními subjekty.	18
13. Rámcová charakteristika, procesní postupy a podmínky pro sjednávání služebností a zřízení práva stavby podle zákona č. 219/2000 Sb.	19
14. Rámcová charakteristika, postavení a hlavní činnosti Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových podle zákona č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.	20
15. Postup při provádění kontrol podle zákona č. 255/2012 Sb., kontrolní řád.	22
16. Procesní postupy a podmínky úplatných a bezúplatných převodů hmotných nemovitých věcí z vlastnictví státu do vlastnictví územně samosprávných celků podle zákona č. 219/2000 Sb.	23
17. Co je to operativní evidence a co ji tvoří – úprava v zákoně č. 219/2000 Sb. a v prováděcí vyhlášce č. 62/ 2001 Sb.	25
18. Nakládání s majetkem státu mezi organizačními složkami státu a státními organizacemi.	26
19. Jaký majetek státu může být předmětem převodu na jiné osoby a co se rozumí majetkem státu podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby; na základě čeho se provádí převod majetku podle cit. zákona?	27
20. Ke kterým účelům lze použít majetek určený k privatizaci, výnosy z prodeje tohoto majetku a zisk z účasti státu v obchodních společnostech podle zákona č. 178/2005 Sb., o zrušení Fondu národního majetku?	28

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ZMS	zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
prováděcí vyhláška	vyhláška Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů.
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
ÚZSVM	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.
ZOM	zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
oceňovací vyhláška	vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
CRAB	Centrální registr administrativních budov
Přmaj	zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

1. Základní charakteristika a odlišnosti postavení a režimu hospodaření s majetkem státu u organizačních složek státu, státních organizací v režimu zákona č. 219/2000 Sb. a státních organizací v režimu zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku.

Zejm. § 3, 6, 7, 9, 51, 54-56 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZMS), § 2, 3, 16, 17a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku.

Daná otázka cílí na 3 subjekty:

- organizační složky státu (např. Ministerstvo financí, Akademie věd, Státní pozemkový úřad),
- státní organizace v režimu ZMS (tj. zejména státní příspěvkové organizace, kterými jsou zejm. státní divadla, muzea, Diplomatický servis),
- státní organizace, řídící se zákonem o státním podniku (Povodí Labe, s. p., Česká pošta, s. p.).
- Pokud stát vystupuje jako účastník právních vztahů, je **právníckou osobou**.
ZMS upravuje způsob a podmínky hospodaření s majetkem státu, vystupování státu v právních jednáních, jakož i postavení, zřizování a zánik **organizačních složek státu** (v § 3 ZMS najdeme demonstrativní výčet organizačních složek: ministerstva, jiné správní úřady státu, Ústavní soud, Úřad vlády ČR a další). Organizační složky státu nemají právní subjektivitu, nejsou právníckými osobami, a proto nemohou v právních vztazích vystupovat svým jménem, jejich jednání v rámci jim stanovené působnosti či výkonu předmětu jejich činnosti je jednáním státu. Hospodaří s majetkem státu. Jsou účetní jednotkou, pokud tak stanoví tento zákon (§ 4 ZMS) nebo zvláštní právní předpis. Blíže část I. ZMS.
- Přeměnu státních organizací na organizační složky státu ke dni účinnosti ZMS upravuje část pátá zákona, jeho §§ 51 – 53. Postavení ostatních státních organizací pak najdeme v části páté, §§ 54 – 58 zákona.
- Obecně k těmto organizacím:
 - **Státní příspěvkové organizace mají podle vybraných ustanovení ZMS (§§ 54, 55, 56) zvláštní úpravu**, jsou právníckými osobami, nemají vlastní majetek, hospodaří s majetkem státu. V právních vztazích, týkajících se majetku, jednají vlastním jménem. V ostatních případech platí ostatní ustanovení ZMS a prováděcí vyhlášky jak pro organizační složky, tak pro státní organizace, není-li stanoveno jinak.
 - Vystupování státu v právních vztazích upravují §§ 6 a 7 ZMS. Za stát právně jedná vedoucí organizační složky, již se toto právní jednání týká. Vedoucí organizační složky může pro určité právní jednání písemně pověřit jiného **vedoucího zaměstnance**. Jednání těchto pověřených zaměstnanců je jednáním státu. Pověření pro jiného vedoucího zaměstnance může vyplývat i z interních předpisů organizační složky státu (např. z Organizačního řádu). Tento dokument vždy ale musí být signován vedoucím organizační složky státu.
 - Pravidla pro nakládání s majetkem státu pro organizační složky státu a státní organizace jsou v mnoha případech upravena ZMS a prováděcí vyhláškou odlišně, většinou přísněji, než je obecně stanoveno jiným právním subjektům. Jsou stanoveny podmínky platnosti právních jednání (např. udělování výjimek,

předchozích souhlasů a schvalování jednotlivých dispozic s majetkem státu ze strany zřizovatelů či jednotlivých ministerstev), existují zákazy určitých jednání (např. majetek státu nelze dát do zástavy, není povoleno uzavřít smlouvu o leasingu atd.).

Vybraná ustanovení zákona jsou doplněna podrobnější úpravou v prováděcí vyhlášce.

Tato právní úprava se **nevztahuje** na ty *státní podniky*, které jsou založené, nebo se považují za založené, dle **zákona č. 77/1997 Sb.**, zákon o státním podniku (§ 54 odst. 1 ZMS) a *některé další vybrané* státní organizace a národní podnik Budějovický Budvar. Pravidla pro hospodaření s majetkem pro tyto státní organizace jsou upravena pouze rámcově (§§ 2, 3, 15, 16, zákona o státním podniku).

Nakládání s majetkem státu, pokud není upraveno speciální úpravou, se řídí OZ, případně i dalšími obecnými normami.

2. Základní povinnosti při hospodaření s majetkem státu podle zákona č. 219/2000 Sb. a hlavní formy nakládání s majetkem státu.

Zejm. § 14, 19, 22, 26, 27, 32, 34, 35 ZMS a § 14 prováděcí vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen prováděcí vyhláška).

Stěžejním ustanovením pro definování základních povinností při hospodaření s majetkem státu je § 14 ZMS. Ten klade důraz na tzv. péči řádného hospodáře. Majetek musí být užíván vždy účelně a hospodárně, aby byly řádně plněny funkce státu. Nesmí být poškozován, zničen, ztracen, odcizen. Neměl by být neodůvodněně snižován jeho rozsah. Pokud dojde k poškození majetku (například u služebního vozidla, PC techniky, mobilů apod.), musí být vyvozena odpovědnost toho, kdo majetek poškodil. Každá státní organizace musí mít aktuální přehled o majetku, se kterým je příslušná hospodařit. Majetek vede v účetnictví a provádí pravidelně jeho inventarizaci. Oblast, kde často dochází k porušování tohoto ustanovení je bezesmluvní užívání majetku státu, zejména hmotného nemovitého majetku. Jako příklad z praxe lze uvést situaci, kdy stojí na státním pozemku reklamní zařízení, parkují auta soukromých subjektů apod. Tam, kde je užíván státní majetek nestátním subjektem, by měl být vždy písemně ošetřen užívací vztah.

Jednou z nejobsáhlejších částí ZMS je Část třetí, zabývající se nakládáním s majetkem státu. Termín „nakládání“ v sobě zahrnuje nejen převody majetku, ale také problematiku jeho zatížení věcnými právy, přenechání do dočasného užívání, účast státu v jiných právnických osobách

a sdruženích a nakládání s pohledávkami, jinými právy, cennými papíry a ostatními majetkovými hodnotami.

Převody mezi státem a nestátními subjekty znamenají změnu vlastnického práva. Základní podmínkou pro uskutečnění převodu je skutečnost, že majetek je pro stát *trvale nepotřebný*. Nepotřebnost je dokládána předchozím nabídkovým řízením, při kterém nebyl projevěn o majetek zájem ze strany žádné organizační složky ani státní organizace. Aby však mohly být řešeny i mimořádné případy, je vláda oprávněna povolit z podmínky trvalé nepotřebnosti *výjimku* svým usnesením (§ 21 odst. 2 ZMS).

Převody mohou být:

- **úplatné** (cena se sjednává nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá; postup vedoucí k výběru nabyvatele je upraven v prováděcí vyhlášce. ZMS je koncipován primárně na úplatných převodech.

- **bezúplatné** (pouze za předpokladu prokázání veřejného zájmu, anebo je-li bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob naložení s věcí, nebo stanoví-li tak zvláštní právní předpis).

V případech veřejného zájmu se doporučuje v rámci smlouvy sjednat pro nabyvatele omezující podmínky, aby způsob využití majetku byl garantován po delší dobu. Např. po určité období, nejčastěji 10 let, se darovaný majetek nebude komerčně využívat a zcizovat, apod.

Příslušné smlouvy o převodu hmotné nemovité věci, která se eviduje v katastru nemovitostí podléhají schválení ze strany MF, nejde-li o případy taxativně uvedené (§ 22 odst. 4).

Mezi úplatné formy převodu majetku patří dle ZMS *výběrové řízení, veřejná dražba, výjimečně přímý prodej předem určenému subjektu nebo směna*.

ZMS neumožňuje uzavřít smlouvu o poskytnutí věci za úplatu do užívání, spojenou se smlouvou o následném převodu vlastnictví této věci a uzavřít smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části.

S účinností od 1. 3. 2016 musí být nabídka nepotřebného majetku státu uskutečněna prostřednictvím webových stránek ÚZSVM.

- Z hlediska **věcných práv** je zakázáno věc zatížit smluvně zástavním právem (§ 25). Nemovitost lze zatížit věcným břemenem pouze v taxativně vyjmenovaných případech a pouze za úplatu. V jiných případech může výjimku povolit Ministerstvo financí (§ 26).

- Přenechání do **dočasného užívání** (§ 27) je umožněno za předpokladu dočasné nepotřebnosti majetku nebo jeho části k plnění úkolů státu, nebo možnosti dosáhnout jeho efektivnějšího využití (např. krátkodobé pronájmy reprezentačních prostor). Užívání lze sjednat pouze maximálně na dobu **8 let**, a to i opakovaně. Smlouva o nájmu může být uzavřena i na dobu kratší, než 8 let dodatky prodlužována. Součet doby uvedené ve smlouvě a všech dodatcích však nesmí překročit 8 let. Na místě by pak bylo uzavření nové smlouvy.

Užívání může být:

- **úplatné** (nájemné musí být sjednáno nejméně ve výši nájemného v čase a místě obvyklého a nelze povolit výjimku ke sjednání nájemného nižšího),
- **bezúplatné** (výpůjčku lze sjednat pouze v případech zákonem stanovených).

Vzhledem k tomu, že nelze vyloučit potřebu zvláštní úpravy konkrétního případu, je zde dána možnost, aby Ministerstvo financí povolilo z jednotlivých případů zde upravených ke konkrétní smlouvě *výjimku*, tj. umožnilo např. užívání na dobu delší než 8 let.

3. Procesní postupy a podmínky úplatných a bezúplatných převodů hmotných nemovitých věcí z vlastnictví státu do vlastnictví nestátních subjektů, vyjma územně samosprávných celků, podle zákona č. 219/2000 Sb.

Zejm. § 14 odst. 7, § 17, 18, 19c, 21, 22 ZMS a část V. prováděcí vyhlášky.

- a) Pokud se stane majetek pro organizační složku státu nebo státní organizaci trvale nepotřebným a o nepotřebnosti rozhodne písemně vedoucí příslušné organizační složky nebo státní organizace, popřípadě jím písemně pověřený jiný vedoucí zaměstnanec, nabídne se majetek následně v souladu s § 19c ZMS ostatním organizačním složkám státu a státním organizacím. Pokud tyto o majetek neprojeví zájem, zahájí proces zcizování majetku ve prospěch nestátních subjektů a to jednou z forem, kterou připouští § 22 odst. 1 a 3 ZMS.
- b) Mezi úplatné formy patří výběrové řízení, veřejná dražba (obě formy jsou dostatečně transparentní), přímý prodej vybrané osobě a směna. V omezených případech se může

konat veřejná soutěž. *V rámci výběrového řízení* nedochází k uzavření smlouvy, smlouva se sjednává následně a účast zájemce ve výběrovém řízení ani vybrání vhodného zájemce o koupi nezakládají pro zájemce nárok na uzavření smlouvy nebo jiné s tím související nároky. Výběr zájemce musí být efektivní, transparentní a podle předem stanovených kritérií. Podrobnější úpravu obsahuje prováděcí. *Veřejnou soutěž* je možné konat v případě, nevyžaduje-li její převod schválení nebo výjimku podle ZMS. Např. při prodeji movitých věcí. *Přímý prodej vybrané osobě* se doporučuje např. při zcizování pozemku, který se nachází v areálu soukromého subjektu, je obklopen jinými pozemky a není k němu přístup z veřejné komunikace nebo za účelem sjednocení vlastnického práva v případě rozdílného vlastnictví stavby a stavbou zastavěného pozemku (garáž vlastní stát, pozemek pod garáží fyzická osoba). Přímý prodej vybrané osobě nebo *směnu* lze uskutečnit vždy jen v odůvodněných případech nebo stanoví-li tak zvláštní právní předpis anebo ZMS. Směnu lze uskutečnit, budou-li současně dodrženy podmínky ZMS pro úplatné nabývání a převod majetku.

- c) Bezúplatně lze hmotnou věc převést pouze ve veřejném zájmu, anebo je-li bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob naložení s věcí nebo stanoví-li tak zvláštní právní předpis anebo ZMS.
- d) Bezúplatné převody se uskutečňují zejména mezi státem a územními samosprávnými celky (obce, kraje) a to ve veřejném zájmu nebo je-li bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob naložení s věcí nebo stanoví-li tak zvláštní právní předpis. Pojem veřejný zájem není v zákoně definován, neboť se jedná o tzv. relativně neurčitý právní pojem, který, jak vyplývá obecně z praxe, nelze zcela přesně právně definovat. Mělo by jít o případy, kdy se jedná o trvalý nebo dlouhodobě přetrvávající charakter s tím, že se dotýká větší části společnosti. O veřejný zájem se nemůže jednat v případě, že jde o zájem individuální nebo o zájem úzké skupiny subjektů. Podmínka existence veřejného zájmu by měla být posuzována v každém jednotlivém případě individuálně, a to v případě nakládání se státním majetkem vždy z pohledu státu. Posouzení a doložení existence veřejného zájmu na bezúplatném převodu určitého majetku státu do vlastnictví nestátního subjektu vždy primárně přísluší té organizační složce státu nebo státní organizaci, která je s tímto konkrétním majetkem státu příslušná hospodařit.

Bezúplatné převody taxativně vymezeného majetku z vlastnictví státu ve prospěch územních samosprávných celků, aniž by bylo třeba zvlášť odůvodňovat veřejný zájem, upravuje ustanovení § 21b ZMS. Odstavec 3 cit. zákona upravuje omezující podmínky pro nabyvatele, které je nezbytné zakotvit do smluv o bezúplatném převodu. ZMS umožňuje v § 22 odst. 3 převést majetek i tam, kde je taková dispozice z hlediska státu výhodnější, než např. nákladná fyzická likvidace nebo opakující se údržba věci (např. sekání trávy, ořezávání stromů, apod.).

4. Základní cenové podmínky při úplatném nabývání majetku pro stát, při úplatném převodu majetku státu ve prospěch nestátních subjektů, u služebností a role oceňování majetku v těchto procesech.

Zejm. § 12 odst. 4 a 5, § 22 odst. 2, § 26 odst. 1 a 2 ZMS a § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

- a) Úplatné nabývání majetku do vlastnictví státu:

- b) Úplatné převody majetku státu na nestátní subjekty (pozbyvání majetku)
- c) Služebnosti

Stát prostřednictvím organizačních složek státu a státních organizací nabývá, případně pozbývá majetek. Nabývání nebo pozbyvání majetku je možné za úplatu nebo bezúplatně. Majetek se dělí na hmotný majetek (movitý a nemovitý) a nehmotný majetek.

Nemovité věci jsou pozemky (včetně staveb a zařízení, které jsou jejich součástí) a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby, stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku atd.).

Movité věci jsou veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná.

Způsoby oceňování majetku

Zákon o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (majetku) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy a slouží k zajištění objektivitu, srozumitelnosti a shodnosti ocenění, neboť nastavuje obecná kritéria a zásady týkající se oceňování. ZOM vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Dle ZOM se určuje obvyklá cena, tržní hodnota a cena zjištěná. ZOM mimo to definuje cenu mimořádnou.

Obvyklá cena jak je definována v ustanovení § 2 odst. 2 ZOM se určuje porovnáním sjednaných cen dosažených při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku. Při určení obvyklé ceny se vychází výhradně z již uskutečněných prodejů. Postup určení obvyklé ceny upravuje oceňovací vyhláška.

Tržní hodnota je definována v § 2 odst. 4 ZOM jako odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn v běžném obchodním styku mezi ochotným kupujícím a prodávajícím, jež jsou osobami vzájemně nezávislými. Dle účelu a dostupných údajů se při oceňování tržní hodnotou vychází z více způsobů ocenění, jimiž jsou porovnávací způsob, nákladový způsob nebo výnosový způsob.

Pokud se cena dle zákona o oceňování majetku určuje jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, jedná se o cenu zjištěnou. Při určení ceny zjištěné se vychází z jednotlivých ustanovení oceňovací vyhlášky, která stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a sračky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování majetku.

Oceňování majetku dle ZOM je obecně nastaveno tak, že se při oceňování přednostně určuje obvyklá cena (§ 2 odst. 1 ZOM), avšak pouze pokud ZOM nestanoví jiný způsob oceňování (§ 2 odst. 7 ZOM).

Při oceňování nemovitých věcí je proto upřednostněno jejich oceňování cenu zjištěnou, neboť jiný způsob oceňování nemovitých věcí (pozemků, staveb a věcných práv) je v ZOM stanoven.

Schéma postupu ocenění dle ZOM



Ad a) Úplatné nabývání majetku pro stát § 12 ZMS:

Za úplatu lze nabývat pouze majetek, který bude stát využívat k plnění svých funkcí, v souvislosti s plněním těchto funkcí nebo k zajišťování veřejně prospěšných činností. Cenu lze sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu (§ 12 odst. 4 ZMS), kterým je ZOM.

Nemovité věci

V případě nabývání nemovitých věcí ZOM postup ocenění stanoví. Z uvedeného důvodu se při ocenění vychází z příslušných ustanovení ZOM a oceňovací vyhlášky kterými se určuje cena zjištěná. Cena zjištěná je v případě nemovitých věcí cenovým maximem při nabývání majetku státem (§ 2 odst. 4). Pokud bude nestátní subjekt požadovat cenu vyšší, tedy cenu nad rámec cenového maxima, bude třeba, aby příslušná organizační složka státu nebo státní organizace požádala Ministerstvo financí o udělení předchozího souhlasu ke sjednání vyšší ceny. Ministerstvo vyhodnotí, zda existuje veřejný zájem na nabytí majetku za vyšší cenu a zda je řádně odůvodněn. Převažuje-li veřejný zájem nad požadovanou vyšší cenou, může být předchozí souhlas udělen. Předchozí souhlas se uděluje před uzavřením samotné smlouvy, bez jeho udělení je právní jednání neplatné.

Movité věci

V případě nabývání movitých věcí ZOM postup ocenění nestanoví. Z uvedeného důvodu je cenovým maximem (§ 12 odst. 4 ZMS) při nabývání movitých věcí obvyklá cena, případně tržní hodnota, nelze-li obvyklou cenu určit. Obdobně platí, že pokud nestátní subjekt požaduje vyšší kupní cenu, musí být ze strany Ministerstva financí před uzavřením smlouvy udělen předchozí souhlas (např. nákup uměleckých děl atp.)

Společná ustanovení pro movité věci i věci nemovité

Jde-li o majetek nabývaný v zahraničí, kupní cena nesmí překročit výši, která je v daném místě a čase obvyklá a to zejména proto, že ZOM platí výhradně na území ČR.

Je-li úplatné nabytí majetku předmětem veřejné zakázky zadané podle zákona upravujícího zadávání veřejných zakázek, platí cenové maximum upravené v § 12 odst. 4 ZMS pouze v případě, má-li být smlouva uzavřena na základě výsledku jednacího řízení bez uveřejnění.

Ad b) Úplatné převody majetku státu ve prospěch nestátních subjektů:

V případě, že stát bude majetek, který se pro něj stane trvale nepotřebným zcizovat (pobývat), stanoví se cena nejméně ve výši, která je v daném čase a místě obvyklá (§ 22 odst. 2 ZMS). K určení obvyklé ceny je vhodné využívat znalecké posudky, není to však podmínkou. V případě majetku nižší hodnoty lze s ohledem na obecná pravidla hospodárnosti (§ 14 ZMS) využít vlastní ocenění na základě provedené analýzy trhu. Obvyklá cena majetku tvoří nejnížší možnou hranici, za kterou lze majetek zcizit. Pokud není možné cenu v čase a místě obvyklou určit (zejména u specifického majetku, s kterým se běžně neobchoduje), lze ocenit majetek tržní hodnotou, která se může nejvíce blížit ceně v čase a místě obvyklé. Směrem k navýšení ceny nad toto cenové minimum, nejsou organizační složky státu a státní organizace nijak vázány, proto je-li vyhodnoceno, že lze dosáhnout výhodnějších podmínek pro stát, je vhodné tuto cenu nad zákonné cenové minimum navýšit. V souladu se základními povinnostmi při hospodaření s majetkem státu (§ 14 odst. 1 ZMS) by se organizační složky státu a státní organizace měly v případě zcizování státního majetku snažit sjednat co nejvyšší kupní cenu, zásadně tedy i nad rámec cenového minima stanoveného v § 22 odst. 2 ZMS, přičemž minimální kupní cena by v sobě měla obsahovat podle okolností konkrétního případu i náklady vynaložené státem např. na vypracování znaleckého posudku, geometrického plánu, průkazu energetické náročnosti apod., pokud je nehradí nabyvatel.

V případě zcizování nemovitých věcí by společně s určením obvyklé ceny měla být určena i cena zjištěná. Je-li znaleckým posudkem nebo obdobným dokladem určená obvyklá cena nižší než cena zjištěná, vychází organizační složka státu nebo státní organizace s ohledem na obecná pravidla hospodárnosti uvedená v § 14 ZMS při sjednávání kupní ceny zásadně z ceny vyšší tj. z ceny zjištěné.

Ad c) Služebnosti:

Při nabývání služebnosti státem, kdy stát je v pozici oprávněného ze zřízené služebnosti na nestátním majetku (např. zajištění přístupu atp.) se postupuje obdobně jako při nabývání nemovitěho majetku, neboť služebnost jako věcné právo k pozemku je nemovitou věcí.

Služebnost na majetku státu, kdy stát je v pozici povinného se v souladu s § 26 ZMS sjednává za úplatu a pouze v takovém rozsahu, aby organizační složce nebo státní organizaci nebránila ve výkonu její činnosti. Je-li tedy nezbytné, aby státní majetek byl služebností zatížen, sjednává se úplata ve výši ceny zjištěné, neboť obvyklá cena s ohledem na specifické vlastnosti jednotlivých služebností (velikost, rozsah, míra omezení) určit nelze objektivně určit.

5. Rámcová charakteristika povahy aktů schválení, výjimky a předchozího souhlasu podle zákona č. 219/2000 Sb., okruhu jejich poskytovatelů, procesu jejich poskytování a případů jejich užití.

Zejm. § 12 odst. 2, 4, 6 až 8, § 21 odst. 2, § 22 odst. 3 až 6, § 23, § 26 odst. 1, § 27 odst. 4 a 5, § 28 odst. 3, § 29, § 30 odst. 2, § 32, § 34 odst. 3, § 44 a 45 ZMS.

Tato otázka v sobě zahrnuje tři podotázky – charakterizovat akt schválení, poskytnutí výjimky k právnímu jednání a udělení předchozího souhlasu. K řadě právních jednání, která se uskutečňují podle ZMS, je nezbytné udělit schvalovací doložku, poskytnout předchozí souhlas nebo povolit výjimku. Schválení a předchozí souhlas se poskytují a výjimky se povolují pouze pro jednotlivé případy a jsou podmínkou platnosti právního jednání, k němuž se poskytují. O schválení, předchozím souhlasu a povolení výjimky se rozhoduje písemně a na základě zdůvodněné a doložené žádosti příslušné organizační složky státu a státní organizace.

- a) Schvalovací doložky uděluje Ministerstvo financí. Schválení je nezbytné např. u bezúplatných převodů hmotné nemovité věci, která se eviduje v katastru nemovitostí s výjimkou silničního pozemku při změně kategorie nebo třídy pozemní komunikace. Podrobněji v § 12 ZMS.

Schválení Ministerstvem financí se dále vyžaduje při převodu hmotné nemovité věci, která se eviduje v katastru nemovitostí, nejde-li o převod taxativně vymezeného majetku v § 22 odst. 4 ZMS. Zákon tak připouští, aby některý majetek státu, který je převáděn nestátnímu subjektu, nepodléhal schvalovacímu režimu Ministerstva financí. Jedná se například o pozemky do výměry 500 m², silniční pozemky atd.

Schválení Ministerstvem kultury vyžaduje převod hmotné movité věci prohlášené za kulturní památku a převod sbírky muzejní povahy. V případě převodu hmotné nemovité věci, která je kulturní památkou, a podléhá schvalovacímu režimu Ministerstva financí, je pro udělení schvalovací doložky rozhodující stanovisko Ministerstva kultury. Obdobně se postupuje, je-li předmětem převodu pozemek ve zvláště chráněném území a jeho ochranném pásmu anebo stavba, která se eviduje v katastru nemovitostí, pokud je zřízena na pozemku ve zvláště chráněném území a jeho ochranném pásmu. Zde si Ministerstvo financí musí vyžádat stanovisko Ministerstva životního prostředí.

Při převodu hmotné věci, která má strategickou povahu nebo značnou peněžitou anebo jinou hodnotu, si může schválení převodu vyhradit vláda.

- b) Předchozí souhlas poskytuje Ministerstvo financí. Předchozí souhlas se uděluje před uzavřením samotné smlouvy. Podmínkou pro vydání předchozí souhlasu je prokázání veřejného zájmu, předchozí souhlas se uděluje ke sjednání ceny vyšší pro nákup majetku, který stát potřebuje pro zajištění své působnosti, svých činností, popř. se jedná o nabytí majetku ve veřejném zájmu. Jako příklad lze uvést situaci, kdy se stát chystá nakoupit majetek (hmotný i nemovitý) za cenu vyšší než stanoví ocenění podle zvláštního právního předpisu – ZOM. Blíže viz § 12 odst. 4 ZMS.

Obdobný postup platí i při uznání závazků a nároků, které nevznikly ze zákona a stát by tak pozbyl anebo naopak nenabyl majetek, jehož převod či zcizení je vázáno na povolení výjimky, schválení, nebo předchozí souhlas. Pro platnost takového jednání je nutný předchozí souhlas Ministerstva financí.

Vláda poskytuje předchozí souhlas k založení akciové společnosti a k nákupu akcií, k založení ústavu, nadace a nadačního fondu. Stát se může rovněž s přechodným souhlasem vlády účastnit založení spolku, popřípadě se může stát členem sdružení právnických osob.

- c) Výjimku z důvodů pro přenechání věci, z doby užívání stanovené a dále z okruhu uživatelů a účelu užívání stanovených pro případ bezúplatného užívání může ze závažných důvodů povolit Ministerstvo financí. Výjimka se uděluje k již uzavřené smlouvě. Jako příklad lze uvést nutnost povolení výjimky v případě uzavírání nájemní smlouvy, kterou stát přenechává dočasně nepotřebný majetek do užívání nestátnímu subjektu na dobu delší než osm let – viz § 27 odst. 4 ZMS nebo v případě prominutí dluhu, kdy dluh vůči státu má právnická osoba, viz § 34 odst. 3 ZMS.

Dále ze závažných důvodů a po předchozím vyjádření Ministerstva financí může vláda povolit výjimku z podmínky trvalé nepotřebnosti. Jedná se o případ, kdy na zcizovaný majetek nebylo vydáno rozhodnutí o trvalé nepotřebnosti.

6. Podmínky a rámcová charakteristika užívání a požívání nestátního majetku organizačními složkami státu a státními organizacemi podle zákona č. 219/2000 Sb.

Zejm. § 12a ZMS.

Organizační složky státu a státní organizace si mohou sjednat užívání nebo požívání majetku od nestátních subjektů pouze tehdy, je-li toto užívání nebo požívání nezbytné pro zabezpečení výkonu jejich působnosti nebo činnosti, popřípadě pro řádné hospodaření s majetkem, s nímž jsou samy příslušné hospodařit. Časové omezení ZMS sice neuvádí, ale nájemní vztah by měl být uzavřen jen po dobu nezbytně nutnou.

Pokud se užívání nebo požívání majetku sjednává za úplatu, nesmí úplata překročit nejvyšší možnou výši vyplývající z regulace cen, je-li uplatněna, a současně nesmí překročit výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Ministerstvo financí může dát předchozí souhlas ke sjednání vyšší úplaty, je-li užívání nebo požívání určitého majetku nezbytné z důvodu zajištění bezpečnosti státu. Tato úplata však nesmí překročit nejvyšší možnou výši vyplývající z regulace cen, je-li uplatněna.

Nevylučuje-li to zvláštní právní předpis anebo v případě majetku v zahraničí rozhodné právo, musí smlouva upravující užívání nebo požívání nestátního majetku obsahovat ujednání, které umožní organizační složce státu nebo státní organizaci ukončit smluvní vztah výpovědí.

V praxi se můžeme setkat se smlouvami, kdy si organizační složky státu a státní organizace pronajímají od nestátních subjektů například administrativní budovu, zatímco se jejich sídlo rekonstruuje, skladové areály v případech, kdy je třeba krátkodobě využít pronajaté plochy apod.

7. Rámcová charakteristika Centrálního registru administrativních budov a nakládání s majetkem evidovaným v tomto registru

- **právní úprava**
- **rozhodování vlády, vládní dislokační komise, regionálních dislokačních komisí.**

Zejm. § 14a a § 14b, § 19b, § 19c, § 65 ZMS, nařízení vlády č. 41/2017 Sb., o údajích centrálního registru administrativních budov, Statut Vládní dislokační komise a regionálních dislokačních komisí.

Novela ZMS, která nabyla účinnosti dne 1. 3. 2016, uzákonila existenci Centrálního registru administrativních budov (dále jen CRAB), jako neveřejného informačního systému pro organizační složky státu a státní organizace v působnosti ZMS, jimž má sloužit k účelnému a hospodárnému využívání nemovitých věcí – budov a dalších souvisejících nemovitostí ve vlastnictví státu, které se nacházejí výhradně na jeho území a které slouží nebo mají sloužit pro soudní, zákonodárné, správní a související činnosti v rámci plnění funkcí státu a dále budov a dalších souvisejících nemovitostí, které nejsou v jeho vlastnictví, ale pro soudní, zákonodárné, správní a související činnosti v rámci plnění funkcí státu jsou organizačními složkami státu a státními organizacemi užívány nebo požívány.

Správcem a provozovatelem CRAB je Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. CRAB byl vybudován zejména proto, aby sloužil k efektivnímu řešení dislokačních potřeb v rámci státu. Změny ve využívání majetku evidovaného v CRAB a nakládání s ním se

uskutečňují na základě rozhodnutí vlády nebo jí pověřeného poradního a koordinačního orgánu vlády – vládní dislokační komisi nebo regionální dislokační komisi.

Ministr obrany, ministr vnitra, ředitel Bezpečnostní informační služby, ředitel Úřadu pro zahraniční styky a informace a ředitel Generální inspekce bezpečnostních sborů mohou z důvodu zajištění bezpečnosti nebo obrany státu rozhodnout, ve kterých případech se určitý majetek do CRAB nezařadí. Tato rozhodnutí si může předem vyhradit nebo následně změnit vláda.

Dne 1. 4. 2017 nabylo účinnosti nařízení vlády č. 41/2017 Sb., o údajích CRAB. Nařízení upravuje strukturu a rozsah údajů vedených v registru, termíny pro jejich poskytování, jakož i rozsah a podmínky jejich sdílení. Tím bylo naplněno zákonné zmocnění obsažené v § 14a odst. 3 a § 65 odst. 2 ZMS. Nařízení upravuje strukturu a rozsah údajů vedených v registru, termíny pro jejich poskytování, jakož i rozsah a podmínky jejich sdílení.

Na základě další přijaté novely č. 104/2017 Sb., s účinností dne 1. 7. 2017 přešla i role správce na ÚZSVM, tak aby skutečný stav odpovídal i zákonné úpravě.

Změny ve využívání majetku v CRAB se uskutečňují na základě rozhodnutí vlády nebo jí pověřeného poradního a koordinačního orgánu vlády, kterým je Vládní dislokační komise a regionální dislokační komise. **Vládní dislokační komise** (dále jen Komise) je stálým poradním a koordinačním orgánem vlády v oblasti rozhodování o dislokaci organizačních složek státu a státních organizací. Byla zřízena usnesením vlády ze dne 2. září 1992 č. 534 pod názvem „Komise vlády pro umísťování státních orgánů (Vládní dislokační komise)“. Současná podoba Vládní dislokační komise je dána usnesením vlády ze dne 9. března 2015, č. 171. Přílohou tohoto usnesení je Statut Vládní dislokační komise a regionálních dislokačních komisí, který upravuje postavení a činnost všech dislokačních komisí v České republice.

Činnost Komise, složené z vedoucích úředníků vybraných ministerstev a dalších úřadů, spočívá zejména v napomáhání vládě při rozhodování o umísťování orgánů státní správy a při rozhodování o efektivním hospodaření se specifickým majetkem státu – administrativními objekty.

Vedle Vládní dislokační komise působí též při územních pracovištích Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových regionální dislokační komise, které mohou v souladu se Statutem Vládní dislokační komise a regionálních dislokačních komisí vykonávat působnosti v teritoriu příslušného pracoviště ÚZSVM.

Samotný CRAB byl spuštěn, resp. uveden do provozu dne 28. 10. 2012. Zákonné úprave předcházelo Usnesení vlády č. 954, které vláda přijala dne 20. 12. 2012.

8. Nakládání s movitými věcmi ve vlastnictví státu

- **rozhodnutí o trvalé nebo dočasné nepotřebnosti**
- **nabídka nepotřebných věcí ostatním organizačním složkám státu a státním organizacím**
- **vyřazování a likvidace movitých věcí.**

Zejm. § 14, 15, 27, část III. ZMS, část III. a IV. prováděcí vyhlášky.

Stanou-li se movité věci ve vlastnictví státu pro organizační složku státu nebo státní organizaci **trvale** nepotřebnými a o nepotřebnosti rozhodl písemně vedoucí organizační složky nebo státní organizace (ministr, generální ředitel, ústřední ředitel apod.), případně jím

písemně pověřený jiný vedoucí zaměstnanec, může být s nimi dále naloženo způsoby a za podmínek, které stanoví ZMS. Za nepotřebný se pro tyto účely považuje zejména majetek, který přesahuje potřeby příslušné organizační složky, majetek, na jehož ponechání státu přestal být veřejný zájem, anebo majetek, který pro ztrátu, případně zastarání svých technických a funkčních vlastností nebo pro nepřiměřenou nákladnost provozu nemůže sloužit svému účelu. Posledně jmenovaný majetek bude vyřazen z provozu a případně zlikvidován (tento stav může nastat např. u elektrospotřebičů, aut, PC techniky a dalších). Likvidaci zajistí příslušná organizační složka nebo státní organizace. Věci, které mohou být využity jako druhotná surovina, nabídne příslušná organizační složka nebo státní organizace osobě, která se zabývá výkupem druhotných surovin.

V ostatních případech je postup pro nakládání s movitými věcmi upraven ve III. části ZMS. Movitý majetek, u kterého bylo rozhodnuto o jeho trvalé nepotřebnosti, lze přednostně nabídnout a převzít mezi organizačními složkami státu a státními organizacemi. Pokud se s majetkem nakládá na základě smlouvy (mezi organizačními složkami státu a státními organizacemi), musí mít smlouva písemnou formu. Je-li nakládáno s majetkem mezi organizačními složkami státu navzájem, uskuteční se zápisem.

Naložit s majetkem ve prospěch právnických nebo fyzických osob je možné teprve poté, neprojevili-li o majetek zájem jiná organizační složka nebo státní organizace. Převod movité věci na nestátní subjekt je možné uskutečnit úplatně (formou výběrového řízení, veřejnou dražbou, veřejnou soutěží nebo prodej předem vybranému subjektu) nebo bezúplatně (ve veřejném zájmu nebo z důvodu hospodárnějšího naložení s věcí).

Stanou-li se movité věci ve vlastnictví státu pro organizační složku státu nebo státní organizaci **dočasně** nepotřebnými k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a o nepotřebnosti rozhodl písemně jejich vedoucí (ministr, generální ředitel, ústřední ředitel apod.), mohou být přenechány do užívání právnické nebo fyzické osoby. Obdobně, aniž by bylo rozhodnuto o dočasné nepotřebnosti lze postupovat v případě, že tak bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému organizační složce státu nebo státní organizaci slouží.

Užívání lze sjednat pouze na dobu určitou v trvání nejdéle 8 let pro jednoho uživatele. Pokud je uzavřena smlouva na dobu kratší než 8 let, je možné ji prodloužit, ale maximálně tak, aby součet celé nájemní doby nepřekročil 8 let. Smlouva musí obsahovat ujednání, které umožní pronajímající organizaci uživateli vztah ukončit výpovědí a rovněž ujednání umožňující okamžité ukončení uživatelského vztahu, pokud přestanou být plněny podmínky, podle § 27 odst. 1 ZMS. Výjimku z maximální doby nájmu může ze závažných důvodů povolit Ministerstvo financí.

ZMS v ustanovení § 27 odst. 3 umožňuje uzavřít bezúplatné užívání věci, pokud jsou splněny zákonné podmínky dané tímto ustanovením.

9. Základní charakteristika, postavení a činnosti Státního pozemkového úřadu při hospodaření s majetkem státu podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu.

Zejm. § 2 až 5, § 22 odst. 1, 3, 6, 9 a 10 zákona č. 503/2012 Sb., o státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Státní pozemkový úřad byl zřízen zákonem č. 503/2012 Sb. Je organizační složkou státu a účetní jednotkou. Má postavení správního úřadu s celostátní působností a je podřízen Ministerstvu zemědělství. Sídlo má v Praze. V čele stojí ústřední ředitel. Stal se právním

nástupcem Pozemkového fondu ČR. Státní pozemkový úřad spojil agendy vykonávané Pozemkovým fondem ČR a pozemkovými úřady. Je příslušný hospodařit s nemovitým majetkem, který byl ve správě Pozemkového fondu ČR. Jako jeho právní nástupce pokračuje v prodeji státních pozemků a staveb, se kterými dříve hospodařily převážně zemědělské státní subjekty, ve vypořádávání restitučních nároků, v bezúplatných převodech a směnách pozemků. Svou působnost vykonává jak podle zákona č. 503/2012 Sb., tak podle zákona č. 229/1991Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, zákona č. 139/2002Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a v neposlední řadě je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit s majetkem nabytým v souladu se ZMS.

Státní pozemkový úřad musí postupovat při nakládání s majetkem státu a při převodech zemědělských pozemků a dalších nemovitých věcí, s nimiž je příslušný hospodařit, s péčí řádného hospodáře a hájit majetkové zájmy státu v souladu se shora citovanými právními předpisy.

Státní pozemkový úřad je současně povinným subjektem podle zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými organizacemi k vydání zemědělského majetku, původně patřící vybraným církevním společnostem.

Státní pozemkový úřad může nemovité věci, s nimiž je příslušný hospodařit, přenechat do užívání nebo požívání jiným osobám. Jde-li o nemovité věci podle § 1 zákona č. 229/1991 Sb., se § 27 ZMS nepoužije. Jedná-li se o zemědělské pozemky v příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu, vycházejí uživatelské vztahy k těmto pozemkům, zejména nájemné, z podmínek a omezení pro jejich nájemce při jejich požívání vyplývajících zejména z působnosti Státního pozemkového úřadu podle tohoto zákona. Roční nájemné za požívání pozemků v příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, činí 2,2 % z ceny pozemku, pokud se Státní pozemkový úřad s nájemcem nedohodnou jinak.

Pokud je nějaký majetek, se kterým je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, vybrán vládou jako majetek vhodný k privatizaci, pak v souladu s § 45 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů a § 5 zákona č. 503/2012 Sb. se nakládá podle zákona č. 92/1991 Sb.

10. Pravidla nabývání majetku do vlastnictví státu podle zákona č. 219/2000 Sb., nejčastější nabývací tituly vlastnictví pro stát a tituly, na základě kterých s majetkem státu hospodaří organizační složky státu a státní organizace.

Zejm. § 12, 13 ZMS, občanský zákoník, Hospodaření a nakládání se státním majetkem: C.H.Beck 2019/Tyšerová/Vácha/Kilián.

Pravidla pro nabývání majetku do vlastnictví státu upravuje zejména část druhá ZMS. Stát může nabývat pouze takový majetek, který potřebuje k plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním těchto funkcí a zajišťování veřejně prospěšných činností anebo pro účely podnikání. Majetek lze nabývat bezúplatně nebo za úplatu. **Bezúplatné nabytí hmotné nemovité věci**, která se eviduje v katastru nemovitostí a **bezúplatné nabytí práva stavby anebo majetkové účasti jiné obchodní společnosti než akciové** vyžadují schválení (schvalovací doložku) Ministerstva financí. Při **úplatném nabývání majetku** lze cenu sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu, a je-li nabýván majetek v zahraničí, pouze do výše, která je v daném místě a čase obvyklá. Ve veřejném zájmu může dát Ministerstvo financí předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší.

Otázka dále obsahuje dvě další podotázky:

- a) Jaké jsou nejčastější nabývací tituly pro nabytí majetku do vlastnictví státu?

- b) Jaké jsou nejčastější nabývací tituly pro nabytí příslušnosti hospodaření pro organizační složky státu a státní organizace?

Ad a) Nejčastějším nabývacím titulem pro nabytí majetku do vlastnictví státu je smlouva (kupní, darovací, tržní, směnná apod.). Stát nabývá majetek též zákonem, na základě zákona, děděním, odúmrťí, rozhodnutím příslušného orgánu (vyvlastnění, trest propadnutí majetku, zabránění věci apod.). Z těchto historickým nabývacích titulů lze uvést např. znárodnovací dekrety a zákony, vydávané v letech 1945 – 1953, konfiskační dekrety, renunciační prohlášení, zákony o pozemkových revizích, zákon o převodu vlastnictví majetku hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi Českou.

Nabývacím titulem pro nabytí majetku ve prospěch státu nejsou Mezistátní náhradové dohody, které byly uzavírány po druhé světové válce a vypořádávaly majetek cizích státních příslušníků, zanechaný na území českého státu, uvalení národní správy na majetek s poznámkou v pozemkové knize, samotný zápis do pozemkové knihy.

Ad b) Organizační složky státu nabývají majetek mezi sebou zápisem. Je-li jednou stranou státní organizace, majetek se nabývá na základě smlouvy. Praxe může přinést i situaci, kdy oba nabývací tituly – pro stát a pro konkrétní organizační složku státu splývají. Taková situace nastává, přechází-li majetek na stát např. na základě vyvlastnění nestátnímu subjektu ve prospěch České republiky – Ministerstva obrany nebo dle odúmrťí ve prospěch České republiky – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Organizační složky státu mohou dále nabývat majetek do příslušnosti hospodaření kolaudačním rozhodnutím, opatřením, vydaném podle § 20 ZMS.

11. Základní způsoby nakládání s pohledávkami státu.

Zejm. § 31 – § 37 ZMS.

Nakládání s pohledávkami státu podléhá specifickým pravidlům, která jsou definována v § 31 – § 37a ZMS. Podstata těchto pravidel je obdobná jako podstata zákona o majetku státu obecně, a to sice stanovení určitých omezení pro organizační složky státu a státní organizace v působnosti ZMS za účelem zajištění hospodárnosti jejich počínání. Škála možností, jak naložit s pohledávkou, je jím tedy oproti soukromým subjektům omezena (např. prominout něčí dluh vůči státu lze jen při naplnění 6 přísných podmínek, zatímco soukromá osoba by to mohla učinit bez dalšího). Hlavní instituty, které podléhají určitým omezením, jsou **plnění ve splátkách, postoupení pohledávky, prominutí dluhu, a upuštění od vymáhání pohledávky**. Zákon dále upravuje i poměrné uspokojení pohledávky, zákaz zastavení pohledávky, a postoupení smlouvy.

1. Plnění ve splátkách (§ 31 ZMS)

Splátkový kalendář lze povolit za splnění zákonem daných podmínek, které se liší v závislosti na tom, zda je pohledávka již **splatná či nikoliv**.

- **Nesplatný dluh:** Plnění ve splátkách lze sjednat pouze výjimečně, pokud budoucí dlužník předem prokáže schopnost svůj dluh včas splnit a nebude ani z jiných okolností zřejmé, že splnění dluhu je tímto ujednáním ohroženo. Současně musí být dohodnuta splatnost celé pohledávky pro případ nesplnění kterékoli ze splátek.
- **Splatný dluh:** Ze závažných důvodů lze dohodnout s dlužníkem splátky i u splatného dluhu. Dluh přitom musí být dlužníkem písemně uznán co do důvodu a výše, popřípadě přiznán pravomocným rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu. Současně

musí být dohodnuta splatnost celé pohledávky pro případ nesplnění kterékoli ze splátek, jakož i to, že dlužník bude ve splátkách plnit též úroky z prodlení a že stát je v případě prokazatelného zlepšení majetkových poměrů dlužníka oprávněn od ujednání o dalších splátkách odstoupit.

2. Postoupení pohledávky (§ 32 ZMS)

Stát může postoupit pohledávku za úplatu. Podmínkou je, že cena nesmí být nižší než **60 % nominální hodnoty pohledávky**, pokud není jinak schváleno příslušným orgánem. Tímto orgánem je **zřizovatel** a nemá-li příslušná organizační složka zřizovatele, je jím **věcně příslušný ústřední správní úřad**, a není-li ho, **Ministerstvo financí**.

3. Prominutí dluhu a upuštění od vymáhání (§ 34, 35 ZMS)

Jde o dva významně rozdílné instituty

- **Prominutí dluhu (§ 34 ZMS):** Jedná se o dvoustranné právní jednání, v jehož důsledku pohledávka zaniká (bylo-li by později dlužníkem plněno, stát musí plnění vrátit, neboť by jinak šlo o bezdůvodné obohacení). Prominutí není právně nárokové.
 - Musí být dány jednak tři **pozitivní podmínky**: 1. dlužník je fyzickou osobou, 2. odůvodňují to tíživé sociální poměry dlužníka, 3. dlužník o prominutí požádal.
 - Dále musí být splněny i tři **negativní podmínky**: 1. prominout nelze dluh, který vznikl v souvislosti s trestnou činností dlužníka, 2. má-li dlužník z jakéhokoliv důvodu pohledávku vůči státu, pokud sám do výše svého dluhu nepřistoupí k jejímu prominutí, 3. má-li dlužník majetek, z něhož lze dosáhnout uspokojení pohledávky státu.
 - Výjimku z jakéhokoliv podmínky může ze závažných důvodů povolit Ministerstvo financí. O výjimku žádá příslušná organizační složka státu nebo státní organizace, a to pouze tehdy, pokud sama dospěje k závěru, že je na místě dluh prominout.
- **Upuštění od vymáhání (§ 35 ZMS):** Jednostranný úkon, při kterém pohledávka nezaniká a dlužník o něm není vyrozumíván. Bylo-li by později dlužníkem plněno, stát si plnění ponechá.
 - Upuštění může být aplikováno pouze v těchto případech:
 - dlužník zemřel a pohledávka nemohla být uspokojena ani vymáháním na jeho dědicích;
 - dlužník odmítá dluh dobrovolně splnit a přitom se pohledávka promlčela, nebo nelze prokázat, že pohledávka trvá, anebo nelze prokázat její výši a není podklad pro to, aby soud nebo jiný orgán určil výši podle úvahy;
 - je ze všech okolností případu zřejmé, že další vymáhání pohledávky by nebylo úspěšné.
 - nepřesahuje-li pohledávka 1 000 Kč (*od 1.3.2025 3 000 Kč*), pokud dlužník odmítá dluh dobrovolně splnit anebo skutečnosti nasvědčují

tomu, že předpokládané náklady na vymožení pohledávky významně převýší předpokládaný příjem z této pohledávky.

Výhrada schválení (§ 36 ZMS)

Zřizovatel organizační složky si může vyhradit schvalování rozhodnutí o prominutí dluhu či upuštění od vymáhání, s výjimkou bagatelních pohledávek. Pokud zřizovatel není, tuto pravomoc má ústřední správní úřad a není-li ho, tak Ministerstvo financí.

12. Rámcová charakteristika, procesní postupy a podmínky pro úplatné a bezúplatné užívání státního majetku nestátními subjekty.

Zejm. § 14 odst. 7, § 27, 27a, 44 ZMS.

Hmotnou věc (movitou i nemovitou) nebo její část, kterou organizační složka státu nebo státní organizace dočasně nebo trvale nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, lze přenechat do užívání právnické nebo fyzické osoby. V tomto případě je nezbytné, aby organizace písemně rozhodla o nepotřebnosti majetku v souladu s § 14 odst. 7 ZMS.

Obdobně lze postupovat v případě, že tak bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému organizaci slouží, anebo je to účelné před konečným naložením s věcí.

Užívání majetku státu lze sjednat pouze na dobu určitou v trvání nejdéle 8 let pro jednoho uživatele. Pokud bude uživatelský vztah sjednán na dobu kratší než 8 let, lze dobu trvání formou dodatku ke smlouvě prodloužit, ale vždy nejdéle tak, aby součet doby nájmu ze smlouvy a dodatku ke smlouvě nepřesáhl 8 let. Každá smlouva musí vylučovat pokračování uživatelského vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl uživatelský vztah skončit. Pozor, zde je speciální úprava oproti OZ. Smlouva dále musí obsahovat ujednání umožňující ukončit uživatelský vztah výpovědí a dále ujednání umožňující okamžité ukončení uživatelského vztahu, pokud se majetek státu, který je předmětem nájmu, stane pro stát potřebným.

Při úplatném užívání (nájmů) státního majetku nesmí být nájemné sjednáno v nižší částce, než která jako nevyšší možné nájemné vyplývá z regulace cen, a není-li regulace uplatněna, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Současně se sjedná režim zvyšování nájemného a podle povahy věci též způsob rozúčtování cen a úhrady za veškeré poskytované plnění a služby spojené s užíváním.

Bezúplatné užívání státního majetku lze sjednat jen s osobami, jejichž hlavním účelem není podnikání (na obce a kraje se hledí tak, že jejich hlavním účelem není podnikání), a pouze k zajištění výkonu státní správy v přenesené působnosti anebo pro účely sociální, humanitární, požární ochrany, ochrany obyvatelstva, integrovaného záchranného systému, vzdělávací, vědecké, kulturní, sportovní a tělovýchovné, ochrany přírody a péče o životní prostředí a práce s dětmi a mládeží.

Výjimku z důvodu přenechání věci nebo její části do užívání uděluje Ministerstvo financí (může se jednat zejména o výjimku z doby užívání, okruhu uživatelů, účelu užívání).

13. Rámcová charakteristika, procesní postupy a podmínky pro sjednávání služebností a zřízení práva stavby podle zákona č. 219/2000 Sb.

Zejm. § 19, 25a, 26 ZMS.

Právo stavby

Obecná úprava práva stavby je upravena v OZ v § 1240 až § 1256, a jenž právo stavby řadí mezi věcná práva k cizím věcem. Základní definicí uvedenou v § 1240 je ta, že „Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“

Problematika vzniku práva stavby a podmínky k jeho sjednání v rámci nakládání s majetkem státu upravuje § 25a ZMS.

Právo stavby lze k pozemku smluvně zřídit pouze tehdy, není-li možné nebo účelné vztah k pozemku uspořádat se stavebníkem jinak. Toto rozhodnutí a posouzení je zcela na příslušném státním subjektu, který by měl vyhodnotit veškeré okolnosti konkrétního případu i s ohledem na podmínky hospodárnosti ve smyslu § 14 ZMS.

Právo stavby se zřizuje se za úplatu. Bezúplatně může být zřízeno jen ve veřejném zájmu. Smluvní zřízení práva stavby vyžaduje schválení Ministerstvem financí.

Ve smlouvě musí být vůči stavebníkovi dohodnuta výhrada souhlasu k tomu, jak se stavba provede, změní nebo obnoví a dále výhrada souhlasu k užívání, požívání, zcizení nebo zatížení práva stavby.

Převod práva stavby ve vlastnictví státu vyžaduje schválení Ministerstvem financí. Je-li součástí práva stavby stavba, která je kulturní památkou, vyžaduje převod práva stavby schválení Ministerstvem kultury.

Pro úplnost je nutné podotknout, že pokud příslušná organizační složka státu nebo státní organizace rozhodne o trvalé nepotřebnosti práva stavby, nastává postup dle § 19b ZMS.

V praxi se sjednání práva stavby vyskytuje zejména v situacích, kdy stát potřebuje konkrétní pozemek, ovšem je srozuměn s tím, že v jeho zájmu bude na něm postavit stavbu cizího vlastníka, jež může být i po nějakém čase převedena do jeho vlastnictví. Jde o situace výstavby pracovních hal v rámci věznic, či staveb soukromých škol či soukromých nemocnic v rámci areálu patřící do vlastnictví státu, který výstavbou získá vhodnou součinnost pro jím vykonávané činnosti a úkoly.

Služebnosti

Na zřízení služebností k tíži majetku státu se rovněž hledí jako na nakládání s majetkem státu. První zmínka je uvedena v § 19 odst. 3 ZMS, jež reaguje na obecnou úpravu v Občanském zákoníku a stanoví, že je-li to účelné pro další nakládání s majetkem, lze pozemek státu zatížit služebností ve prospěch jiného pozemku státu, s nímž je táž nebo jiná organizační složka státu nebo státní organizace příslušná hospodařit. V praxi se může jednat o situaci, kdy stát hodlá zcizit svůj pozemek, ale má zájem zajistit si přes něj i nadále např. služebnost cesty, neboť navazuje další pozemek, který si stát ponechává.

Zřízení služebnosti se provede na základě prohlášení nebo zápisu, které jsou písemností, na jejímž základě se provede vklad do katastru nemovitostí.

Podmínky pro sjednání zatížení majetku státu služebností jsou stanoveny v § 26 ZMS.

Služebnost se sjednává vždy za úplatu, a to pouze v takovém rozsahu, aby organizační složce státu a státní organizaci nebránila ve výkonu její činnosti.

Hmotné nemovité věci lze v nezbytném rozsahu zatížit služebností pro účely:

- zřízení, provozu a údržby sítě technického vybavení a veřejně prospěšné stavby,
- služebností rozlivu,
- služebností stezky nebo cesty k zajištění přístupu vlastníka k jeho nemovité věci, může-li takový přístup jako nezbytnou cestu povolit soud.

V ostatních případech může výjimku k zatížení hmotné nemovité věci služebností ze závažných důvodů povolit Ministerstvo financí.

Nemovitou věc, která se eviduje v katastru nemovitostí, nelze smluvně zatížit reálným břemenem.

Pro úplnost je třeba upozornit, že v případě úplatného nabytí služebnosti ve prospěch státního majetku, je třeba se řídit dle cenových podmínek dle ustanovení § 12 ZMS.

14. Rámcová charakteristika, postavení a hlavní činnosti Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových podle zákona č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

- zastupování státu a obcí
- hospodaření s majetkem státu
- další činnosti podle zvláštních právních předpisů.

Zejm. zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových část první, § 14a, 19b ZMS.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) je organizační složkou státu a účetní jednotkou. Byl zřízen zákonem č. 201/2000 Sb., s účinností od 1. července 2002. V čele stojí generální ředitel, kterého do funkce jmenuje a odvolává ministr financí, neboť se jedná o resortní organizaci Ministerstva financí. ÚZSVM vykonává svoji činnost prostřednictvím svých územních pracovišť. V rámci územního pracoviště jsou pak zřizována odloučená pracoviště. Sídlem ÚZSVM je Praha.

ÚZSVM zastupuje stát v řízení před soudy, rozhodci nebo stálými rozhodčími soudy, správními úřady a jinými orgány ve věcech týkajících se majetku státu. Formy procesních jednání ÚZSVM jsou blíže uvedeny v § 2 – 12 zákona č. 201/2002 Sb. Dále poskytuje bezplatnou právní pomoc obcím a zastupuje je před soudy v zákonem vymezených případech. ÚZSVM jedná namísto jiných organizačních složek státu v právních sporech, mezi které patří soudní řízení sporná, exekuční řízení, insolvenční řízení a řízení rozhodčí. Rovněž se ÚZSVM účastní řízení v souvislosti s majetkem, s nímž sám hospodáří. Toto jednání může být:

- vylučné, tj. namísto příslušné organizační složky. V případech zákonem stanovených (určených zejména finanční částkou), jedná u soudu pouze ÚZSVM; ve vybraných případech je však toto jednání vyloučeno.
- dohodnuté, tj. ÚZSVM se může s příslušnou organizační složkou dohodnout, že za ni bude jednat. I zde však je ve vymezených případech dohoda vyloučena.
- vedlejší účastenství, tj. ÚZSVM může vystupovat za stát jako vedlejšího účastníka v občanském soudním řízení před soudy v jakékoli věci týkající se majetku, se kterým je příslušná hospodařit státní organizace podle zvláštního právního předpisu, má-li stát právní zájem na výsledku takového řízení.
- přímá účast, tj. ÚZSVM je způsobilý být sám účastníkem občanského soudního řízení a má pro toto řízení procesní způsobilost, pokud v případech doloženého majetkového zájmu státu a v souladu se zvláštním právním předpisem podává návrhy na zahájení řízení před tuzemskými soudy o neplatnost smlouvy o převodu vlastnictví věci nebo smlouvy o převodu cenných papírů, jejichž účastníkem není stát ani státní organizace, anebo do takového řízení vstupuje.

ÚZSVM dále zpracovává právní stanoviska, umožňuje poskytovat obcím právní pomoc a plní další úkoly stanovené zvláštními právními předpisy. Jedná se například o vedení majetku v operativní evidenci (odúmrti, propadlý a zabavený majetek), nakládání s majetkem zařazeným do privatizace, o přebírání majetku státních podniků v likvidaci aj.

Mezi další zásadní oblasti působnosti ÚZSVM se řadí hospodaření s majetkem státu (podle ZMS, kdy ÚZSVM v souladu s tímto zákonem postupuje ve vztahu k majetku, se kterým je sám příslušný hospodařit (vč. dalších činností vyplývajících ze ZMS). V neposlední řadě se ÚZSVM mj. zabývá dislokační agendou, agendou neznámých vlastníků a agendou tzv. bezprizorních státních nemovitostí a nemovitostí, o kterých bylo rozhodnuto ostatními organizačními složkami státu a státními organizacemi o jejich trvalé nepotřebnosti. K posledně uvedenému lze upřesnit, že tato zákonná povinnost vyplývá z § 19b ZMS, podle kterého, jestliže bylo v rámci příslušné organizační složky rozhodnuto podle ustanovení § 14 odst. 7 ZMS o trvalé nepotřebnosti hmotné nemovité věci včetně případného příslušenství nacházející se na území státu anebo o trvalé nepotřebnosti práva stavby a tento majetek nebude převzat z důvodu potřeby nebo veřejného zájmu jinou organizační složkou v působnosti téhož zřizovatele (např. mezi MZDr. a fakultní nemocnicí) nebo ústředního správního úřadu, převezme neprodleně tento majetek bezúplatně ÚZSVM. Cit. ustanovení připouští některé výjimky.

ÚZSVM umožňuje bezúplatně organizačním složkám státu a státním organizacím na svých internetových stránkách uveřejňovat nabídky k prodeji, darování, směně, nájmu, pachtu nebo výpůjčce nepotřebného státního majetku, vyhlášovat a provádět elektronickou formou výběrová řízení nebo veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku při nakládání s nepotřebným majetkem státu.

ÚZSVM je rovněž provozovatelem a správcem centrálního registru administrativních budov – CRAB.

15. Postup při provádění kontrol podle zákona č. 255/2012 Sb., kontrolní řád

- pověření ke kontrole
- zahájení kontroly
- protokol o kontrole
- ukončení kontroly
- opatření k nápravě dle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole.

Zejm. § 48, 49 ZMS.

Zejm. § 4, 5, 10, 12, 13, 14, 18, 21 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole, ve znění pozdějších předpisů (kontrolní řád).

Zejm. § 18, 19 zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o finanční kontrole)

Právní zakotvení možnosti provádět kontrolu dodržování povinností při hospodaření s majetkem vybranými subjekty je stanovena v § 48 ZMS. V daném ustanovení je vymezen okruh kontrolních orgánů. Kontrolní činnost by měli provádět zřizovatelé či zakladatelé organizačních složek státu či státních organizací v působnosti ZMS. Další množinou jsou ústřední správní úřady. Posledním oprávněným subjektem je prostřednictvím ZMS ke kontrole pověřeno Ministerstvo financí.

Pro všechny tři možné subjekty, které jsou oprávněny provádět kontrolu, zákon zavádí legislativní zkratku „kontrolní orgány“.

Pravomoc k vnitřní kontrole v rámci příslušného subjektu je svěřena dle § 48 odst. 2 ZMS tzv. „kontrolním útvarům“. Ke kontrole jejich činnosti jsou příslušné kontrolní orgány, které Ministerstvo financí metodicky řídí (§ 48 odst. 3 ZMS).

Procesní úprava provádění kontrol kontrolními orgány je upravena ve zvláštních právních předpisech, kterým je kontrolní řád a zákon o finanční kontrole.

Pověření ke kontrole (§ 4 kontrolní řád)

Kontrolu vykonává fyzická osoba, kterou kontrolní orgán k tomu pověřil. Pověření ke kontrole vydává vedoucí kontrolního orgánu, anebo osoba k tomu pověřená vedoucím kontrolního orgánu a má formu písemného pověření k jednotlivé kontrole, nebo průkazu (stanoví-li tak jiný právní předpis).

Zahájení kontroly (§ 5 kontrolní řád)

Kontrolní orgán zahajuje kontrolu z moci úřední a je zahájena prvním kontrolním úkonem, jímž je:

- předložení pověření ke kontrole kontrolované osobě nebo jiné osobě, která kontrolované osobě dodává nebo dodala zboží nebo ho od ní odebrala či odebírá, koná nebo konala pro ni práce, anebo jí poskytuje nebo poskytovala služby nebo její služby využívala či využívá, případně se na této činnosti podílí nebo podílela (dále jen „povinná osoba“), jež je přítomna na místě kontroly;
- doručení oznámení o zahájení kontroly kontrolované osobě, kdy jeho součástí musí být pověření ke kontrole, anebo seznam kontrolujících;
- první z kontrolních úkonů bezprostředně předcházejících předložení pověření ke kontrole kontrolované osobě nebo povinné osobě, jež je přítomna na místě kontroly, pokud je provedení takových kontrolních úkonů k výkonu kontroly třeba.

Protokol o kontrole (§ 12 kontrolní řád)

Protokol o kontrole se vyhotoví ve lhůtě 30 dnů ode dne provedení posledního kontrolního úkonu, ve zvláště složitých případech do 60 dnů, a jeho stejnopis doručí kontrolní orgán kontrolované osobě. Vždy musí mít následující obsahové náležitosti:

- označení kontrolního orgánu a kontrolujícího;
- označení ustanovení právního předpisu vymezujícího pravomoc kontrolního orgánu k výkonu kontroly;
- označení přizvané osoby, včetně důvodu jejího přizvání;
- označení kontrolované osoby;
- označení předmětu kontroly;
- kontrolní úkon, jímž byla kontrola zahájena, a den, kdy byl tento kontrolní úkon proveden;
- poslední kontrolní úkon předcházející vyhotovení protokolu o kontrole a den, kdy byl tento kontrolní úkon proveden;
- kontrolní zjištění, obsahující zjištěný stav věci s uvedením nedostatků a označení právních předpisů, které byly porušeny, včetně uvedení podkladů, z kterých tato kontrolní zjištění vycházejí;
- poučení o možnosti podat proti kontrolním zjištěním uvedeným v protokolu o kontrole námitky s uvedením lhůty pro jejich podání a komu se podávají;
- datum vyhotovení;
- podpis kontrolujícího.

Ukončení kontroly (§ 18 kontrolní řád)

Kontrola je ukončena:

- marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo vzdáním se práva podat námitky;
- dnem doručení vyřízení námitek kontrolované osobě;
- dnem, ve kterém byly námitky předány k vyřízení správnímu orgánu.

Opatření k nápravě dle zákona o finanční kontrole

Z ustanovení § 18 odst. 1 zákona o finanční kontrole vyplývá, že opatření k odstranění nedostatků zjištěných při veřejnosprávní kontrole je povinna přijmout kontrolovaná osoba, a to bez zbytečného odkladu nejpozději ve lhůtě stanovené kontrolním orgánem (nejčastěji 30 dnů). V § 19 cit. zákona je pak stanoveno, že orgány veřejné správy, které jsou oprávněny uložit kontrolované osobě opatření k nápravě, jsou povinny písemně informovat kontrolní orgán o jejich uložení a o jejich splnění, a to ve lhůtách do 3 měsíců od jejich uložení a splnění. Kontrolní orgány jsou dále oprávněny prověřit u kontrolovaných osob, které jsou povinny přijmout opatření k nápravě nedostatků, plnění těchto opatření.

16. Procesní postupy a podmínky úplatných a bezúplatných převodů hmotných nemovitých věcí z vlastnictví státu do vlastnictví územně samosprávných celků podle zákona č. 219/2000 Sb.

Zejm. § 21a, § 21b a § 21c ZMS.

Zvláštní postup pro právní jednání, kterým se převádí vlastnické právo k hmotným nemovitým věcem z vlastnictví státu do vlastnictví územních samosprávných celků (dále též ÚSC), byl uzákoněn až novelou účinnou k 1. 3. 2025, a to zejména vložением ustanovení § 21a, § 21b a § 21c do ZMS. Tento postup se tedy vztahuje na případy, kdy s majetkem státu nakládají příslušné organizační složky státu nebo státní organizace v režimu ZMS (nikoliv např. státní podniky).

Před shora zmíněným datem byly převody majetku na územní samosprávné celky v zákonné rovině zásadně postaveny na roveň převodům na jakékoliv jiné od státu odlišné třetí osoby. Odlišnost bylo možné shledat toliko v praktické a metodické rovině. Jednak tedy metodické materiály Ministerstva financí akcentovaly skutečnost, že v určitých typizovaných případech je nasnadě dovést existenci důvodů pro bezúplatný převod majetku na územní samosprávný celek (tj. existenci veřejného zájmu) nebo pro přímý prodej na něj (tj. existenci závažného důvodu); jednak byl tento metodický návod promítnut do praxe množstvím uskutečněných převodů.

Je potřeba postavit na jisto, že zákonný režim v podobě postupu podle ustanovení § 21a až § 21c ZMS nenahradil zcela výše zmíněné postupy opírající se o obecná ustanovení (§ 22) a metodiku. I po 1. 3. 2025 je možné převést hmotný nemovitý majetek v režimu a za podmínek ustanovení § 22 ZMS.

Pokud jde o **smysl zvýhodněného režimu nakládání s majetkem vůči územním samosprávným celkům**, lze zmínit 3 základní pravidla:

1. Informační povinnost (§ 21a)

Stane-li se hmotná nemovitá věc pro stát trvale nepotřebnou, informuje příslušná organizační složka prostřednictvím internetových stránek Úřadu územní samosprávné celky o záměru ji zcizit. To neplatí pouze pro výjimky stanovené v § 21a odst. 1 (např. jde-li o věc určenou danou organizační složkou státu ke směně). Skutečnost, že ÚSC bude povinně informován o záměrech zcizit hmotný nemovitý majetek a priori neznamená právo na přednost ÚSC. Toto přednostní právo je konstruováno až v následujících ustanoveních, konkrétně v § 21b právo na bezúplatný převod a v § 21c právo na úplatný převod, a to vždy pro určité vybrané kategorie majetku (viz níže). Plnění informační povinnosti nicméně vede k tomu, že ÚSC mají možnost včas reagovat a případně započít jednání s příslušnou organizační složkou státu či státní organizací.

2. Nárokové bezúplatné převody (§ 21b)

Zákonodárce stanovil kategorie majetku, u kterých existuje mimo informační povinnosti též nárok ÚSC bezúplatně takový majetek od státu získat (jde celkem o 8 kategorií, kupř.:

- silniční pozemek, na němž je umístěno těleso místní komunikace, která je v souladu se zákonem o pozemních komunikacích ve vlastnictví obce, do vlastnictví této oprávněné obce;
- pozemek určený územně plánovací dokumentací k realizaci veřejně prospěšné stavby, pokud je obec nebo kraj stavebníkem dané veřejně prospěšné stavby

Vzhledem k nutnosti zajistit soulad převodů s pravidly veřejné podpory zákon o majetku státu obsahuje též určité povinné náležitosti smlouvy o bezúplatném převodu (např. zákaz zcizení, zákaz zatížení, či závazek, či omezení ve způsobu využití nemovité věci. Tato omezení se sjednávají na dobu 10 let.

3. Nárokové úplatné převody (§ 21c)

Zákonodárce stanovil kategorie majetku, u kterých existuje mimo informační povinnosti též nárok ÚSC úplatně takový majetek od státu získat (jde celkem o 6 kategorií, kupř.:

- pozemek, na němž byla realizována stavba, která se eviduje v katastru nemovitostí a která je hmotnou nemovitou věcí ve vlastnictví obce nebo kraje;

- pozemek, který tvoří jediný přístup k hmotné nemovité věci ve vlastnictví obce nebo kraje.

Převádějící organizační složka státu určí kupní cenu pro převody podle odstavce 1 na základě znaleckého posudku. Kupní cena se určí ve výši ceny obvyklé (a nelze-li ji určit ceny zjištěné) podle zákona upravujícího oceňování majetku. Ke kupní ceně se připočtou náklady na vypracování znaleckého posudku, geometrického plánu a průkazu energetické náročnosti.

Smlouvy v režimu § 21b a 21c nepodléhají schvalovací pravomoci Ministerstva financí. Zákon předpokládá jejich schvalování pouze ve výjimečných případech (půjde-li o kulturní památku). Dále je potřeba myslet na možnou aplikaci kontrolních mechanismů ve zvláštních případech (např. pravomoc Ministerstva životního prostředí na poli ochrany přírody a krajiny).

Zákonodárce současně s novelou zavádějící do právního řádu zvýhodněný režim pro nabývání majetku státu územními samosprávnými celky přijal i reciproční úpravu pro opačné převody (z ÚSC na stát) – tato pravidla založená na obdobných principech lze hledat v zákoně o obcích, v zákoně o krajích a v zákoně o hlavním městě Praze.

17. Co je to operativní evidence a co ji tvoří – úprava v zákoně č. 219/2000 Sb. a v prováděcí vyhlášce č. 62/ 2001 Sb.

Zejm. § 15 ZMS a § 6 - 13 prováděcí vyhlášky.

Způsob a podmínky vedení majetku státu v operativní evidenci upravuje zejména 2. část prováděcí vyhlášky. Samotné určení majetku, který se vede v operativní evidenci, obsahuje § 15 odst. 4 ZMS. Jedná se zejména o majetek, u něhož při jeho nabytí státem není patrné, které organizační složce přísluší hospodaření s tímto majetkem nebo o němž se zjistí, že s ním žádná organizační složka podle ZMS nehospodář nebo s ním hospodář organizační složky podle § 11 ZMS (např. odúmrť, majetek propadlý nebo zabraný v trestním řízení a další).

Na majetek vedený v operativní evidenci se nevztahuje ustanovení § 14 odst. 7 ZMS – organizační složka nevydává rozhodnutí o jeho nepotřebnosti. Takový majetek je třeba bez zbytečného odkladu rozmístit u organizačních složek státu nebo státních organizací. Příslušná organizační složka nebo státní organizace si mohou takovýto majetek ponechat u sebe, a to za splnění zákonných podmínek.

Pokud si organizace ponechají majetek u sebe anebo se jim nepodaří s majetkem naložit konečným způsobem do 2 let poté, kdy majetek získaly, operativní evidenci ukončí a postupují podle ustanovení § 14 odst. 2 ZMS (majetek je veden v účetnictví a provádí se jeho inventarizace podle zvláštních právních předpisů).

Majetek v operativní evidenci vede zejména ÚZSVM. Vybraný okruh majetku vede i Ministerstvo vnitra.

Ustanovení §§ 6 – 13 prováděcí vyhlášky upravují pravidla pro vedení operativní evidence. Údaje a zápisy v operativní evidenci se vedou průkazným způsobem, srozumitelně a čitelně. Opravy je možné provádět pouze s uvedením data a podpisu toho, kdo opravu provedl. Vedou se v písemné podobě. Elektronické vedení a použití prostředků výpočetní a jiné techniky je možné jen při zachování pravidel vedení operativní evidence a jejího účelu. Evidenční pomůcky a doklady se uschovávají tak, aby nemohlo dojít k jejich ztrátě, poškození a zneužití.

K vedení operativní evidence slouží následující evidenční pomůcky:

- Rejstřík podstat – zapisuje se do něj každý případ majetku uvedeného v § 10 ZMS, a to podle pořadí, ve kterém se organizace o případu dozvěděla. Zahrnuje-li případ

skupinu více majetkových položek (např. z dědictví), učiní se o případu jeden zápis. Věcné označení případu se řídí právním důvodem nabytí majetku státem (odúmrtí, zabránění věci apod.).

- Jmenný index k rejstříku podstat. Vede se abecedně podle příjmení nebo názvu posledního vlastníka, popřípadě jiného oprávněného, pokud je znám.
- Seznam, popis a ocenění majetku – jedná se o první doklad, do kterého jsou zapisovány jednotlivé položky majetku, každá pod svým pořadovým číslem.
- Skladní knihy – skladní kniha se vede zvlášť pro movité věci, které má organizace uložené u sebe ve skladu (např. obrazy, výpočetní technika, jízdní kola apod.), a zvlášť pro cenné a drobné movité věci (např. listinné cenné papíry, šperky, osobní dokumenty apod.) uložené v trezoru.
- Přehled o pohybu klíčů. Tato pomůcka eviduje každý pohyb klíčů od nemovitostí (případně aut) po dobu vedení operativní evidence. Klíče se používají za účelem kontroly nemovitého majetku, ocenění majetku, vyzvednutí majetku apod.
- Dokladový spis. Vede se pro každý případ uvedený v rejstříku podstat. Označuje se pořadovým číslem. Do spisu se zakládají veškeré písemnosti k případu. S uzavřením dokladového spisu dává písemně souhlas vedoucí zaměstnanec útvaru, v jehož rámci se dokladový spis veden.

18. Nakládání s majetkem státu mezi organizačními složkami státu a státními organizacemi.

Zejm. § 19, 19a, 19b, 19c a 55 ZMS a § 14 - 19 prováděcí vyhlášky.

Nakládání s majetkem státu mezi organizačními složkami státu navzájem se uskutečňuje zápisem, mezi organizačními složkami a státními organizacemi v režimu ZMS a mezi státními organizacemi navzájem na základě smlouvy. Náležitosti zápisu a smlouvy upravuje ZMS a prováděcí vyhláška. Klade se důraz na srozumitelný obsah, popis majetku, který je předmětem právního jednání a další náležitosti. Zápis i smlouva jsou vyžadovány v písemné podobě. Zápisem ani smlouvou nelze mezi organizačními složkami a státními organizacemi založit vztah neslučitelný s předmětem činnosti nebo se způsobem financování kterékoli ze zúčastněných stran. Organizační složka nebo státní organizace, která užívá nebo požívá věc, s níž je příslušná hospodařit jiná organizační složka nebo státní organizace, nemůže tuto věc přenechat k užívání nebo požívání jiné osobě ani další organizační složce nebo státní organizaci.

Není-li stanoveno jinak, mohou si organizační složky a státní organizace za plnění sjednaná podle ustanovení § 14 ZMS poskytnout peněžité plnění, popřípadě náhradu v dohodnuté výši. Blíže viz § 16 prováděcí vyhlášky. Mohou se také dohodnout, že za sjednané plnění nebude poskytnuto peněžité plnění, popřípadě náhrada. Pozbývá-li organizační složka nebo státní organizace zápisem nebo smlouvou příslušnost hospodařit s nemovitou věcí ve prospěch jiné organizační složky nebo státní organizace a tyto organizační složky nebo státní příspěvkové organizace mají různé zřizovatele, podléhá zápis nebo smlouva písemné schválení oběma zřizovateli. Bez těchto schválení ke změně příslušnosti hospodařit nedojde.

Ustanovení §19a ZMS upravuje možnost pro organizační složku státu a státní organizaci naložit s nemovitým majetkem, který se eviduje v centrálním registru administrativních budov (CRAB) a je potřebný pro zabezpečení výkonu jejich působnosti a jejich činnosti,

dohodnout se s ÚZSVM na převzetí tohoto majetku s tím, že jim tento majetek bude přenechán i nadále k užívání nebo požívání, pokud se nedohodnou jinak.

Ustanovení § 19b ZMS stanoví povinné jednání pro organizační složky a státní organizace v případě, že bude vydáno rozhodnutí o trvalé nepotřebnosti hmotné nemovité věci podle ustanovení § 14 odst. 7 cit. zákona. Tento majetek bude, pokud se něj nevztahují výjimky dle § 19b odst. 1 a odst. 6 ZMS, neprodleně převeden bezúplatně na ÚZSVM.

Naložit s majetkem ve prospěch právnických nebo fyzických osob je možné teprve tehdy, neprojeví-li o majetek zájem jiná organizační složka nebo státní organizace.

19. Jaký majetek státu může být předmětem převodu na jiné osoby a co se rozumí majetkem státu podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby; na základě čeho se provádí převod majetku podle cit. zákona?

Zejm. §§ 1 – 5 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Přmaj).

- O výběru majetku a majetkových účastí státu na podnikání právnických osob, vhodných k privatizaci, rozhoduje vláda. Pokud takový majetek vláda k privatizaci dle Přmaj výslovně nevybere, nemůže být předmětem převodu dle Přmaj.

- Předmětem převodu dle Přmaj může být majetek státu, k němuž mají právo hospodaření státní podniky, státní peněžní ústavy a jiné státní organizace (včetně například Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a Státního pozemkového úřadu). Přmaj používá pro všechny uvedené státní subjekty termín „podnik“.

- Majetkem podniku pro účely Přmaj je souhrn věcí a finančních prostředků, ke kterým má podnik právo hospodaření nebo které jsou v jeho vlastnictví, jakož i souhrn práv, jiných majetkových hodnot a závazků podniku.

- Podle Přmaj nemůže být převáděn majetek, který podle ústavních nebo zvláštních zákonů může být jen ve vlastnictví státu. Dále nemůže být předmětem převodu dle Přmaj majetek, na jehož vydání může vzniknout nárok fyzické osobě podle zvláštních předpisů (např. restitučních), takový majetek může být převáděn podle Přmaj pouze v případě, že tyto nároky nebyly uplatněny ve stanovené lhůtě nebo byly zamítnuty. Podle Přmaj rovněž nemohl být převáděn ani majetek, pokud byl navržen či zařazen k převodu vlastnictví na jiné právnické nebo fyzické osoby podle zákona č. 427/1990, o převezech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby (tzv. „zákon o malé privatizaci“) – tento zákon však již není k převodům majetku užíván a není tudíž k převodu dle tohoto zákona navržen či zařazen žádný majetek.

- Převod majetku podle Přmaj se provádí podle rozhodnutí o privatizaci podniku nebo jeho části (veškerého majetku podniku anebo části majetku podniku), vydaného vládou nebo Ministerstvem financí na základě návrhu privatizačního projektu podniku nebo jeho části, za vypracování návrhu takového privatizačního projektu odpovídá zakladatel nebo zřizovatel podniku. Převod majetku realizuje a smlouvy o převodu majetku uzavírá Ministerstvo financí.

- Majetek může být převáděn přímým prodejem předem určenému nabyvateli, prodejem na základě veřejné soutěže nebo veřejné dražby, vkladem do obchodní společnosti s následnou privatizací jejích obchodních podílů a nebo akcií nebo bezúplatným převodem do vlastnictví obcí, dobrovolných svazků obcí a nebo na kraje.

- Rozhodnutí o privatizaci přímým prodejem mimo veřejnou soutěž nebo veřejnou dražbu vydává vláda na návrh Ministerstva financí, rozhodnutí o privatizaci v dalších věcech si vláda

může vyhradit. Pokud se nejedná o prodej mimo veřejnou soutěž a nebo veřejnou dražbu a nebo pokud si vláda rozhodnutí o privatizaci ke konkrétnímu majetku nevyhradila, vydává rozhodnutí o privatizaci Ministerstvo financí.

20. Ke kterým účelům lze použít majetek určený k privatizaci, výnosy z prodeje tohoto majetku a zisk z účasti státu v obchodních společnostech podle zákona č. 178/2005 Sb., o zrušení Fondu národního majetku?

Zejm. § 4 a 5 zákona č. 178/2005 Sb., o zrušení Fondu národního majetku České republiky a o působnosti Ministerstva financí při privatizaci majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Finanční prostředky z výnosu prodeje privatizovaného majetku, finanční prostředky ze zisku z účasti státu v obchodních společnostech a doplňkové příjmy, převedené ze státního rozpočtu, získané po dni nabytí účinnosti tohoto zákona jsou vedeny Ministerstvem financí na zvláštních účtech, které jsou podřízeny souhrnnému účtu státní pokladny a nejsou součástí příjmových ani výdajových účtů státního rozpočtu.

Majetek určený vládou k privatizaci, výnosy z prodeje tohoto majetku a zisk státu v obchodních společnostech lze použít zejména:

- Na základě rozhodnutí o privatizaci, vydaného vládou anebo Ministerstvem financí - k prodeji majetku nebo k jeho vložení do akciové společnosti anebo společnosti s ručením omezeným a k nakládání s účastmi na těchto společnostech, majetek lze na základě rozhodnutí o privatizaci též užít k převodu na obce, dobrovolné svazky obcí nebo na kraje.
- V souladu s rozhodnutím vlády lze použít výnosy z privatizace zejména - k úhradě nákladů spojených s odstraňováním škod na životním prostředí způsobených činnostmi podniků před jejich privatizací, k úhradě nákladů a podpoře investičních a neinvestičních akcí spojených s nápravou škod způsobených na životním prostředí těžbou nerostů a na revitalizaci dotčených území, k převodu do státního rozpočtu.
- K nákupu majetku a majetkových účastí, ke kterým má stát předkupní právo.
- K úhradě nákladů spojených s restitučními a privatizačními soudními spory a nákladů spojených s vypořádáním mimosoudních dohod s osobami, které uplatnily své nároky vzniklé při převodech majetku státu na jiné osoby a které byly uznány Ministerstvem financí z důvodů jejich nespornosti.
- K úhradě poplatků spojených s prodejem akcií na regulovaném trhu cenných papírů, nebo prostřednictvím zprostředkovatele.
- K úhradě nákladů Ministerstva financí spojených s projednáváním a realizací privatizačních projektů a rozhodnutí o privatizaci a k úhradě nákladů spojených s údržbou a opravami majetku, který po jeho neúspěšné privatizaci přešel zpět do vlastnictví České republiky – Ministerstva financí.
- V souladu s rozhodnutím vlády k převodu do státního rozpočtu.