

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra právní



Diplomová práce

**Nakládání s nemovitým majetkem obce se zaměřením na
prodej bytů a nebytových prostor v praxi**

Lenka Laxová

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Laxová Lenka

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Cheb

Název práce

Nakládání s nemovitým majetkem obce se zaměřením na prodej bytů a nebytových prostor v praxi

Anglický název

Disposal of real property of a municipality focused on flats and non-residential spaces in use

Cíle práce

Cílem diplomové práce je vymezení a objasnění problematiky nakládání obce s nemovitým majetkem. Tohoto cíle bude dosaženo prozkoumáním teoretických východisek vztahujících se k tomuto tématu, a následně na základě srovnání s praxí v konkrétním územně samosprávném celku zde budou navržena vlastní doporučení.

Metodika

- 1) vymezení předmětu a metod zkoumání
- 2) studium odborné literatury a legislativy
- 3) terénní sběr informací
- 4) vyhodnocení informací a srovnání s teoretickými východisky
- 5) vyvození závěrů, formulace vlastních doporučení

Harmonogram zpracování

1. Sběr dat, vyhotovení zadání práce – do 30.6.2012
2. Vypracování teoretické části – do 31.1.2013
3. Vypracování praktické části – do 28.2.2013
4. Odevzdání práce dle závazných pokynů PEF ČZU

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

obec, majetek obce, vlastnictví, nemovitý majetek, bytová jednotka, převod vlastnictví

Doporučené zdroje informací

1. Havlan, P.: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2004. 375 s., ISBN 80-7201-453-6.
2. Havlan, P.: Veřejné vlastnictví v právu a společnosti. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008. 376 s., ISBN 978-80-7179-617-6.
3. Melion, M.: Hospodaření a podnikání obcí. 1. vydání. Hradec Králové: Ekonomická a informační agentura, 1997. 125 s., ISBN 80-85490-68-4
4. Melion, M.: Vlastnictví obcí. 1. vydání. Hradec Králové: Ekonomická a informační agentura, 1993. 102 s., ISBN 80-85490-37-4.

Vedoucí práce

Růžičková Eva Daniela, JUDr.

Termín odevzdání

březen 2013


JUDr. Jana Borská
Vedoucí katedry




prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 9.10.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci Nakládání s nemovitým majetkem obcí se zaměřením na prodej bytů a nebytových prostor v praxi vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 28.03.2013

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí své diplomové práce JUDr. Evě Daniele Růžičkové za vstřícný přístup, odbornou pomoc a rady, které mi byly v průběhu vypracování této práce poskytnuty. Dále děkuji zejména své rodině za trvalou podporu, trpělivost a pochopení po celou dobu studia i při zpracování diplomové práce.

Nakládání s nemovitým majetkem obce se zaměřením na prodej bytů a nebytových prostor v praxi

Disposal of real property of a municipality focused on flats and non-residential spaces in use

Souhrn

Diplomová práce se zabývá problematikou dispozic s nemovitým majetkem obce se zaměřením na prodej bytů a nebytových prostor v praxi. V teoretické rovině je nejprve vymezena zkoumaná oblast, týkající se obce jako veřejnoprávní korporace a následně je provedena analýza současné právní úpravy spojené s postavením obce jako subjektu majtkových práv, s důrazem na dispozice s nemovitým majetkem. Dále je podrobně vysvětlena problematika prodeje bytů a nebytových prostor, její současná právní úprava a specifika převodu bytových a nebytových jednotek z majetku obce. V návaznosti na teoretická východiska se práce v praktické části zaměřuje na aplikaci právní úpravy dispozic s nemovitým majetkem, konkrétně na prodej bytů a nebytových prostor ve městě Cheb, a prostřednictvím zhodnocení výsledků formuluje doporučení pro využití v praxi.

Klíčová slova: obec, majetek obce, vlastnictví, nemovitý majetek, bytová jednotka, nájemce, převod vlastnictví, elektronická aukce, výběrové řízení.

Summary

The thesis dwells on problems of disposal with immovable assets of municipality focusing on sale of flats and non-residential rooms in practice. Firstly is theoretically probed area determined by describing municipality as a public service corporation. Subsequently are current legal regulations related to position of a municipality as a subject of law property, analysed with emphasis on treating immovable assets. Onwards are problems of flats and non-residential units sale explained and also its current legal regulations and particularly transport of flats and non-residential units out of municipal property. Further to theoretical part the practical part is focused on application of legal regulations at treating immovable assets, especially at flats and non-residential units selling in Cheb. Through overall results and its evaluation, there is suggestion for application in practice formed.

Keywords: municipality, property of community, ownership, immovable assets, housing unit, lessee, transfer of property, electronical auction, selection procedure

1	ÚVOD.....	10
2	CÍL PRÁCE A METODIKA	11
2.1	CÍL PRÁCE.....	11
2.2	METODIKA.....	11
3	PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	12
3.1	PRÁVNÍ POSTAVENÍ OBCE JAKO SUBJEKTU VLASTNICKÉHO PRÁVA	12
3.1.1	<i>Obec jako veřejnoprávní korporace.....</i>	<i>12</i>
3.1.2	<i>Vlastnické právo</i>	<i>13</i>
3.1.3	<i>Výkon vlastnického práva</i>	<i>13</i>
3.1.4	<i>Přímý výkon práv.....</i>	<i>14</i>
3.1.5	<i>Organizačně zprostředkovaný výkon práv</i>	<i>14</i>
3.1.6	<i>Výkon právně zprostředkovaný</i>	<i>16</i>
3.2	VYMEZENÍ MAJETKU OBCE.....	17
3.2.1	<i>Věci</i>	<i>18</i>
3.2.1.1	<i>Věci movité.....</i>	<i>18</i>
3.2.1.2	<i>Věci nemovité</i>	<i>18</i>
3.2.2	<i>Byty a nebytové prostory.....</i>	<i>20</i>
3.2.3	<i>Práva a jiné majetkové hodnoty.....</i>	<i>21</i>
3.3	NABÝVÁNÍ MAJETKU OBCEMI.....	22
3.3.1	<i>Smluvní nabývání majetku</i>	<i>22</i>
3.3.2	<i>Nabývání majetku obcí jinými způsoby.....</i>	<i>24</i>
3.3.2.1	<i>Nabývání majetku zákonem.....</i>	<i>24</i>
3.3.2.2	<i>Nabývání na základě zákona.....</i>	<i>26</i>
3.3.2.3	<i>Vydržení a nabývání děděním ze závěti.....</i>	<i>27</i>
3.3.2.4	<i>Nabývání rozhodnutím příslušného orgánu</i>	<i>28</i>
3.4	NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITÝM MAJETKEM OBCE.....	30
3.4.1	<i>Legislativní rámec nakládání s majetkem obce.....</i>	<i>30</i>
3.4.2	<i>Převod vlastnictví nemovitého majetku.....</i>	<i>31</i>
3.4.3	<i>Úplatné a bezúplatné převody nemovitého majetku.....</i>	<i>33</i>
3.4.4	<i>Záměr prodeje nemovitého majetku.....</i>	<i>34</i>
3.4.4.1	<i>Náležitosti záměru</i>	<i>37</i>
3.4.4.2	<i>Zveřejnění záměru</i>	<i>38</i>
3.4.4.3	<i>Důsledek nezveřejnění záměru a zveřejnění záměru vadného</i>	<i>39</i>
3.5	PŘEVOD BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR Z MAJETKU OBCE	41
3.5.1	<i>Vývoj a východiska právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostor.....</i>	<i>42</i>
3.5.2	<i>Vymezení pojmů.....</i>	<i>43</i>
3.5.3	<i>Vznik a zánik vlastnictví jednotky</i>	<i>45</i>
3.5.4	<i>Prohlášení vlastníka budovy.....</i>	<i>45</i>
3.5.5	<i>Nabídka bytu nájemci</i>	<i>47</i>

3.5.6	<i>Smlouva o převodu vlastnictví jednotky</i>	49
3.5.7	<i>Specifika převodu bytů z majetku obce</i>	49
4	PRAKTICKÁ ČÁST	51
4.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O MĚSTĚ CHEB	51
4.2	STRUKTURA NEMOVITÉHO MAJETKU	52
4.3	NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITÝM MAJETKEM MĚSTA CHEB	55
4.3.1	<i>Činnosti odborů města</i>	55
4.3.2	<i>Schvalovací a rozhodovací pravomoci</i>	59
4.4	PRODEJ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR Z MAJETKU MĚSTA CHEB	62
4.4.1	<i>Historie prodeje bytových domů z majetku města Cheb</i>	62
4.4.2	<i>Prodej bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1992</i>	64
4.4.3	<i>Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem města Chebu 2008</i>	66
4.4.4	<i>Současný postup prodeje bytových a nebytových jednotek</i>	68
4.4.4.1	Postup při prodeji	68
4.4.4.2	Prodej bytových jednotek vybudovaných na náklady nájemců.....	70
4.4.4.3	Způsob stanovení kupní ceny a platební podmínky	70
4.4.4.4	Odpočet vynaložených nákladů z kupní ceny	72
4.4.4.5	Další podmínky a povinnosti při převodu jednotek z majetku města.....	72
4.5	PRODEJ BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK FORMOU ELEKTRONICKÉ AUKCE.....	74
4.5.1	<i>Podmínky výběrového řízení</i>	74
4.5.2	<i>Elektronická aukce jako forma výběrového řízení</i>	75
4.5.3	<i>Příprava on-line prodeje jednotek</i>	75
4.5.4	<i>Průběh veřejné elektronické aukce</i>	77
4.5.5	<i>Vyhodnocení a schválení průběhu veřejné elektronické aukce</i>	77
5	ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A DOPORUČENÍ	79
5.1	NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITÝM MAJETKEM MĚSTA.....	79
5.2	ZHODNOCENÍ PRODEJE BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR V CHEBU	80
5.3	ZHODNOCENÍ PRODEJE BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR PROSTŘEDNICTVÍM ELEKTRONICKÝCH AUKCÍ	83
6	ZÁVĚR	85
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	87
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	90
	SEZNAM OBRÁZKŮ	91
	SEZNAM GRAFŮ	91
	SEZNAM TABULEK	91
8	PŘÍLOHY	92

1 Úvod

Obce jako základní územní samosprávné celky určuje ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky. Jsou veřejnoprávní korporace, právnické osoby způsobilé mít práva a povinnosti, mají zákonem definované cíle a úkoly. Obce svou právní subjektivitu opětovně získaly na základě ústavního zákona č. 294/1990 Sb., z čehož plyne i znovunabytí práva vlastnit majetek, hospodařit s ním podle vlastního rozpočtu a nakládat s ním.

Důležitým předpokladem pro úspěšné fungování, realizaci úkolů, a zejména k ochraně veřejného zájmu obcemi, je vlastnictví majetku, který obce k zabezpečení svých funkcí a úkolů využívají. Zákonná úprava nakládání s nemovitým majetkem obcí vychází z veřejnoprávní povahy obce jako subjektu, a tudíž upravuje a stanovuje určitá pravidla a omezení, které jsou oproti jiným vlastníkům specifická. Obce mají při nakládání se svým majetkem v principu stejné postavení jako kterýkoli jiný vlastník, při dispozici se svým majetkem postupují ve shodě se soukromoprávními předpisy, ale jelikož jsou zároveň veřejnoprávními korporacemi, musí se řídit také veřejnoprávními omezeními a zákonnými požadavky. Stěžejní zákonnou úpravu povinností při nakládání, tj. dispozicí, s majetkem obcí obsahuje zákon č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, jenž ukládá obcím požadavky obsahové, tak i procedurální povahy.

V souladu se zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, přešlo do majetku obcí rovněž velké množství budov, které se staly základem bytového fondu v komunálním vlastnictví. Obce byly touto situací přinuceny k rozhodování, jak budou s tímto z velké části zanedbaným nemovitým majetkem nakládat.

Obce stejně jako ostatní vlastníci bytového fondu se často rozhodují, jaký způsob v případě privatizace bytového fondu zvolí. Zákon jim neukládá povinnost obce jako vlastníka domu převést byt do vlastnictví nájemce bytu a neexistuje ani zákonný nárok nájemce na vlastní uskutečnění převodu vlastnictví bytu. V současné praxi je způsob prodeje bytů a nebytových prostor z majetku obcí prováděný v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, zřejmě nejčastěji používanou variantou, ale konkrétní volba způsobu prodeje samozřejmě vždy závisí na celé řadě okolností a na závěrečném rozhodnutí orgánů obce.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je vymezení a objasnění problematiky nakládání obce s nemovitým majetkem. Tohoto cíle bude dosaženo prozkoumáním teoretických východisek vztahujících se k tomuto tématu, a následně na základě porovnání s praxí v konkrétním územně samosprávném celku zde budou navržena vlastní doporučení.

Diplomová práce si klade za cíl prostřednictvím analýzy právních předpisů vztahujících se k problematice obce jako subjektu vlastnických práv, výkonu vlastnického práva obcemi, vymezení majetku obcí, způsobům nabývání majetku a zejména k nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví obcí, a na základě porovnání s konkrétními postupy při nakládání s nemovitým majetkem, které se týkají především prodeje bytů a nebytových prostor u konkrétního územně samosprávného celku, zhodnotit výsledky a formulovat vlastní doporučení k využití v praxi.

2.2 Metodika

K dosažení vytyčeného cíle bylo postupováno v souladu se stanovenou metodikou zpracování diplomové práce. Vymezení předmětu a metod zkoumání je prvotním východiskem pro následnou analýzu, vyhodnocení dat a navržení vlastních doporučení.

Pro vymezení a objasnění teoretického rámce problematiky nakládání obce s nemovitým majetkem byla použita metoda sběru dat a následně metoda třídění dat. K vytvoření teoretické části diplomové práce bylo potřeba shromáždit a prostudovat řadu odborných publikací, textů, platné legislativy, související judikatury a dalších podkladů.

Praktická část práce je založena na terénním sběru informací, jejich vyhodnocení, aplikaci platných právních předpisů, včetně vnitřních předpisů města Cheb v oblasti prodeje bytů a nebytových prostor. Informace a relevantní údaje byly čerpány z vnitřních předpisů a interních dokumentů města Cheb, interních statistik, znalostí a zkušeností autorky z praxe. Následně jsou na základě analýzy právních předpisů, získaných údajů a jejich porovnání s konkrétními postupy vyvozeny konkrétní závěry a formulovány vlastní doporučení.

3 Přehled řešené problematiky

3.1 Právní postavení obce jako subjektu vlastnického práva

S ohledem na téma této diplomové práce, jímž je nakládání s nemovitým majetkem obcí, je nutné nejdříve objasnit základní pojmy a právní souvislosti týkající se obcí jako veřejných subjektů, jejich práv a povinností. Neméně důležité je vysvětlení obecného pojmu vlastnictví, postavení obce jako subjektu majetkových práv a zejména možná specifika plynoucí ze zvláštního postavení obce jako veřejnoprávní korporace.

3.1.1 Obec jako veřejnoprávní korporace

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky (dále Ústava), ve znění pozdějších předpisů v obecné rovině řeší postavení územní samosprávy pro obce, tak pro vyšší územní samosprávné celky - kraje. Ustanovení hlavy sedmé, čl. 99 Ústavy, obce určuje základními územními samosprávnými celky. Podle znění článku 101 odst. 3 Ústavy, jsou obce veřejnoprávními korporacemi, které mohou mít vlastní majetek a hospodařit podle vlastního rozpočtu. Podobně jsou obce definovány také v zákoně č. 128/2001 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Lze konstatovat, že český právní řád obce specifikuje jako právnické osoby, způsobilé mít majetková práva a povinnosti, a jednat v právních vztazích svým jménem a nést odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. O obcích jako o právnických osobách hovoří také zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále ObchZ), v ustanovení § 261 odst. 2, kde stanoví, že třetí částí obchodního zákoníku se řídí rovněž také závazkové vztahy státem a samosprávnou územní jednotkou, a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, v případě že se týkají zabezpečování veřejných potřeb.

Z uvedeného je zřejmé, že obce jako právnické osoby a účastníci majetkoprávních vztahů se řídí obecnými ustanoveními občanského i obchodního zákoníku, v případě, že zvláštní právní předpisy nestanoví něco jiného (zákon č. 128/2001 Sb.).¹ Lze říci, že obce jako právnické osoby a účastníci majetkoprávních vztahů mají při výkonu vlastnického práva a dalších majetkových práv rovné postavení, a jsou plnohodnotnými subjekty jako ostatní vlastnické subjekty. Současně ovšem platí, že obec je subjektem veřejného práva, a tudíž

¹ HAVLAN, P. *Veřejný majetek*, s. 25

jsou na ni kladeny přísnější zákonné požadavky a povinnosti při nakládání s jejím majetkem, vyplývajícím z postavení obce jak veřejného subjektu.²

3.1.2 Vlastnické právo

Pojmové vymezení vlastnictví je nejednotné a značně obtížné, v právním smyslu se používá výrazů vlastnictví i vlastnické právo synonymicky. Nejobecněji lze vlastnictví, neboli subjektivní vlastnické právo, charakterizovat jako objektivním právem kvalifikované panství fyzické nebo právnické osoby nad věcí. Vlastnické právo v objektivním smyslu představuje soubor právních norem upravujících vlastnické vztahy v ekonomickém pojetí, v subjektivním smyslu je základním a nejdůležitějším věcným právem.

V současné platné právní úpravě lze regulaci vlastnického práva nalézt zejména v Listině základních práv a svobod v čl. 11, odst. 1, která deklaruje, že každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Shodnou myšlenku vyjadřuje také § 124 ObčZ, který dává stejná práva všem vlastníků, a poskytuje jim stejnou právní ochranu, což vyjadřuje rovnost subjektů vlastnického práva.³

V platných zákonných předpisech je možné také nalézt omezení vlastnického práva, které se vztahuje na všechny subjekty vlastnického práva, obce nevyjímaje. Pojmové, neboli obecné omezení vlastnického práva vyplývá z LZPS, čl. 11 odst. 3, kde je stanoveno, že „vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy“. Další omezení můžeme najít v řadě právních předpisů, jako je např. ObčZ, který upravuje výkon práv a povinností, oprávněných zájmů jiných, kdy tento výkon nesmí být v rozporu s dobrými mravy.⁴

3.1.3 Výkon vlastnického práva

Výkon vlastnického práva je chápán jako realizace dílčích oprávnění vlastníka, konkrétně se jedná o oprávnění předmět vlastnického práva držet, užívat, požívat, tj. brát z věci plody a jiné užítky, nakládat - disponovat s ním. Jednotlivá oprávnění vlastníka jsou vzájemně

² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008

³ KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. *Občanské právo hmotné I*, s. 263

⁴ HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 23

propojená a ve své podstatě tvoří obsah vlastnického práva. Výčet jednotlivých oprávnění, i když ne vyčerpávající, definuje § 123 ObčZ.⁵ Výkon vlastnického práva, tedy realizace jednotlivých oprávnění vlastníka, může být s ohledem na charakter vlastnictví prováděn konáním, ale také nekonáním.

V současné právní úpravě je umožněno obcím vykonávat vlastnická a jiná majetková práva také prostřednictvím jejich příspěvkových organizací nebo organizačních složek obce. Výkon vlastnického práva mohou obce realizovat **přímým výkonem**, kde jsou práva vykonávána bezprostředně jménem příslušného územního samosprávného celku, nebo **nepřímým výkonem** majetkových práv. Mezi nepřímý výkon patří organizačně zprostředkovaný výkon - práva jsou vykonávána jménem a na účet určitého územního samosprávného celku, prostřednictvím jeho organizační složky jako subjektu bez právní subjektivity. Další možností výkonu vlastnického práva obce je výkon právně zprostředkovaný, kdy jsou tato práva vykonávána jménem a na účet příspěvkových organizací příslušného územního celku.⁶

3.1.4 Přímý výkon práv

Přímý výkon vlastnického práva a jiných majetkových práv je vykonáván přímo jménem a na účet příslušného základního územního samosprávného celku prostřednictvím jeho orgánů, tedy nezprostředkovaně. Na realizaci přímého výkonu vlastnického, i dalších majetkových práv se vztahují ustanovení občanského zákoníku a zejména zákona č. 128/2000 Sb., o obcích který určuje konkrétní orgány obce a jejich oprávnění rozhodnout o tom kterém typu majetkoprávního úkonu.⁷

3.1.5 Organizačně zprostředkovaný výkon práv

Organizačně zprostředkovaný výkon práv je založen na skutečnosti, že majetková práva jsou vykonávána jménem a na účet obce prostřednictvím organizačních složek obce. Institut organizační složky obce je obecně zmíněn v § 35a zákona o obcích, který umožňuje, aby obec pro výkon samostatné působnosti zřizovala organizační složky obce a dále v § 84 odst. 2 písm. d), jenž upravuje jako jednu z pravomocí zastupitelstva obce zřizovat a rušit organizační složky obce a schvalovat jejich zřizovací listiny.

⁵ KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. *Občanské právo hmotné I*, s. 283

⁶ HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 33

⁷ HAVLAN, P. *Veřejné vlastnictví v právu a společnosti*, s. 209

V zákoně o obcích je organizačním složkám věnována malá pozornost, jedná se v podstatě o principiální možnost organizační složky, jako subjekty bez právní subjektivity zřizovat. Právnímu postavení organizačních složek obcí se více věnuje zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen RPÚR), jenž v ustanovení § 23 přiznává obci pravomoc zřizovat je k plnění svých úkolů a zejména k hospodářskému využití svého majetku. Organizační složky mohou zřizovat také městské části, ale jen v případě, že jim to dovoluje jejich statut.

Organizační složky obce nejsou právními osobami, ale jen organizačními útvary, nejsou organizační složkou ve smyslu obchodního zákoníku a také nejsou účetními jednotkami ve smyslu zákona o účetnictví.⁸

Zákon RPÚR v § 24 definuje pro jaké činnosti se organizační složky obcí zřizují:

- činnosti, které nevyžadují velký počet zaměstnanců,
- nepotřebují složité a rozsáhlé strojní a technické vybavení,
- nejsou vnitřně odvětvově či jinak organizačně členěné,
- nevstupují do složitých ekonomických nebo právních vztahů.

Organizační složka obce vzniká rozhodnutím zastupitelstva obce, o vzniku organizační složky vydává její zřizovatel zřizovací listinu, jenž musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti, která má pro její další činnost zásadní význam.⁹

Organizační složky nejsou samostatnými subjekty práva, nevlastní majetek, ale přesto vstupují do právních vztahů jménem a na účet obci, což znamená, že jednání organizační složky je právně vždy jednáním obce, které jako právnícké osobě zakládá majetková práva a povinnosti.

⁸ HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 37

⁹ Z. č. 250/2000 Sb., RPÚR, § 26, a) úplný název zřizovatele; je-li jím obec, uvede se také její zařazení do okresu, b) název a sídlo organizační složky; název musí vylučovat možnost záměny s názvy jiných organizačních složek zřizovatele, c) vymezení účelu a tomu odpovídajícího předmětu činnosti, d) označení osob oprávněných jednat za organizační složku, e) vymezení majetku ve vlastnictví zřizovatele, pokud se organizační složce předává do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití, f) vymezení takových majetkových práv, které organizační složce umožní, aby majetek svěřený podle písmena e) mohla řádně využívat pro účely, pro něž byla zřízena, a v rámci vymezené pravomoci o něj pečovat, g) okruh příjmů a výdajů rozpočtu zřizovatele souvisejících s její činností, které zřizovatel svěřuje do její působnosti, a způsob jejich použití, a to na rozdíl od zbývajících příjmů a výdajů organizační složky, které zřizovatel o jejím hospodaření sleduje podle rozpočtové skladby a zabezpečuje je ve svém rozpočtu, h) způsob vedení odděleného účetnictví o příjmech a výdajích organizační složky svěřených jí do její působnosti podle písmena g), včetně případného zřízení a využívání samostatného bankovního účtu, a způsob vyúčtování prostředků sledovaných na tomto účtu a popř. také způsob stanovení a vyúčtování zúčtovatelných záloh poskytovaných na její provozní výdaje, i) vymezení doby, na kterou je organizační složka zřízena.

3.1.6 Výkon právně zprostředkovaný

Výkon právně zprostředkovaný je na rozdíl od výkonu organizačně zprostředkovaného prováděn příspěvkovou organizací obce, jež je právnickou osobou a disponuje právní subjektivitou. Příspěvková organizace obce vykonává majetková práva obce svým jménem a na svůj účet. Vlastní právní úprava činnosti těchto organizací se nachází opět v RPÚR, v § 27 a následujících. Zákon o obcích se o příspěvkových organizacích obce zmiňuje jen okrajově, podobně jako organizační složky obce jsou příspěvkové organizace obce zřizovány a rušeny zastupitelstvem obce, které schvaluje zřizovací listinu obsahující povinné náležitosti, a současně také vymezení majetku obce se kterým bude hospodařit.

Donedávna byly příspěvkové organizace obcí tzv. „vlastnicky nezpůsobilé“, což znamenalo, že majetek neměli ve vlastnictví, ale jen ve správě. Zákon č. 477/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 250/2000 Sb., RPÚR, jenž nabyl účinnosti dne 1. dubna 2009, novelizoval příslušná ustanovení, čímž došlo k vyjasnění otázky, zda příspěvkové organizace mohou nabývat majetek nebo ne. Do svého vlastnictví může nově příspěvková organizace nabýt pouze majetek potřebný k výkonu činnosti, pro kterou byla zřízena, a to bezúplatným převodem od svého zřizovatele, darem s předchozím písemným souhlasem zřizovatele, děděním: bez předchozího písemného souhlasu zřizovatele je příspěvková organizace povinna dědictví odmítnout, nebo jiným způsobem na základě rozhodnutí zřizovatele.¹⁰

¹⁰ HAVLAN, P. *Veřejný majetek*, s. 31

3.2 Vymezení majetku obce

Obce mají při nakládání se svým majetkem v zásadě totožné postavení jako ostatní vlastníci, ale jelikož jejich majetek má charakter veřejného majetku, jsou na rozdíl od jiných vlastníků omezeni zvláštními povinnostmi. Zákon o obcích ukládá v ustanovení § 2 odst. 2, povinnost obce pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů a funkcí chránit též veřejný zájem.¹¹

Majetek obce není ničím vymezován, což znamená, že obec jako veřejnoprávní korporace není v podstatě omezena, co se druhu majetku týká. Naopak je povinna vlastnit takový majetek, který slouží k plnění úkolů jí stanovených ve veřejném zájmu - tzv. kmenový majetek. Shora řečené nevylučuje možnost vlastnit a využívat obcí také majetek v komerční oblasti. V současné platné právní úpravě neexistuje taxativní určení majetku obce. Majetkem se v širším slova smyslu rozumí soubor všech věcí a soubor všech majetkových práv. V právním smyslu je majetek označen v ustanovení § 118 ObčZ: „*předmětem majetkoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty*“.¹²

Klasifikovat lze majetek z mnoha různých hledisek, například z účetního dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, dále podle způsobu využívání, podle jeho zákonné vázanosti – na majetek zbytný a nezbytný, také podle právního režimu na veřejnoprávní a soukromoprávní majetek.

Členit majetek obce lze i z hlediska jeho vlastního původu, což odpovídá historickému vývoji majetku obcí v České republice:

- a) historický majetek spravovaný obcemi - byl vrácen do vlastnictví obcí v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí,
- b) jiný majetek převedený na obce - tento majetek byl budován nebo spravován státem a opět vrácen dle zákona č. 172/1991 Sb., z ekonomického hlediska znamenal pro obce spíše zátěž,
- c) obcemi pořízený majetek po roce 1990, jehož vznik byl podmíněn vlastním rozhodnutím obce.¹³

¹¹ MELION, M. *Hospodaření a podnikání obcí*. s. 58

¹² KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. *Občanské právo hmotné I*, s. 225

¹³ BINEK, J. *Hospodaření s majetkem obcí*, s. 47 - 49

3.2.1 Věci

Pojem věc se řadí mezi základní a zcela zásadní pojmy soukromého práva. Občanský zákoník ani jiná platná právní norma věc blíže nedefinuje. V právním smyslu jsou za věci pokládány ovladatelné hmotné předměty (avšak ne práva) a přírodní síly, jež jsou zároveň užitečné. Předpoklad ovladatelnosti a užitečnosti věcí jsou kumulativní.¹⁴ Určité věci nejsou předmětem vlastnického práva, což výslovně stanoví právní předpis, jedná se o tzv. věci z právního styku vyloučené.¹⁵

3.2.1.1 Věci movité

Z právního hlediska má podstatný význam členění věcí na věci movité a nemovité, tak jak se uvádí v § 119 ObčZ, kde je také představena bližší specifikace nemovitostí - jedná se o pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z uvedeného lze odvodit, že všechny další věci, jež nejsou dle vymezení nemovitostmi, jsou věcmi movitými.

3.2.1.2 Věci nemovité

Jak již bylo uvedeno, § 119 odst. 2 ObčZ definuje nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Nicméně občanský zákoník podrobněji uvedené pojmy právně nevymezuje, jejich definice můžeme najít v zákoně č. 344/1992 S., o katastru nemovitostí České republiky (dále katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Pozemek je charakterizován v § 27 katastrálního zákona, jako „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků*“. Pozemky podrobněji člení podle druhů § 2 uvedeného zákona na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, a ostatní plochy. Velmi často se také používá pojmu parcela, který označuje geometricky

¹⁴ KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. *Občanské právo hmotné I*, s. 225

¹⁵ Např. dle § 61 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny: „*Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.*“

a polohově určený pozemek, zobrazený v katastrální mapě a daným parcelním číslem.¹⁶ Rozlišujeme pozemek evidovaný jako stavební parcela, anebo pozemková parcela.

Zákonnou definici **stavby** vyjadřuje § 2 odst. 3 stavebního zákona, jako „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“ Stavbou se ve smyslu stavebního zákona rozumí také její část nebo změna dokončené stavby. Jak již bylo shora uvedeno, pojem stavba se vyskytuje v právních předpisech ve dvou rovinách, tj. občanskoprávní a stavebně právní. Ve stavebně právním pojetí je stavba dynamická, a posuzuje se jako činnost nebo soubor činností, které vedou k uskutečnění díla. Z hlediska občanskoprávního stavbu chápeme staticky, jako výsledek identifikovatelné stavební činnosti, jenž může být předmětem občanskoprávních vztahů, tj. je věcí v právním smyslu.

Občanský zákoník, ani jiný obecně platný právní předpis, definici **stavby pevně spojené se zemí pevným základem**, respektive pevné spojení se zemí nevymezuje. Pro zhodnocení zda se jedná o stavbu spojenou se zemí může pomoci nálezný Ústavního soudu č. ÚS 483/01, ze dne 6. května 2003: „*jde-li o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoliv je třeba vždy posoudit podle okolností konkrétního případu. Přitom spojení se zemí pevným základem je možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Z hlediska stavebního je pevný základ základovou prostorovou konstrukcí geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou, a to pro konkrétní stavební objekt, v konkrétní lokalitě a v konkrétních vnitřních a vnějších podmínkách.*“ V současném českém právním řádu platí, že stavba není součástí pozemku, je vždy samostatnou věcí a to od momentu, kdy je věcí v právním smyslu.¹⁷

Z občanskoprávního hlediska není stěžejní, jestli stavba byla postavena bez stavebního povolení nebo nebyla zkolaudována, atd. Soudní praxe se stabilizovala na chápání stavby jako výsledku stavební činnosti, z kterého je nesporně zřejmé dispoziční řešení alespoň prvního nadzemního podlaží. Jinak řečeno, za stavbu lze považovat stavbu dokončenou, ale i rozestavěnou.¹⁸

¹⁶ Ustanovení § 27 odst. b zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon

¹⁷ BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, s. 14

¹⁸ HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 72

3.2.2 Byty a nebytové prostory

Byty a nebytové prostory jsou svou povahou hmotnými předměty, avšak předměty svého druhu. Ačkoli byt i nebytový prostor jsou vymezeny jako reálné části budovy, nejsou fakticky oddělitelnými částmi budovy, a tedy ani ze stavebně technického hlediska s bytem ani nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí. Z tohoto důvodu byla vytvořena právní fikce bytů a nebytových prostorů, jako samostatných věcí.¹⁹ Za samostatnou věc, a tedy předmět vlastnického práva, je jako reálně vymezené části domu (tzv. jednotky) považuje zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů, (dále zákon o vlastnictví bytů nebo ZOVB). V právním slova smyslu byty ani nebytové prostory nejsou věcmi, ale přesto mohou být předmětem občanskoprávních vztahů (§ 118 odst. 2 ObčZ).

Zákon o vlastnictví bytů v § 3 určuje, že právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Právní režim vlastnických a spoluvlastnických práv je tak vymezen jako vztah speciálního zákona (zákon o vlastnictví bytů) ve vztahu k občanskému zákoníku.

Pojem byt a nebytový prostor pojmově vymezuje zákon o vlastnictví bytů takto:²⁰

- **bytem** je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení,
- **nebytovým prostorem** místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; přičemž nebytovým prostorem není příslušenství bytu, příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Obdobně vymezuje nebytové prostory také zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (nebytový zákon), kdy jsou pozitivně vymezeny za nebytové prostory místnosti nebo soubory místností, které jsou

¹⁹ BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, s. 32

²⁰ Ustanovení § 2 zákona č. 72/1994, ZOVB

podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení, anebo byty, u nichž byl udělen souhlas s jejich užíváním k nebytovým účelům. Podle negativního vymezení nebytových prostor se za tyto nepovažuje příslušenství bytu ani společné prostory domu.

3.2.3 Práva a jiné majetkové hodnoty

Majetková práva jsou majetkem, pokud je jejich hodnota vyjádřitelná penězi, tj. mají majetkovou povahu. Nejdůležitějším druhem majetkového práva jsou pohledávky (§ 488 ObčZ). **Jiné majetkové hodnoty** můžeme definovat negativně, tj. jsou tou částí majetku, která zůstane, pokud odejmeme věci, byty a nebytové prostory a majetková práva. Opět zde platí podmínka vyjádření jejich hodnoty penězi. Charakteristickým příkladem jiné majetkové hodnoty jsou majetkové účasti v právnických osobách.

Majetková práva a jiné majetkové hodnoty představují tzv. nehmotný majetek a podle platné právní úpravy nemohou být předmětem vlastnického práva. V tomto případě hovoříme o majitelství, popř. spolumajitelství. Ze shora uvedeného platí, že také obec za jistých podmínek může být jejich majitelem (např. obchodního podílu ve společnosti s ručením omezeným).²¹

²¹ HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 71

3.3 Nabývání majetku obcemi

Důležitým předpokladem pro úspěšné fungování, realizaci úkolů a funkcí, a zejména k ochraně veřejného zájmu obcemi, je vlastnictví majetku, který obce k daným úkolům využívají a zejména nutnost nabývání nového majetku. Jelikož obce o svůj majetek přirozenou cestou neustále přicházejí v důsledku spotřeby, fyzického a morálního opotřebení, musí majetek také nabývat. Při nabývání majetku by měla být nepochybně ctěna zásada hospodárnosti a efektivnosti pro vynakládání finančních prostředků obce při nabývání majetku, což se týká primárně smluvního nabývání majetku. Při nabývání majetku obce jinými způsoby, je nezbytně nutné uvažovat také nad dalšími hledisky výhodnosti nabytí majetku. Jak již bylo uvedeno, existují v zásadě dvě možnosti nabývání majetku obcí, tj. smluvní nabývání a nabývání jiným způsobem.²²

Nabývání majetku obcí na základě smlouvy je nejčastěji využívaným způsobem nabytí majetku, kdy smlouva zakládá závazkový právní vztah v režimu občanského nebo obchodního zákoníku, případně v režimu zvláštního právního předpisu.²³

Za **mimosmluvní nabývání majetku obcí** neboli jiné způsoby nabývání majetku (tzv. z úřední povinnosti), považujeme především nabývání zákonem (nabývacím titulem je zákon), nabývání na základě zákona (zákon upravuje podmínky, za kterých obec může, případně musí majetek nabýt), nabývání děděním ze závěti, nabývání rozhodnutím příslušného orgánu a na základě mezinárodní smlouvy.²⁴

3.3.1 Smluvní nabývání majetku

Zákon o obcích předpokládá, že obec bude svůj majetek využívat účelně a hospodárně, v souladu se svými zájmy a úkoly vyplývajícími se zákonem vymezené působnosti. Vzhledem k tomu, že obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku (§ 38), měla by každá majetková dispozice splňovat požadavky účelnosti, jakož i hospodárnosti, a zejména by měla být obhajitelná z pohledu plnění úkolů a povinností stanovených obcí zákonem.²⁵

²² HAVLAN, P. *Veřejný majetek*, s. 46

²³ Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách

²⁴ HAVLAN, P. *Veřejný majetek*, s. 48

²⁵ FUREK, A., ROTHANZL, L. *Právní úprava dispozic obecním majetkem*, s. 8

V současné právní úpravě bohužel nenajdeme komplexní hmotněprávní úpravu nabývání majetku územně samosprávnými celky, kromě existence zvláštních právních předpisů, jenž určují vlastní podmínky pro nabývání majetku smlouvou. Mezi takové právní předpisy patří také zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, jenž obce zařazuje mezi subjekty, které mohou smluvně a za tímto zákonem daných podmínek nabývat zemědělské, silniční i lesní pozemky.

Obecně i v případě nabývání majetku obcemi platí, že se o nabývání v právním smyslu jedná tehdy, pokud subjekt, od kterého se majetek nabývá je svébytným vlastnickým subjektem, nabýváním není změna správce majetku. Smluvní nabývání majetku můžeme kategorizovat na tzv. bezúplatné a úplatné smluvní nabývání majetku.

Bezúplatné smluvní nabytí majetku do vlastnictví obce je v praxi běžně uskutečňovaným majetkoprávním úkonem. Tento způsob nabývání je realizován nejčastěji na základě darovací smlouvy, popř. jiné smlouvy o bezúplatném převodu majetku. Právní úpravu darovací smlouvy najdeme v § 628 - 630, ObčZ: *„darovací smlouva musí být písemná, je-li předmětem daru nemovitost a u movité věci, nedojde-li k odevzdání a převzetí věci při darování.“* K vlastnímu nabytí majetku, který je nemovitostí dochází dnem vkladu vlastnického práva obce do katastru nemovitostí, v případě, že nemovitost není předmětem zápisu do katastru nemovitostí, dnem nabytí je den účinnosti darovací smlouvy. Tímto způsobem dochází také k majetkoprávním vypořádáním pozemků pod silnicemi mezi krajem a obcemi na jeho území. Podle § 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů je vlastníkem místních komunikací obec a vlastníkem silnic II. a III. třídy kraj. Přechodem majetku ze státu na obce a kraje nebylo vždy dosaženo zcela ideálního stavu (rozdílný vlastník pozemku a stavby). Kromě této skutečnosti dochází k převodům silnic z kategorie místních komunikací do kategorie silnic III. třídy a naopak, proto je nezbytné realizovat převod jak silničního tělesa, tak i pozemků, na nichž se příslušná komunikace nachází.

Při **úplatném smluvním nabýváním majetku** nabývají obce majetek zejména na základě kupní smlouvy, která je upravena v občanském zákoníku v § 588 - 610, nebo formou směnné smlouvy (§ 611 ObčZ). Úplatné smluvní nabytí majetku je možné i formou smlouvy o dílo, jenž je upravena opětovně v občanském zákoníku v § 631 - 656. V případě úplatného smluvního nabývání majetku tvoří výše ceny klíčový problém. V souladu se

zákonem č. 526/190 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, by mělo platit pravidlo, kdy by se při úplatném nabývání měla výše ceny sjednat do výše ocenění tohoto majetku podle zvláštního předpisu. Právní předpis upravující tuto problematiku je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jenž v § 2 odst. 1 hovoří o tom, že majetek a služba se oceňuje cenou obvyklou, pokud zákon o oceňování nestanoví jiný způsob oceňování. Eventuální sjednání vyšší ceny musí být zdůvodněno, a to především veřejným zájmem k nabytí konkrétního majetku.²⁶

3.3.2 Nabývání majetku obcí jinými způsoby

Základní územní samosprávné celky mohou nabývat majetek i dalšími způsoby, o kterých hovoříme, jako o tzv. mimosmluvním nabývání neboli nabývání z úřední povinnosti. Četnost takových mimosmluvních způsobů nabytí majetku je bezesporu menší, než je tomu u státu, ale podstata nabývání zůstává u obou typů subjektů stejná. Jmenovitě se jedná o tyto druhy nabývání:

- zákonem, kdy zákon sám o sobě je tzv. nabývacím titulem,
- na základě zákona,
- děděním ze závěti (§ 476 a násl. ObčZ),
- rozhodnutím příslušného orgánu, např. rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu (§ 24 zákona č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění),
- popř. na základě mezinárodní smlouvy, kterou je ČR vázána.²⁷

3.3.2.1 Nabývání majetku zákonem

Jednou z dalších možností nabytí majetku obcí může být nabytí zákonem, kdy se zákon stává nabývacím titulem. Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, je považován za předěl při vzniku tzv. obecního majetku v České republice z hlediska vlastnického práva. Majetková práva a závazky na obce přešly již zákonem ČNR č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), kde byla úprava vlastnického práva uložena zvláštnímu zákonu č. 172/1991 Sb.

Do vlastnictví obcí přešly zákonem č. 172/1991 Sb. věci, které lze rozdělit z právního hlediska do tří skupin:

²⁶ HAVLAN, P. *Veřejný majetek*, s. 56

²⁷ Tamtéž, s. 47-57

1. majetek (movité a nemovité věci), k němuž měl ke dni zrušení národních výborů právo hospodaření místní nebo městský národní výbor a příslušná obec ho držela na základě původního práva hospodaření (ke dni 24. května 1991),
2. historický majetek obce – věci nemovité, které byly ke dni 31. prosince 1949 ve vlastnictví obce a nebylo rozhodující, která státní organizace s nimi měla právo hospodařit (ke dni 24. května 1991),
3. věci, které tvoří bytový fond, tj. obytné domy s pozemky tvořícími s nimi jeden funkční celek, jestliže k nim měl právo hospodaření podnik bytového hospodářství nebo jiná státní organizace a funkce zakladatele nebo zřizovatele takové organizace přešla na obec nebo okresní úřad.²⁸

Na základě novely zákona č. 172/1991 Sb., zákonem č. 10/1993 Sb., v současnosti § 3 odst. 3 zákona č. 172/1991 Sb., dále přešly z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí ke dni 1. ledna 1993:

- objekty komplexní bytové výstavby rozestavěné k 31. lednu 1992 a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek, včetně práv a povinností s nimi souvisejících,
- věci, k nimž právo hospodaření příslušelo organizacím zajišťujícím investorskou činnost ke komplexní bytové výstavbě.²⁹

Zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách a o změně zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky, ve znění zákona č. 10/2001 Sb., a zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, ve znění pozdějších předpisů, přešly do vlastnictví vyjmenovaných obcí s rozšířenou působností z vlastnictví státu věci, s nimiž byly příslušné hospodařit státní příspěvkové organizace. Závazky státních příspěvkových organizací se přesunuly na příspěvkové organizace obcí. Kraje i obce byly omezeny desetiletým obdobím užívání jen k danému účelu při nabytí nemovitých věcí, a také věcí movitých, které byly kulturní památkou. Později byla tato omezující ustanovení zrušena nálezem Ústavního soudu č. 211/2003 Sb. Nabývání majetku obcemi zákonem č. 290/2002 Sb.,

²⁸ FRELICOVÁ, K. *Exkurz do zákona o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí*, s. 105

²⁹ MELION, M. *Vlastnictví obcí*, s. 27

bylo řešeno sepsáním protokolu o předání a převzetí majetku státu, který připravila a sepsala předávající strana. Tento protokol sloužil také při předávání nemovitostí jako listina k provedení záznamu práv do Katastru nemovitostí v souladu se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (§ 7).³⁰

3.3.2.2 Nabývání na základě zákona

Postup nabývání věcí do vlastnictví obce na základě zákona lze nazvat způsobem schvalovacím, neboli povolovacím. Na základě zákona č. 172/1991 Sb., § 5 a § 6 byl umožněn vznik vlastnictví obce na základě platného rozhodnutí příslušného orgánu.³¹ Podle příslušných ustanovení se tento způsob převodu věcí z vlastnictví České republiky, ke kterým měl právo hospodařit místní nebo městský národní výbor ke dni 24. května 1991 a tyto věci sloužily jako drobné provozovny, dále věci ke kterým měl právo hospodařit státní podnik, státní rozpočtová nebo příspěvková organizace a funkce zakladatele eventuálně zřizovatele, přešla na okresní úřad nebo obec. Na žádost obce mohl o přechodu těchto věcí rozhodnout okresní úřad nebo ministerstvo financí. Ke konečnému rozhodnutí si tyto orgány musely vyžádat souhlas Ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizace.³²

Obce mohly rovněž nabýt majetek v souladu s § 18 zákona č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách a o změně zákona č. 157/2000 Sb., ve znění zákona č. 10/2001 Sb., a zákona č. 20/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy obec, na jejímž území se zařízení nachází, požádat kraj o převod věcí organizační složky kraje nebo příspěvkové organizace kraje do jejich vlastnictví. Ve lhůtě tří měsíců od doručení žádosti měl kraj povinnost převést do vlastnictví dané obce bezúplatně věci uvedených organizací.

Do kompletního výčtu patří také zákon č. 174/2003 Sb., o převodu některého nepotřebného vojenského materiálu a majetku, s nímž je příslušné hospodařit Ministerstvo vnitra,

³⁰ HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 116-119

³¹ novela zákona o majetku obcí zákon č. 320/2002 Sb., zrušila uvedené ustanovení §5 a § 6 zákona č. 172/1991 Sb.

³² FRELICHOVÁ, K. *Exkurz do zákona o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí*, s. 122

z vlastnictví ČR na územní samosprávné celky, ve znění pozdějších předpisů. Převody majetku na základě tohoto zákona byly realizovány bezúplatně darovací smlouvou, předmětem převodu mohly být jen nepotřebné movité či nemovité věci podrobně specifikované v § 2 citovaného zákona. Připomenout lze také zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, na základě jehož ustanovení mohly podniky založené ústředními orgány s právem hospodařit s nemovitými věcmi, tyto bezúplatně převést do vlastnictví územně samosprávných celků, popřípadě jejich sdružení. (§ 16 odst. 9 zákona č. 77/1997 Sb.)

Dalšími podstatnými příklady nabývání nemovitého majetku obcí, které upravuje občanský zákoník, jsou zejména vydržení a nabývání majetku děděním ze závěti.

3.3.2.3 Vydržení a nabývání děděním ze závěti

Institut **vydržení** (§ 134 ObčZ), jehož existence je opodstatněna společenskou potřebou uvést do shody stav věcný se stavem právním, rozlišuje s ohledem na povahu věci movitých a nemovitých časové lhůty vztahující se k nabytí vlastnického práva vydržením. Pro věci movité je uvedena doba nepřetržité držby v délce tří let, a u nemovitostí deset let. Do doby nezbytné k vydržení se započítává i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě i právní předchůdce osoby, jenž se vydržení dovolává. Jelikož zákon o vlastnictví bytů v § 3 odst. 2 stanovuje, že právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními ObčZ a právních předpisů, které se týkají nemovitostí, lze dovodit, že je rovněž možné nabytí vlastnického práva bytové či nebytové jednotky vydržením. Obec mohou nabytí majetek vydržením za splnění stejných podmínek jako jiné osoby. Obec nakládá s cizí věcí, jež je způsobilá vydržení, jako se svým obecním majetkem, koná tak v dobré víře, že jí věc patří, a držba trvá nepřetržitě zákonem stanovenou dobu. Pro nabytí vlastnictví vydržením je typické, že k němu dochází uplynutím stanovené lhůty a již není třeba činit žádný další právní úkon.³³

Jednou z dalších možností zákonného nabytí majetku je **nabývání děděním ze závěti**, které upravují § 476 a následující ObčZ. Obec, jež je ustavena jako dědic v platné závěti má v principu stejná práva a povinnosti jako ostatní dědicové (§ 470 a 471 ObčZ). Významným právem obce (i ostatních dědiců) je možnost dědictví odmítnout, a to ústním

³³ Jedná se o tzv. originární, neboli původní nabytí vlastnického práva.

prohlášením u soudu nebo písemným prohlášením soudu zasláním. Obec se může rozhodnout, zda dědictví přijme nebo odmítne, což se jeví jako velmi důležité, jestliže předmětem dědictvím je např. nemovitost v havarijním, či demoličním stavu, kde by náklady na opravu, udržování, případně demolici vysoce převýšili hodnotu dědictví získanou obcí.

3.3.2.4 Nabývání rozhodnutím příslušného orgánu

Za nabývání majetku obcí rozhodnutím příslušného orgánu považujeme nabytí majetku na základě rozhodnutí správního úřadu, jenž je v tomto případě tzv. vyvlastňovacím úřadem. Pojem **vyvlastnění**, jenž může spočívat ve vyvlastnění, tak i v omezení vlastnických práv, je ústavně vymezen v čl. 11. odst. 4 LZPS, jenž určuje tyto podmínky: „*vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Vyvlastnění je svou podstatou výjimečně závažný zásah do vlastnických práv, kdy předmětem vyvlastnění mohou být výhradně jen věci nemovité.

Zákonná úprava, jež navazuje konkrétně na již citovaný čl. 11 odst. 4 LZP, je obsažena v § 128 odst. 2 ObčZ, kde stanovuje, že „*ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu*“. Podrobněji je vyvlastnění normováno zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, jenž je v postavení zvláštního zákona, konečně také zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řád (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, kde jsou stanoveny možné účely vyvlastnění (hlava III § 170).

Samotné vyvlastnění je spojeno se souběžným splněním následujících podmínek:³⁴

1. Vyvlastnění má subsidiární povahu, lze jej uskutečnit, pouze pokud nelze dosáhnout přechodu vlastnického práva k předmětu vyvlastnění dohodou nebo jiným způsobem, např. zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví soudem. Pokus o dohodu musí mít písemnou formu, musí obsahovat účel požadavku vyvlastnění, jeho důvody, návrh peněžní úplaty, a musí být prokazatelně doručen adresátovi.

³⁴ HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 126

Vyvlastnitel je povinen učinit vše, aby vyvlastňovanému byl znám účel vyvlastnění podle zvláštního zákona, po dobu minimálně 6 měsíců.³⁵

2. Pro vyvlastnění musí být splněn jeho zákonem stanovený účel, kde je nezbytné prokázat, že veřejný zájem má převahu nad dosavadními právy expropriáta.
3. Ve vyvlastňovacím řízení, musí být vyvlastňovacím úřadem prokázán veřejný zájem, tj. zájem obecně prospěšný.
4. Vyvlastnění nesmí být provedeno ve větším rozsahu, než je nezbytné k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.³⁶
5. Vyvlastňuje se za peněžní náhradu, ve výši obvyklé ceny nemovitosti, nebo ve výši ceny práva odpovídajícímu věcnému břemeni. Místo peněžní náhrady zvláštní zákon umožňuje také přidělení náhradního pozemku či stavby.

Vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, tuto působnost vykonává jako přenesenou působnost a rozhoduje v rámci správního řízení. Rozhodnutí o vyvlastnění, které nabylo právní moci je přezkoumatelné soudem ve správním soudnictví.

Dalším způsobem nabytí obecního vlastnictví je i **rozhodování soudu dle § 135c odst. 1 a 2 ObčZ**, který řeší stav, kdy na pozemku obce někdo neoprávněně vybuduje stavbu. Soud může na návrh obce jako vlastníka pozemku rozhodnout o odstranění stavby na náklady vlastníka. Pokud by toto řešení nebylo účelné a obec jako vlastník pozemku souhlasí s příkázáním stavby do svého vlastnictví za náhradu, soud takto rozhodne.³⁷

³⁵ Ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

³⁶ Tamtéž, § 4 odst. 1

³⁷ HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 127

3.4 Nakládání s nemovitým majetkem obce

Obce mají při nakládání se svým majetkem v principu stejné postavení jako kterýkoli jiný vlastník, při dispozici se svým majetkem postupují ve shodě se soukromoprávními předpisy, ale jelikož jsou zároveň veřejnoprávními korporacemi musí se řídit také veřejnoprávními omezeními a zákonnými požadavky. Stěžejní zákonnou úpravu povinností při nakládání, tj. dispozicích, s majetkem obcí obsahuje zákon č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, jenž ukládá obcím požadavky obsahové, tak i procedurální povahy. Požadavky procedurální vymezují postupy ke stanovení orgánu obce, jenž je oprávněn rozhodovat o určitém majetkoprávním úkonu, a zvláště zveřejnění záměru obce disponovat s nemovitým majetkem obce. Obsahové požadavky jsou orientovány na vyhodnocení majetkové dispozice s ohledem na její hospodárnost, ekonomickou výhodnost a účelnost.³⁸

3.4.1 Legislativní rámec nakládání s majetkem obce

Právní úprava povinností při nakládání s obecním majetkem je upravena v zákoně o obcích, který stanovuje specifické povinnosti obcí při nakládání s jejich majetkem, kdy „majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími se zákonem vymezené působnosti.“³⁹ Tuto obecnou zásadu je nutné ctít při jakémkoli majetkoprávním úkonu, a nelze rozlišovat, který orgán obce rozhodnutí provádí. Zákonnou podmínkou platnosti každého majetkoprávního úkonu je jeho schválení orgánem příslušným k rozhodnutí o daném úkonu, jemuž je tato pravomoc vymezena zákonem. Tuto povinnost definuje § 41 odst. 2 zákona o obcích, takto: „*právní úkony, které vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení od počátku neplatné*“.

Hlavním a nejvyšším orgánem obce je **zastupitelstvo obce**, jež je jediným ústavně zakotveným orgánem. Zastupitelstvo obce má hlavní rozhodovací pravomoci ve věcech v samostatné působnosti, tedy i v oblasti majetkoprávních úkonů. Zastupitelstvu obce je § 85 zákona o obcích vyhrazeno rozhodování o majetkoprávních úkonech obce, jež jsou taxativně uvedeny. Z hlediska majetkoprávních úkonů týkajících se nemovitostí je nutné uvést zejména rozhodování o nabytí a převodu nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, převod bytů a nebytových prostorů z majetku obce, a možnost

³⁸ FUREK, A. Nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích, s. 2

³⁹ Ustanovení § 38 odst. 1. zákona o obcích

zastavení nemovitých věcí. **Rada obce** je výkonným orgánem obce v oblasti samostatné působnosti, ze své činnosti odpovídá zastupitelstvu obce. V oblasti majetkoprávních úkonů je radě obce vyhrazeno rozhodovat o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce, ale tuto působnost může rada obce zcela nebo zčásti svěřit kompetentnímu odboru obecního úřadu nebo příspěvkové organizaci.⁴⁰ V obcích, kde se nevolí rada obce, je vykonávána pravomoc rady obce **starostou**, nestanoví-li zákon o obcích jinak.⁴¹

Je nutné zdůraznit, že v případě následných změn a dodatků vztahujících se k již schváleným majetkoprávním úkonům je nezbytné nechat vždy rozhodnout příslušný orgán obce dle jeho zákonem stanovené pravomoci.

3.4.2 Převod vlastnictví nemovitého majetku

Hospodaření s obecním nemovitým majetkem představuje v rámci samostatné působnosti obce jednu z nejdůležitějších aktivit, kterou je obec v souladu se svými úkoly a zájmy, danými jí zákonem vymezenou působností, povinna plnit. Obec nemůže libovolně nakládat se svým majetkem, zákonem je daná podmínka účelnosti a hospodárnosti při nakládání s obecním majetkem, což samozřejmě platí i pro nakládání s nemovitým majetkem.

Obec může v rámci nakládání s nemovitým majetkem provádět zcizování nemovitostí z majetku obce, převádět vlastnictví nemovitosti na základě rozhodnutí státního orgánu, přenechat nemovitý majetek do užívání jiným osobám, a realizovat jiné způsoby nakládání s nemovitostí obce, např. pokud o tento majetek neprojeví zájem organizační složky, příspěvkové organizace dané obce ani jiné osoby.⁴²

S ohledem na zvolené téma této práce je následující část textu věnována zcizování nemovitých věcí, včetně bytů a nebytových prostor z vlastnictví obce do vlastnictví fyzických či právnických osob. Tento typ převodu se zásadně realizuje formou úplatného převodu, tj. kupní smlouvou, nebo formou bezúplatného převodu, tzv. směnnou smlouvou, eventuálně smlouvou darovací.

Nemovitý majetek mohou obce prodávat v rámci tzv. obvyklého hospodaření, při zajišťování hospodaření podle schváleného rozpočtu radou obce, kdy se jedná o převody nemovitostí vyhrazených k prodeji. V principu lze jinak smluvně nemovitosti převádět

⁴⁰ Ustanovení § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích

⁴¹ Ustanovení § 99 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích

⁴² HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 203-247

výhradně tehdy, pokud jsou pro obec trvale nepotřebné. Takové nemovitosti nebyly původně určeny k prodeji, převody jsou nepravděpodobné a lze konstatovat, že se jedná o převody uskutečňované mimo okruh obvyklého hospodaření.

Obec má zákonem stanovenou povinnost rozhodnout o nepotřebnosti majetku (movitého i nemovitého) a naložit s ním způsobem a za podmínek stanovených zvláštním předpisem, pokud zákon o obecním zřízení nestanoví jinak. Tuto povinnost obci ukládá v § 38 odst. 2 zákon o obecním zřízení, přičemž za zvláštní zákony jsou pokládány občanský a obchodní zákoník.

Zákonodárce neupravil v zákoně žádné zvláštní podmínky pro identifikaci a nakládání s nepotřebným majetkem obcí. Obce ale mohou vycházet z obdobného vymezení nepotřebného majetku v zákoně č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím právním vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, který hovoří o nepotřebném majetku jako o majetku, „*který přesahuje potřeby příslušné organizační složky, anebo majetek, na jehož ponechání státu přestal být veřejný zájem, v případě věcí, které pro ztrátu, popřípadě zastarání svých technických a funkčních vlastností nebo pro nepřiměřenou nákladnost provozu nemohou sloužit svému účelu*“.⁴³

Nejen pro obce má i dnes určitý praktický význam členění nepotřebného majetku na tzv. přebytečný a neupotřebitelný majetek. Uvedené rozdělení i pravidla nakládání s tímto majetkem definovala např. vyhláška ministerstva financí č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem, v § 7 a 8, a taktéž další předpisy upravující hospodaření s majetkem státu.⁴⁴ Ve smyslu těchto předpisů přebytečným majetkem obce označujeme majetek, který přesahuje přiměřené nároky obce a jehož ponechání již není ve veřejném zájmu. Neupotřebitelným majetkem rozumíme technicky a morálně zastaralé hmotné věci. Pro určení nepotřebného majetku rozhodovací pravomoci zákon výslovně neurčuje, ale jelikož lze kvalifikaci tohoto typu majetku bezesporu zařadit mezi záležitosti patřící do samostatné působnosti obce, lze postupovat v souladu s § 102 odst. 3 zákona o obcích, jenž tuto pravomoc vyhrazuje radě obce. Ve smyslu § 103 odst. 4 písm. g) tohoto zákona může být také o nepotřebnosti rozhodnuto starostou obce, popřípadě starostou písemně pověřeným vedoucím zaměstnancem obce. Za účelem posouzení nepotřebnosti majetku může obec

⁴³ Ustanovení § 14 odst. 7 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích

⁴⁴ Vyhláška č. 119/1988 Sb. byla zrušena zákonem č. 219/2000 Sb.

jmenovat zvláštní komisi, která nemá rozhodující pravomoc, a vydává jen doporučující stanoviska. Častým pomocným nástrojem se v tomto rozhodovacím procesu stává odborný posudek.⁴⁵

3.4.3 Úplatné a bezúplatné převody nemovitého majetku

Jak již bylo dříve zdůrazněno má obec povinnost nakládat se svým majetkem s péčí dobrého hospodáře. V případě **úplatného převodu** nemovitého majetku z vlastnictví obce do vlastnictví jiné fyzické či právnické osoby je zákonem stanovena povinnost určit cenu zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, s výjimkou případů kdy se jedná o cenu regulovanou státem.⁴⁶

Pojem **ceny v místě a čase obvyklé** definuje příslušný oceňovací předpis, aktuálně je jím zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení § 2 odst. 1. Stanovení ceny v místě a čase obvyklé se v praxi standardně provádí podle uvedeného zákona formou zhotovení znaleckého posudku na objednávku obce, obec může stanovit podle zákona výpočet této ceny sama, nebo zjistit tuto cenu dotazem u regionálních realitních kanceláří. Pokud se obec odchýlí od ceny v místě a čase obvyklé, zákon ukládá její odůvodnění, tj. odchylka musí být založena na objektivních důvodech a tyto důvody musí být prokazatelně zaznamenány. Zdůvodněna musí být vždy taková odchylka, při které je stanovena nižší cena než cena v místě a čase obvyklá, odchylku směrem nahoru obec nemusí jmenovitě zdůvodňovat, protože tato možnost je vyjádřením účelnosti a hospodárnosti.

V případě prodeje nemovitého majetku obce rozhoduje zastupitelstvo obce také o kupní ceně, která je podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Jelikož zákon ukládá zdůvodnit případnou odchylku od ceny v místě a čase obvyklé, musí být příslušný orgán vždy předem prokazatelně seznámen s tím, že navrhovaná kupní cena je nižší než obvyklá, a dále z jakého důvodu je snížena. Přestože to zákon neukládá lze doporučit, aby důvody pro odchylku od ceny v místě a čase obvyklé byly uvedeny v přijatém usnesení schvalovacího orgánu. Odůvodnění případné odchylky je nezbytné učinit při schvalování kupní ceny, čili nelze ji odůvodnit dodatečně.

⁴⁵ HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 182

⁴⁶ Ustanovení § 39 odst. 2 zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích

V případě nakládání s majetkem obce za cenu nižší než je cena v místě a čase obvyklá, bez zdůvodnění odchylky vede tato dispozice k neplatnosti uzavřené smlouvy. Jak v právní větě rozsudku sp. zn. 28 Cdo 3950/2010, ze dne 15. listopadu 2010, konstatoval Nejvyšší soud: „*smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitých důvodů pro tuto odchylku neplatná podle § 39 ObčZ, neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona o obcích)*“.

Jestliže má obec, popřípadě její příspěvková organizace, v úmyslu převést úplatně z vlastnictví obce konkrétní nemovitost do vlastnictví jiné fyzické či právnické osoby, může zájemce o koupi oslovit vyhlášením vlastního výběrového řízení, např. formou prodejní elektronické aukce, a kromě této možnosti také nabídku nemovitostí uveřejnit v regionální či celostátní tištěné inzerci, využít inzerci prostřednictvím internetových stránek obce i realitních katalogů a v neposlední řadě informovat případné zájemce prostřednictvím vývěsek.

Bezúplatný převod nemovitého majetku z vlastnictví obce do vlastnictví jiné osoby je možný v podstatě jen v případech, kdy je na tomto převodu dán veřejný zájem, dále pokud je takový převod hospodárnější než jiné naložení s danou nemovitostí, např. odstranění stavby v havarijním stavu kde by náklady k likvidaci překročily náklady spojené s převodem nemovitosti, a poslední možností bezúplatný převod stanoví-li tak právní předpis.⁴⁷

3.4.4 Záměr prodeje nemovitého majetku

Při převodech nemovitého majetku jsou v zásadě obce ve stejném postavení jako jiné právnické osoby. Vzhledem k povaze jejich majetku, který je tzv. veřejným majetkem, pro ně však platí přísnější režim, na rozdíl od ostatních právnických i fyzických osob při nakládání s jejich majetkem.

Zákon o obcích stanovuje jako obligatorní podmínku pro prodej, směnu, či darování nemovitého majetku, zveřejnění záměru obce prodat, směnit či darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku, po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce. Současná právní úprava jednoznačně neřeší příslušnost konkrétního orgánu obce k rozhodnutí o vyhlášení příslušného záměru. Obec

⁴⁷ HAVLAN, P. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*, s. 210

přijetím záměru vyjadřuje vůli obce nakládat obecním majetkem, čímž se jedná o rozhodnutí obce a v souladu se zákonem o obcích je nezbytné, aby tento úkon byl před zveřejněním záměru předem schválen kompetentním obecním orgánem. Pro identifikaci orgánu obce, jenž může o přijetí záměru rozhodnout, existují v praxi dva rozdílné právní názory. První z nich vychází z předpokladu, že orgán obce, který rozhoduje o určité dispozici s obecním majetkem je také kompetentním k zveřejnění daného záměru.⁴⁸ Podle druhého právního názoru může o přijetí záměru obce rozhodnout v souladu s § 102 odst. 3 zákona o obcích, rada obce v režimu rozhodování o ostatních záležitostech v samostatné působnosti obce, případně v obcích kde není rada volena bude rozhodnutí o přijetí záměru na starostovi, který uvedenou pravomoc rady obce vykonává.⁴⁹ V praxi je také možné, aby rada obce prostřednictvím svého usnesení nebo schválením organizačního řádu obecního úřadu pověřila přijímáním a zveřejňováním záměrů obce obecní úřad, respektive konkrétní odvětvový odbor obecního úřadu.⁵⁰ Lze konstatovat, že v judikatuře převládá druhý výše prezentovaný právní názor, uvedený také v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13. března 2007, sp. zn. 30 Cdo 2452/2006, jenž zveřejnění záměru odlišuje od jednostranného adresného úkonu konkrétnímu zájemci - „*záměr plní vůči občanům informační povinnost, zaručuje jim rovnou příležitost se o prodeji nemovitosti dozvědět a předložit nabídku ke koupi, není rozhodováním o převodu nemovitých věcí*“, a dále judikuje, že v případě prodeje nemovitého majetku obce přijetí záměru náleží do nevyhrazené pravomoci rady obce, protože záměr má samostatnou povahu a nezavazuje k realizaci uveřejňované majetkové dispozice. O přijetí záměru obce může rozhodnout také zastupitelstvo obce, což je možno doporučit zejména při prodeji nemovitého majetku obce.⁵¹

Povinnost zveřejnit záměr má veřejnoprávní povahu, zdůrazňuje veřejný zájem kladený na dodržování hospodárnosti a transparentnosti při nakládání s majetkem obce. Zveřejnění záměru není návrhem k uzavření konkrétní smlouvy, ale má pouze informativní povahu s úmyslem oslovit eventuální zájemce k předložení svých nabídek obci. Obce nejsou zveřejněním záměru vázány k realizaci majetkoprávních úkonů, je přípustné pokud se rozhodnou z nabídek nevybrat a neuzavřít smlouvu v souladu s již zveřejněným záměrem. V ustanovení § 39 odst. 3 zákona o obcích, jsou vymezeny výjimky z povinnosti

⁴⁸ KOUDELKA, Z., ONDRUŠ, R., PRŮCHA, P. *Zákon o obcích (obecní zřízení): Komentář.* s. 147

⁴⁹ Ustanovení § 99 odst. 2 zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích

⁵⁰ Ustanovení § 102 odst. 3 zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích

⁵¹ FUREK, A. *Nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích*, s. 5

zveřejnění záměru, což je v případě pronájmu bytů, hrobových míst, pronájmu nebo výpůjčce majetku obce na dobu kratší než je 30 dnů, nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.

Podmínkou pro vznik povinnosti zveřejnit záměr je úmysl obce disponovat s nemovitým majetkem v jejím vlastnictví, tj. s nemovitostí, kdy není rozhodující, jestli je tato nemovitost evidována v katastru nemovitostí či nikoli. Zákonná úprava pojmu nemovitosti obsažená v § 119 odst. 2 ObčZ, definuje nemovitost jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Povinnosti zveřejnit záměr podléhají rovněž dispozice s částí nemovitosti, např. částí obecního pozemku, a též veškeré dispozice byty a nebytovými prostory, které jsou nebo nejsou dle zákona č. 72/1994 vymezeny jako bytové či nebytové jednotky. Ostatní zákonem neuvedené úkony, jako je například zřízení věcného břemena, zástavního práva k nemovitostem či práva vzniklého nebo změněného ze zákona, nepodléhají zákonné povinnosti zveřejnění záměru.⁵² Odlišná situace nastává, pokud obec chce uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí týkající se taxativně uvedených dispozic s nemovitostmi, protože uzavřením takového typu smlouvy vzniká soudně vynutitelná povinnost uzavřít tzv. budoucí smlouvu za již předem sjednaných podmínek. V tomto případě je nutné provést zveřejnění záměru již v období řešení smlouvy o smlouvě budoucí.⁵³

V praxi často nastává situace, kdy má obec úmysl provést změnu již existující smlouvy, tj. dodatku ke smlouvě, což může mít v závislosti na charakteru zamýšlených změn zásadní význam pro již konstituované právní vztahy. Zákon obcím výslovně neukládá v těchto případech zveřejnit záměr, přesto je vzhledem k účelu zveřejňování záměru k dispozici s nemovitým majetkem obce i v těchto případech nutné aplikovat povinnost zveřejnění záměru také na všechny změny již uzavřených smluv, týkající se podstatných náležitostí již existujících právních vztahů a zásadně měnících jejich obsah. Pokud se jedná o změny, jež neovlivní trvání a primární obsah původního právního vztahu, není nutné záměr obcí zveřejňovat. Z důvodu posílení právní jistoty je pro obce vždy jistější v případech změn smluv záměr zveřejnit, což potvrzuje i Nejvyšší soud, v rozsudku ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008, kde se ve svém odůvodnění ztotožňuje se Stanoviskem odboru

⁵² FUREK, A. *Nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích*, s. 5

⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2001, sp. zn. 33 Cdo 128/2009

dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra ČR č. 34/2005, ze dne 29. listopadu 2005.⁵⁴

3.4.4.1 Náležitosti záměru

Zákon o obcích výslovně neurčuje konkrétní náležitosti záměru, ale ukládá obcím povinnost označení nemovitosti údaji podle zvláštního zákona.⁵⁵ Ze znění § 39 odst. 1. zákona o obcích je možné dovodit, že záměr musí být určitý, tj. nemovitost musí být konkrétně označena v souladu s katastrálním zákonem a současně musí obsahovat specifikaci konkrétního právního úkonu, kterou se obec s nemovitostí chystá realizovat, tj. zda nemovitost chce prodat, směnit nebo darovat. Podrobnější podmínky pro podávání nabídek nebo připomínek eventuálních zájemců obec v záměru majetkoprávní dispozice zveřejňovat nemusí, i přesto že o nich bylo již předem rozhodnuto orgánem obce. V praxi se lze v záměrech obcí často setkat s uváděním zpřesňujících informací, které se týkají zejména bližšího popisu prodávané nemovitosti, fotografií nemovitosti, obvyklé ceny stanovené dle znaleckého posudku, nebo např. výchozí kupní ceny v případě prodeje nemovitosti formou elektronické aukce. Všechny tyto doplňkové informace poskytuje obec nad rámec zákona jako výsledek svého dobrovolného rozhodnutí.⁵⁶ V otázce náležitostí záměru se vyjádřil také Nejvyšší soud, ve svém rozsudku sp. Zn. 30 Cdo 1932/2008, ze dne 19. května 2009, kde judikoval že „...naprosto postačí, aby záměr obce obsahoval pouze zákonem stanovené základní informace, když jeho smyslem je pouze informovat o tom, že obec hodlá určitým způsobem s určitým majetkem obce naložit“.

Jak již bylo řečeno, nemovitosti se v záměru identifikují dle pravidel stanovených v ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, následovně:

- a) pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, i údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,
- b) pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového

⁵⁴ FUREK, A. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích: komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra*, s. 25

⁵⁵ Ustanovení § 5 zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR

⁵⁶ FUREK, A. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích: komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra*, s. 20

katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,

c) budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,

d) rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,

e) byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru,

f) rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory,

g) vodní dílo označením pozemku, na němž je postaveno, a způsobem využití vodního díla. Povinnost zveřejnit záměr se vztahuje také na nemovitosti, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, což klade zvýšené nároky na jejich označení, jež je umožní jednoznačně identifikovat do té míry, aby nevznikly pochybnosti o předmětu majetkoprávního úkonu, pro který se daný záměr zveřejňuje.

3.4.4.2 Zveřejnění záměru

Zákon o obcích ukládá v ustanovení § 39 odst. 1 povinnost obce zveřejnit záměr po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím o zamýšlené dispozici v orgánu obce. Zveřejnění záměru obec realizuje vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, případně může svůj záměr zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pojem úřední desky je institutem správního práva, jehož využití je upraveno v ustanovení § 26 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. V praxi se za úřední desku považuje vitrína, tabule, panel či vývěsní skříň, na které se vyvěšují dokumenty, pro něž to stanoví zákon, nebo se vyvěsí na základě rozhodnutí orgánu obce. Pro orgány územního samosprávného celku se zřizuje jedna úřední deska.⁵⁷ Úřední deska musí být veřejně přístupná všem osobám po dobu 24

⁵⁷ Ustanovení § 26 odst. 1. zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

hodin denně bez omezení, proto musí být umístěna v blízkosti obecního úřadu na místě přístupném, často na fasádě obecního úřadu. Současně zákon obcím ukládá zveřejnit obsah úřední desky i způsobem umožňujícím dálkový přístup, na tzv. elektronické úřední desce, ve stejném obsahu jako na fyzické úřední desce.

Jak již bylo výše zmíněno, obec záměr dispozice s nemovitým majetkem zveřejňuje 15 dnů před konečným rozhodnutím příslušného orgánu obce o, v záměru definovaném, majetkoprávním úkonu. Právě tato zákonem daná povinnost způsobuje v praxi mnoho sporných otázek ohledně počítání zákonné patnáctidenní lhůty. Nejasnosti vyvolává otázka, zda do zákonem určené doby pro zveřejnění záměru lze započítat také den vyvěšení a sejmutí z úřední desky obce. Judikatura správních soudů nedává v této věci jednoznačnou odpověď, můžeme zde postřehnout závěry, jež se kloní k počítání doby zveřejnění na úřední desce po celé kalendářní dny i ty názory které dovolují započítat do doby zveřejnění také den vyvěšení i sejmutí z úřední desky.

Další důležitou otázkou, s jejímž řešením se můžeme v praxi setkat je stanovení doby, která může uplynout od sejmutí vyvěšeného záměru z úřední desky a rozhodnutím příslušného orgánu o daném majetkoprávním úkonu. Zákon tuto lhůtu výslovně neukládá, z čehož je možno odvodit, že záměr lze z úřední desky sejmut před rozhodnutím v orgánu obce, není zde dána povinnost zveřejnění až do doby rozhodování orgánu o majetkové dispozici. Jelikož obec vyvěšením záměru oznamuje úmysl provést konkrétní majetkový úkon, čímž vybízí zájemce k podání nabídek, je zejména třeba, aby po dobu, jež uplynula od sejmutí záměru z úřední desky a rozhodnutím v orgánu obce, stále byla vůle obce tento majetkoprávní úkon realizovat. Obec musí vždy vycházet z konkrétní povahy záměru s ohledem na předmět zamýšlené dispozice, ale tato doba by neměla být nepřiměřeně dlouhá, v podstatě je možné považovat za přiměřenou dobu více měsíců a výjimečně i let.⁵⁸

3.4.4.3 Důsledek nezveřejnění záměru a zveřejnění záměru vadného

Pro případy kdy obec záměr nakládat s nemovitým majetkem nezveřejní, zákon o obcích v ustanovení § 39 odst. 1 určuje absolutní neplatnost následně učiněných majetkoprávních úkonů. Za nezveřejněný záměr lze považovat také záměr, jenž nebyl prokazatelně vyvěšen

⁵⁸ FUREK, A. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích: komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra*, s. 29 - 32

na úřední desce po dobu 15 dnů nebo neobsahoval všechny zákonem předepsané náležitosti, na základě kterých je možné nemovitost konkrétně identifikovat, je tzv. vadný se všemi patřičnými právními důsledky. V případě kdy záměr obce nakládat s nemovitostí bude znít na určitou dispozici a provedena bude dispozice odlišná, následkem bude opět neplatnost učiněných právních úkonů (např. uzavření smlouvy o nájmu v případě zveřejnění záměru na prodej nemovitosti).⁵⁹

⁵⁹ FUREK, A. *Nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích*, s. 5

3.5 Převod bytů a nebytových prostor z majetku obce

Jak již bylo zmíněno v kapitole č. 3, v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb., přešlo do vlastnictví obcí rovněž velké množství budov, které se staly základem bytového fondu v komunálním vlastnictví. Obce po převodu bytového fondu ze státního majetku do jejich vlastnictví byly nastalou situací donuceny k rozhodování, jak budou s tímto z velké části zanedbaným nemovitým majetkem nakládat. Mnoho obcí nastoupilo cestu privatizace bytového fondu, byť v tomto raném období (90. léta 20. stol.) neexistovala v České republice ucelená koncepce bytové politiky.

Obce stejně jako ostatní vlastníci bytových domů mohou svůj bytový fond zčásti nebo zcela privatizovat v souladu se současnou právní úpravou jedním ze dvou níže uvedených způsobů:

- a) prodejem obytného domu jako celku – převádí se vlastnictví k celému domu nebo jeho části,
- b) prodejem jednotlivých bytů – vlastník prodává jednotlivé byty nebo nebytové prostory dle zvláštního zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále zákon o vlastnictví bytů nebo ZOVB).⁶⁰

Oba tyto shora uvedené způsoby privatizace bytového fondu se diferencují odlišným právním režimem. V prvním případě, kdy se prodává dům nebo spoluvlastnický podíl na domě, zde platí obecná právní úprava o kupní smlouvě obsažená v ObčZ. Kupujícími v tomto případě mohou být právnické i fyzické osoby, často je z důvodu koupě bytového domu založena nájemci bytů i nebytových prostor právnická osoba, nejčastěji bytové družstvo. Pro prodávajícího má tento způsob prodeje několik výhod – nájemci bytů a nebytových prostor nemají přednostní právo, aby jim byl dům převeden do vlastnictví, vlastník není při prodeji ničím vázán a prodej může být proveden na základě jedné kupní smlouvy.

Druhý způsob prodeje bytů a nebytových prostor, tzv. bytových a nebytových jednotek, je prováděn v souladu s již zmíněným zákonem č. 72/1992 Sb., o vlastnictví bytů, který

⁶⁰ HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H. *Privatizace domů a prodej bytů podle zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb. a vzory potřebných písemností*, s. 15

speciálně upravuje postup a omezení při prodeji a dalším nakládání s jednotkami. Tento systém prodeje je ve své podstatě složitější a náročnější než převod vlastnictví nemovitosti jako celku, jeho současná právní úprava proto definuje postup při převodu jednotek, ale také práva a povinnosti vlastníků družstevních i nedružstevních jednotek.

3.5.1 Vývoj a východiska právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostor

Prodávat občanům jednotlivé byty umožňovala dříve platná úprava vlastnictví bytů obsažená v zákoně č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který byl později novelizován zákonem č. 30/1978 Sb., zákonem č. 509/1991 Sb., zákonným opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., a zákonem č. 264/1992 Sb.⁶¹

Tento právní předpis dovoloval prodej bytů do osobního vlastnictví v domech, které byly ve vlastnictví státu, byty byly užívány na základě práva osobního užívání bytu a vlastnictví mohli nabýt jen jejich uživatelé. Pokud nebyly převedeny všechny byty do osobního vlastnictví, stát zůstal vlastníkem zbývajících bytů v domě. Tato absolutní ochrana uživatele bytu platila až do přijetí zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů.

Jak již bylo dříve vysvětleno, obce na základě zákona č. 172/1991 Sb., převzaly do svého majetku také části obytných domů, čímž se obce dostaly do postavení, kdy jim tehdy platná právní úprava neumožňovala prodávat jednotlivé byty v těchto domech. Přijetím zákona o vlastnictví bytů došlo k úpravě možností nabývání bytů a nebytových prostor do vlastnictví a zároveň zde byla ošetřena také ochrana nájemce v případě prodeje bytu původním vlastníkem budovy. Avšak do zákona nebyla z původního zákona převzata ochrana absolutní. Zvláštní způsob ochrany je zde určen jen pro družstevní byty, kde nájemci - fyzické osoby, požívají ochranu povahy absolutní.⁶² Zákonná úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor vychází z předpokladů daných ustanoveními ObčZ, který v § 125 odst. 1 odkazuje na existenci zvláštního zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor a dále § 118 odst. 2, který stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být také byty a nebytové prostory. Uvedená ustanovení zákona vycházejí z toho, že byt ani nebytový prostor nejsou samostatnými a oddělitelnými částmi budovy, přestože jsou vymezeny jako reálné části budovy. Zákon o vlastnictví bytů zavedl legislativní zkratku

⁶¹ HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H. *Privatizace domů a prodej bytů podle zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb. a vzory potřebných písemností*, s. 145

⁶² ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Komentář k Zákonu o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.)*, § 22

pro byt nebo nebytový prostor, tzv. bytovou či nebytovou jednotku, která je vymezena jako část domu. S jednotkou nelze nakládat ve stejném rozsahu jako se samostatnou věcí, ale v rámci určité právní fikce bytu nebo nebytového prostoru lze s jednotkou nakládat jako s předmětem vlastnického práva.

Vzhledem k povaze jednotky jako reálně neoddělitelné části budovy je v platné zákonné úpravě zohledněn zejména fakt, že se jedná ve skutečnosti o část budovy a v rámci užívání i dispozic s ní je nutné v první řadě dodržovat pravidla hospodaření s domem jako celkem.⁶³ Přijetím tohoto zákona se rozšířily možnosti převodu bytů a nebytových prostor, kdy byl prodej domů jako celku, anebo jejich ideálních částí do vlastnictví nebo spoluvlastnictví rozšířen o nový segment. Ve své podstatě se jedná o dvě rozdílné právní formy prodeje a je záležitostí výlučně vlastníka, pro jaký způsob převodu se rozhodne.

Obce stejně jako ostatní vlastníci bytového fondu se často rozhodují, jaký způsob v případě privatizace bytového fondu zvolí, zákon jim neukládá povinnost obce jako vlastníka domu převést byt do vlastnictví nájemce bytu a neexistuje ani zákonný nárok nájemce na vlastní uskutečnění převodu vlastnictví bytu. V současné praxi je způsob prodeje bytů a nebytových prostor z majetku obcí v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., zřejmě nejčastěji používanou variantou, ale konkrétní volba způsobu prodeje samozřejmě vždy závisí na celé řadě okolností a na závěrečném rozhodnutí orgánů obce.

S ohledem na téma této práce je následující text věnován rozboru platné právní úpravy vlastnických a spoluvlastnických vztahů obsažených v ZOVB.

3.5.2 Vymezení pojmů

Zákon o vlastnictví bytů obsahuje speciální úpravu předmětu vlastnictví a spoluvlastnictví, jež je představován spojením vlastnictví jednotky a spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy. Dohromady tvoří jeden předmět vlastnictví v rámci zvláštního typu spoluvlastnictví budovy. Tento předmět je případně spojen s druhým předmětem vlastnictví, kterým může být spoluvlastnický podíl k pozemku, jenž je neoddělitelně spojen s vlastnictvím jednotky, ale současně tvoří samostatný předmět vlastnictví, a je převáděn společně s jednotkou a podílem na společných částech budovy.⁶⁴

⁶³ BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, s. 32

⁶⁴ Ustanovení § 20 odst. 2 zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů

Zcela zásadním ustanovením ZOVB je § 1 odst. 4, který stanovuje základní předpoklad pro vznik spoluvlastnictví podle tohoto zákona, a to pouze v případě, jsou-li v domě nejméně dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory, nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.

Uvedený zákon vysvětluje v § 2 obsah v něm používaných pojmů, ze kterého se při jeho aplikaci v praxi vychází. Jedná se o vysvětlení pojmů budova, byt, nebytový prostor, dům s byty a nebytovými prostory, rozestavěný byt, rozestavěný nebytový prostor, společné části domu, jednotka, podlahová plocha bytu, podlahová plocha nebytového prostoru a zastavěný pozemek. Některé pojmy upravují i jiné předpisy, zejména předpisy stavební, cenové a předpisy upravující určité právní vztahy ke konkrétním prostorům. Jako nejpodstatnější se jeví výklad následujících pojmů.

Jednotkou je byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů. **Společnými částmi domu** rozumíme části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále i příslušenství domu a společná zařízení domu. **Podlahová plocha bytu** nebo rozestavěného bytu je podlahová plocha všech místností, včetně místností které tvoří jejich příslušenství. **Podlahová plocha nebytového prostoru** nebo rozestavěného nebytového prostoru je podlahová plocha všech místností takového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s tímto prostorem. Zastavěný pozemek je pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.⁶⁵

ZOVB má ve vztahu k ObčZ postavení zákona speciálního, kdy ZOVB v § 3 vymezuje právní režim vlastnických a spoluvlastnických práv podle tohoto zákona. Pokud zákon o vlastnictví bytů neupravuje konkrétní otázku týkající se výkonu vlastnického a spoluvlastnického práva, je nutné v těchto případech postupovat v souladu s ObčZ. Pokud je zvláštní úprava v ZOVB obsažena, má přednost před použitím ustanovení ObčZ a ostatních právních předpisů.⁶⁶

⁶⁵ Ustanovení § 2 zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů

⁶⁶ KOCOUREK, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů: soubor právních předpisů s výkladem a judikáty*, s.219

3.5.3 Vznik a zánik vlastnictví jednotky

Ke vzniku vlastnictví jednotky dochází na základě různých právních skutečností, zejména těch, které obecně vedou ke vzniku vlastnického práva. Prvotní způsoby vzniku vlastnictví jednotky upravuje § 5 ZOVB, kde jsou uvedeny dva základní způsoby, a to rozdělením již existující budovy na vymezené části a vložení prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona.

V uvedeném smyslu vlastnictví jednotky může vzniknout následujícími způsoby:

- a) vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí,
- b) výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě,
- c) dohodou vlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy,
- d) rozhodnutím soudu o vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy,
- e) dohodou o vypořádání společného jmění manželů,
- f) rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů.⁶⁷

Způsoby tzv. absolutního zániku vlastnictví definuje ZOVB opět v § 5 odst. 6 a 7, jako možnosti zániku právního režimu vlastnictví jednotky dle tohoto zákona a opětného navrácení režimu vlastnictví či podílového spoluvlastnictví budovy podle ObčZ. V těchto případech nastává situace, kdy již vymezení jednotek v budově právně neexistuje. První možností je uzavření dohody vlastníky jednotek v domě, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Tato dohoda musí mít formu notářského zápisu a po jejím vložení do katastru nemovitostí zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Pokud je vlastníkem všech jednotek v domě jediná osoba, může opět formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě, mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy a vložением zápisu do katastru nemovitostí zaniká vlastnictví jednotek a vzniká také vlastnictví budovy.

3.5.4 Prohlášení vlastníka budovy

Základním předpokladem k realizaci převodu vlastnictví jednotek podle ZOVB je učinění prohlášení vlastníka budovy, na jehož základě dojde k prostorovému rozdělení budovy na jednotlivé byty a nebytové prostory, tzv. jednotky, a současně vymezení společných částí budovy. Prohlášení vlastníka se musí vždy vztahovat na celou budovu, ale nevylučuje

⁶⁷ ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Komentář k Zákonu o vlastnictví bytů (72/11994 Sb.)*, § 5

to možnost samostatného prodeje jednoho z vchodů budovy jako stavebního celku, který je stavebně samostatně oddělen a má samostatné číslo popisné.⁶⁸

Prohlášení vlastníka budovy je svou povahou jednostranným právním úkonem vlastníka budovy, jenž je adresován místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Prohlášení musí být učiněno písemnou formou výlučným vlastníkem budovy, v případě spoluvlastnictví všemi spoluvlastníky. Jelikož se jedná o právní úkon vlastníka budovy, je nutné splnit obecné náležitosti právních úkonů vymezené v § 34 a násl. ObčZ, tj. musí být učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Dále musí být tento právní úkon činěn subjektem způsobilým k právům a povinnostem, a způsobilým k právním úkonům. Tento právní úkon nesmí svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu, obcházet jej nebo se přičít dobrým mravům.⁶⁹

Vedle těchto obecných náležitostí musí prohlášení obsahovat také speciální obsahové náležitosti uvedené v § 4 odst. 2 ZOVB:

- a) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- b) popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení,
- c) určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d) stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy,
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 údaji podle katastru nemovitostí,
- f) práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
- g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. května 2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000

⁶⁹ FIALA, J., KORECKÁ V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*, s. 20

- h) pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.⁷⁰

K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží v domě, případně jejich schémata, která určují polohu všech jednotek, společných částí budovy i s údaji o podlahových plochách jednotek.

3.5.5 Nabídka bytu nájemci

Vlastník budovy je v případě privatizace bytového domu v souladu se ZOVB povinen nabídnout převod bytu nájemcům, kteří jsou fyzickými osobami. Nájemcům bytů je tímto způsobem poskytnuta ochrana jen při prvním převodu vlastnického práva k bytu od původního vlastníka budovy, jenž vložil prohlášení vlastníka budovy podle ZOVB a převádí jednotky v domě.

Zákon v § 22 odst. 1, 2, 3, a 6 pozitivně vymezuje okruh osob, kterým je tato ochrana poskytována, a zároveň je negativně vymezuje v závislosti na právním vztahu. Ustanovení § 22 se nevztahuje na nájemce družstevních bytů, tato úprava je obsažena v § 23 odst. 1.

Právo na přednostní nabytí jednotky má jen fyzická osoba, která je nájemcem bytu nebo je uživatelem ateliéru, na ostatní jednotky se tato ochrana nájemce nevztahuje. Z dikce zákona je nesporné, že musí být splněna podmínka trvání nájemního vztahu. V případě zániku nájemního vztahu již v tomto případě bývalý nájemce nemá právo na přednostní nabytí jednotky. Stejně tak je to i v případě užívání bytu bez právního důvodu, například z důvodu sporu o existenci nájemního vztahu, v případech nedořešených vztahů, v případě společných nájemců, rozvedených manželů apod. Všechny skutečnosti týkající se nedořešených nájemních vztahů musí být před provedením následných majetkoprávních úkonů důkladně posouzeny. Právo přednostního nabytí jednotky je právem nájemce, kterého ke koupi nelze donutit, podobně vlastník bytu nemůže být nájemcem nucen k prodeji jednotky.

Dosavadnímu nájemci je ochrana garantována jen po dobu stanovenou zákonem jako právo přednostního nabytí a je v zákoně realizováno dvojím způsobem, a to právem první koupě a právem přednostní koupě.

⁷⁰ Ustanovení § 4 odst. 22 zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů

Právo první koupě lze označit situaci, kdy oprávněná osoba má přednostní právo jednotku koupit. Zákon toto právo zajišťuje tak, že ukládá vlastníku budovy či bytu povinnost nabídnout převod bytu (ateliéru) přednostně nájemci. Nabídková povinnost vzniká okamžikem, kdy se vlastník rozhodne jednotku převést, nikoliv tím zda bylo vloženo prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí.⁷¹ Nabídka musí být učiněna písemně, pod sankcí neplatnosti, návrh působí od doby prokazatelného převzetí nabídky k převodu bytu oprávněnou osobou, která má lhůtu šesti měsíců k jejímu přijetí. Nabídka k převodu bytu je jednostranným právním úkonem vlastníka a musí kromě obecných náležitostí stanovených v § 43 a násl. ObčZ, také speciální náležitosti stanovené v § 6 ZOVB. K nabídce má být také přiložen půdorys všech podlaží, případně jejich schémata. Lhůta pro přijetí je šestiměsíční a nemůže být zkrácena, protože má prekluzivní charakter, jejím uplynutím právo první koupě zaniká.

Pokud nájemce nevyužije práva první koupě v zákonné šestiměsíční lhůtě, nastupuje druhá forma ochrany nájemce, což je **právo přednostní koupě**. Tato ochrana se již nevztahuje na ateliéry. Právo přednostní koupě je ohraničeno dvěma lhůtami, které jsou obě prekluzivní, a jejich marným uplynutím právo přednostní koupě zaniká. První z nich je lhůtou maximální v délce jednoho roku. Začíná se počítat dnem následujícím po skončení šestiměsíční lhůty k uplatnění práva první koupě. Počátek této lhůty nemůže žádná ze stran ovlivnit, je tedy dán objektivně. Druhá lhůta je v délce tří měsíců a určuje povinnost nájemce uzavřít smlouvu o převodu bytu. Realizace práva přednostní koupě podléhá skutečnosti, zda o byt projeví způsobilý zájem třetí osoba, v případě že ne tak proběhne roční lhůta a tříměsíční lhůta vůbec nezačne běžet. Pokud se vlastník dohodne s třetí osobou na koupi jednotky, musí opětovně nabídnout nájemci jednotku za stejných podmínek ujednaných s třetí osobou. Jestliže nájemce přijme dané podmínky, musí uzavřít smlouvu o převodu bytu do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak právo na přednostní nabytí bytu zaniká. Také v rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. Zn. 20 Co 553/1997, ze dne 26. května 1998, lze nalézt tyto závěry k již citovanému ustanovení ZOVB: marným uplynutím tříměsíční prekluzivní lhůty právo přednostní koupě bytu nájemci zanikne, avšak pouze v případě, že došlo k převodu vlastnictví třetí osobě, jinak nemůže být tato roční lhůta zkrácena.

⁷¹ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*, s. 38

3.5.6 Smlouva o převodu vlastnictví jednotky

Současná právní úprava vlastnictví jednotek, jako prostorově vymezených částí domu neoddělitelně spojených se spoluvlastnictvím společných částí domu a pozemku, obsahuje v § 6 také zvláštní náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Toto ustanovení ZOVB je základním pro stanovení náležitostí smluv o převodu vlastnictví jednotky dle uvedeného zákona z hlediska speciální právní úpravy vlastnictví jednotek. Tyto taxativně uvedené náležitosti smlouvy mají v souladu s § 3 ZOVB přednost před obecnou úpravou obsaženou v ObčZ, a musí být splněny spolu s obecnými náležitostmi smluv, jenž definuje § 43 a násl. ObčZ.⁷²

Pojmenování smlouvy o převodu vlastnictví jednotky pod sebou zahrnuje převod jednotky, ale i se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a případně se spoluvlastnickým podílem na pozemku. Nikdy nelze převádět samostatně uvedené části tohoto „bytového vlastnictví“, vždy se převádí jako celek. Výjimku tvoří případ, kdy vlastník pozemku dodatečně převádí na vlastníky jednotek spoluvlastnické podíly na pozemku, čímž dojde k neoddělitelnému spojení vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku.⁷³

3.5.7 Specifika převodu bytů z majetku obce

Jelikož velká část převodů bytů podle zákona o vlastnictví bytů je v praxi realizována v rámci privatizace obecního bytového fondu, obce jsou v celém postupu prodeje vázány nejen uvedeným zákonem, ale také zákonem o obcích.

Pro účely hospodaření s nemovitým majetkem a jeho prodejem si jednotlivé obce přijímají koncepce a zásady, kterými se příslušné orgány obce řídí. V rámci těchto dokumentů si obec může vyhradit vlastnictví konkrétních objektů, bytových domů i bytových či nebytových jednotek, které si ve svém vlastnictví ponechá. Obce při privatizaci obecního bytového fondu musí postupovat ve všech jejích fázích v souladu se zákonem o obcích, zejména při zveřejnění záměrů prodeje bytů z majetku obce. Před zahájením vlastní privatizace je pro obce důležité zjistit si na základě provedeného průzkumu zájem o koupi. Takový průzkum zájmu se provádí většinou formou dotazníkového šetření, kdy

⁷² KOCOUREK, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů: soubor právních předpisů s výkladem a judikáty*, s. 229

⁷³ ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Komentář k Zákonu o vlastnictví bytů (72/11994 Sb.)*, § 6

je potencionálním kupujícím zaslán informační dopis s uvedením zásadních informací k prodeji bytů. Na základě zjištěných informací obec zveřejní po schválení v orgánech obce záměr na prodej budov, v nichž se budou prodávat byty. Druhou fází prodeje je v souladu s § 22 ZOVB zaslání nabídek k převodu bytu jejich nájemcům, kteří budou mít po jejím převzetí lhůtu šesti měsíců k přijetí. Jelikož se nabídka k převodu bytu týká tzv. jednotky, která je považována za nemovitost, a je adresovaným právním úkonem, je nutné, aby dle zákona o obcích rozhodlo svým usnesením zastupitelstvo obce o tom, kteří nájemci obdrží nabídku. Třetí a poslední fází je v případě přijetí nabídky k převodu nájemcem schválení smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, jelikož se opět jedná o majetkoprávní úkon obce a bude o něm rozhodovat zastupitelstvo obce.

4 Praktická část

Na ucelený přehled a analýzu právních předpisů týkajících se problematiky nakládání s nemovitým majetkem obce, především se zaměřením na převody bytů a nebytových prostor z majetku obce, jež je uveden v teoretické části této práce, navazuje praktický exkurz do jednotlivých postupů při nakládání s nemovitým majetkem konkrétního základního územního samosprávného celku - města Cheb.

Úvodní část práce je zaměřena na krátké představení města Cheb, následuje seznámení s kompetencemi a pravomocemi při nakládání s nemovitým majetkem jednotlivých odborů a orgánů města. Analýze vnitřních předpisů a konkrétním postupům při prodeji bytů a nebytových prostor z majetku města, také formou elektronických aukcí, se věnuje hlavní úsek tohoto oddílu.

4.1 Základní údaje o městě Cheb

Město Cheb je okresním městem a současně částí vyššího územního samosprávného celku Karlovarský kraj, který patří do regionu soudržnosti NUTS II Severozápad. Město Cheb se rozkládá na ploše 96,22 km² a je členěno na devatenáct katastrálních území - Bříza nad Ohří, Cetnov, Dolní Dvory, Dolní Pelhřimov, Dřenice u Chebu, Háje u Chebu, Horní Dvory, Hradiště u Chebu, Cheb, Chvoječná, Jindřichov u Tršnic, Klest, Loužek, Podhoří u Chebu, Podhrad, Skalka u Chebu, Starý Hrozňatov, Střížov u Chebu a Tršnice. V současné době zde žije 32.764 obyvatel, z toho je 29.854 občanů ČR a 2.910 cizinců s trvalým pobytem (k 1. lednu 2013).

Cheb patří počtem obyvatel k městům střední velikosti a jako druhé největší město Karlovarského kraje je významným regionálním střediskem. Město Cheb je dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, základním samosprávným celkem s právní subjektivitou a vlastním majetkem. Posláním města je zajišťování veřejných statků na svém území, i přenesený výkon státní správy v územním obvodu. Město Cheb je veřejnoprávní korporací, vystupuje svým jménem a nese odpovědnost plynoucí z těchto vztahů. Pečuje o všestranný rozvoj svého území a uspokojování potřeb svých občanů, při plnění svěřených úkolů chrání též veřejný zájem. Město prošlo mnoha významnými změnami, zejména v roce 1990, kdy bylo obnoveno obecní zřízení a také změnami souvisejícími s reformou

územní samosprávy. Od 1. ledna 2003 se v rámci reformy veřejné správy transformovalo na obec s pověřeným úřadem a obcí s rozšířenou působností III. typu.

Obrázek 1 Poloha města Cheb v rámci Karlovarského kraje



Zdroj: [http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/D00034E6FF/\\$File/130212m06.jpg](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/D00034E6FF/$File/130212m06.jpg)

4.2 Struktura nemovitého majetku

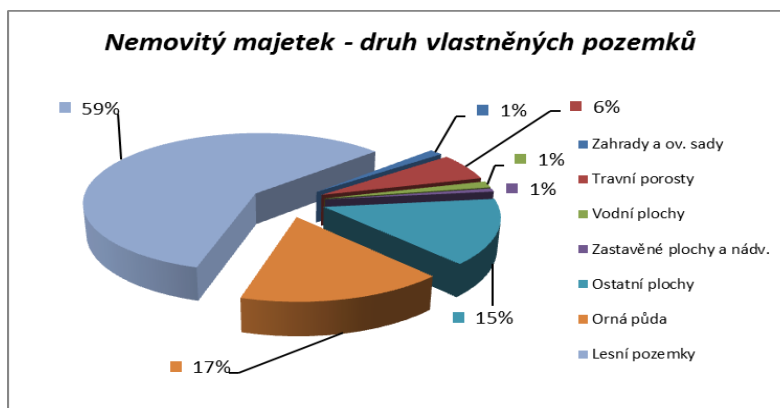
Město Cheb vlastní poměrně rozsáhlý nemovitý majetek nejen v rámci svých katastrálních území, ale také za jejich hranicemi. Nemovitý majetek města Cheb se nachází i na území Spolkové republiky, kde se jedná konkrétně o tzv. Chebský les, o celkové pozemkové výměře 647 ha, pět domů a hájovnu, u kterého bylo dosaženo zrušení nucené svěřenecké správy na základě mimosoudní dohody.⁷⁴

Následující graf zobrazuje členění nemovitého majetku města Cheb v procentním vyjádření zaujímaných výměr, a to podle druhu vlastněných **pozemků**, jejichž celková výměra dosahuje cca 36,31 km², s počtem parcel 5.964. Početně nejvíce zastoupené jsou s počtem pozemků 3.293 parcely vedené jako ostatní plochy, které zahrnují především

⁷⁴ Nejstarší doklady o vlastnictví města Cheb tzv. Chebského lesa v SRN pochází z roku 1904. V minulosti byl dlouhodobě veden soudní spor o existenci vlastnického práva k uvedeným nemovitostem. V roce 1965 vydala legislativa SRN zákon č. 47/1965 o uvalení svěřenecké správy do doby konečného mezistátního smluvního řešení. O zrušení nucené správy se město Cheb snažilo více než 20 let soudní i mimosoudní cestou a ke konci roku 2012 dosáhlo dohody, jejímž principem je založení Nadace Chebský les, do které Cheb po zrušení svěřenecké správy, vloží finanční prostředky z dosavadních výnosů Chebského lesa, tj. cca 900 tisíc eur. Dohoda na základě které se ruší nucená správa byla podepsána ministry zahraničí ČR a SRN v polovině prosince 2012.

veřejnou zeleň, komunikace a náměstí. Z grafu je zřejmé, že město Cheb vlastní převážně lesní pozemky - 59 % z celkové výměry vlastněných pozemků, následuje orná půda s 17 % a dále ostatní plochy - 15 %.

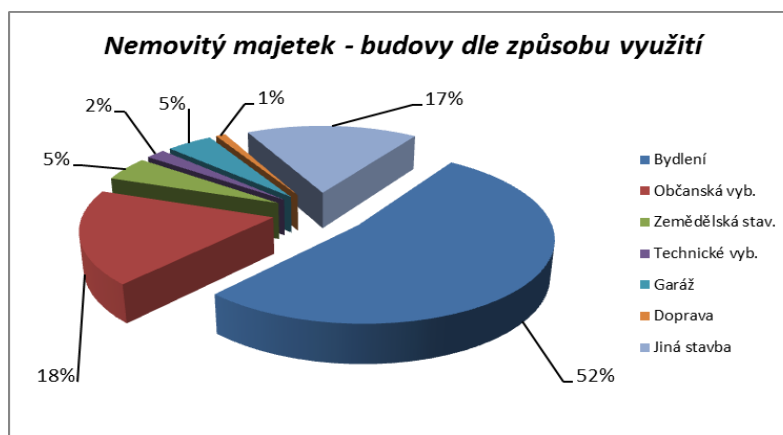
Graf 1 Přehled nemovitého majetku města Cheb - dle druhu vlastněných pozemků



Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy interních materiálů MÚ Cheb ve stavu ke dni 31. 01. 2013

Do nemovitého majetku města Cheb dále patří **budovy a stavby**, které jsou dle způsobu využití rozděleny na budovy určené k bydlení, občanskou vybavenost, technickou vybavenost, zemědělské stavby, jiné stavby, dopravní stavby a garáže. Celkový počet těchto objektů ve vlastnictví města Cheb činí 419 a jejich struktura dle způsobu jejich využití je zřejmá z grafu č. 2, kde největší podíl z jejich celkového počtu tvoří budovy k bydlení - 53 % (tj. 220), což jsou položky označené jako objekty k bydlení, bytové domy a rodinné domy, následují stavby občanské vybavenosti - 18 % (7) a jiné stavby - 17 % (71).

Graf 2 Přehled nemovitého majetku města Cheb - dle způsobu využití budov



Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy interních materiálů MÚ Cheb ve stavu ke dni 31. 01. 2013

Třetí kategorii nemovitostí tvoří **bytové a nebytové jednotky** vymezené v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., ZOVb, a zapsané do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka budovy. Ke dni 28. února 2013 je v katastru nemovitostí ČR evidováno ve vlastnictví města Cheb celkem 148 jednotek, z toho je 141 bytových a 7 nebytových.

4.3 Nakládání s nemovitým majetkem města Cheb

4.3.1 Činnosti odborů města

Jednotlivé zásady činnosti a řízení Městského úřadu v Chebu jsou uvedeny v základním vnitřním předpisu, směrnici č. 21/2012 s názvem Organizační řád Městského úřadu Cheb. V tomto dokumentu jsou upraveny kompetence pro výkon jednotlivých činností, rozdělení činností mezi jeho složky, jejich vzájemné vztahy a také vztahy k dalším subjektům, které zakládá nebo zřizuje město Cheb. Organizační řád konkrétně definuje také jednotlivé činnosti odborů Městského úřadu Cheb (dále MěÚ) související s nakládáním s nemovitým majetkem obce. Mezi odbory jejichž činnost souvisí s danou problematikou patří odbor majetkoprávní, odbor správy majetku, odbor investiční, odbor finanční, a okrajově také odbor stavební a životního prostředí.

Odbor majetkoprávní zabezpečuje výkon samostatné působnosti města v oblasti souhrnného zabezpečení evidence, správy, údržby, provozování nemovitého majetku i zabezpečování výkonu vlastnických práv jménem města. Dále realizuje nabývání, prodej, směnu, darování, pronájem, zastavování a výpůjčky nemovitého majetku, s dílčím omezením u

- a) lesů a lesního majetku města, které spravuje společnost Lesy města Chebu s.r.o.,
- b) bytových domů, bytů, nebytových prostor, sportovních a kulturních zařízení, sportovišť, chebského hradu, komplexu Františkánského kláštera, komplexu Dominikánského kláštera, které spravuje, pronajímá, případně poskytuje jako výpůjčku odbor správy majetku,
- c) hrobových míst, která spravuje a udržuje odbor správy majetku,
- d) městských komunikací, včetně jejich součástí, příslušenství a dopravních zařízení, které spravuje a udržuje odbor správy majetku.⁷⁵

Pro shora uvedený nemovitý majetek odbor zabezpečuje jeho prodej, nabývání, směnu, darování, zastavování a výkon vlastnických práv jménem města. U nemovitého majetku uvedeného pod písmenem a) a d) odbor zabezpečuje pouze pronájem a výpůjčky.

⁷⁵ Příloha č. 1 k Organizačnímu řádu Městského úřadu Cheb, č. 21/2012, s. 43

Tento odbor tvoří vedoucí odboru majetkoprávního, oddělení nemovitostí a úsek ekonomiky a administrativy.

Odbor majetkoprávní také vypracovává odborné podklady pro RM a ZM určené pro jejich rozhodování, v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, předkládá orgánům města návrhy a zabezpečuje plnění jejich usnesení u těchto majetkoprávních úkonů:

- a) nabytí nemovitého majetku do vlastnictví města,
- b) převody nemovitého majetku z vlastnictví města,
- c) zastavení nemovitého majetku ve vlastnictví města,
- d) zřizování věcných břemen na nemovitém majetku ve vlastnictví města,
- e) pronájem a výpůjčku nemovitého majetku ve vlastnictví města.

Odbor majetkoprávní (dále odbor MaP) zastupuje město Cheb při prosazování práv a povinností člena společenství vlastníků jednotek, v domech, kde město vlastní neprodané jednotky, v rozsahu zákona č. 72/1994 Sb., ZOVB, a také ve správním a soudním řízení. V případě realizace prodeje budov z majetku města Cheb na základě zákona č. 72/1994 Sb., ZOVB, zpracovává odbor MaP dokument „Prohlášení vlastníka“ v rozsahu požadavků uvedených v zákoně a zajišťuje také jeho vložení do katastru nemovitostí. Odbor vyřizuje žádosti o provedení půdních vestaveb nebo rozšíření jednotek ve společných prostorách a částech domů, posuzuje správnost zpracovaných smluv o výstavbě, v souladu se ZOVB, a předkládá návrhy k projednání orgánům města.

Zpracovává záměry a smlouvy pro prodej, směnu, darování, pronájem a výpůjčku pozemků, staveb, budov nebo jejich částí, jednotek a spoluvlastnických podílů na společných částech domů a pozemcích, a infrastrukturu ve vlastnictví města. Odbor zabezpečuje v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích, zveřejnění těchto záměrů města na úřední desce města.

V rozsahu svěřené pravomoci Radou města Cheb v souladu s § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích, odbor MaP také rozhoduje o zveřejňování záměrů na pronájem nebo výpůjčku pozemků, do výměry max. 3.000 m², za každý jednotlivý případ, následné uzavírání smluv týkajících se těchto úkonů, povolení podnájmu, o podání výpovědi z nájmu, o podání vyklizovacích žalob, o slevě z nájemného z důvodu omezení užívání předmětu nájmu u pozemků, uzavírání splátkových kalendářů do výše 20.000 Kč

se splatností kratší než 18 měsíců k úhradě a předepsaného nájemného a služeb spojených s užíváním nemovitého majetku ve vlastnictví města spravovaného odborem.

Odbor MaP je také pověřen vyhledáváním historického majetku města (staveb, budov, komplexů staveb a budov, a pozemků), popřípadě dalším řešením požadavků na výkon vlastnických práv města při nabývání tohoto majetku do vlastnictví města. Odbor také zastupuje město při řešení projektů souvisejících s pozemkovými úpravami, za účelem realizace těchto úprav ve prospěch města v souladu s územním plánem a programem rozvoje tak, aby vznikly ucelené rozvojové celky ve vlastnictví města. Je zpracovatelem dokumentu „Koncepce hospodaření města Chebu s nemovitým majetkem“ a „Zásad postupu při majetkoprávních úkonech města Chebu v souvislosti s nabýváním a převody nemovitého majetku“.

Od ostatních odborů MaP přebírá dokončené investiční akce vztahující se k náplni činnosti odboru, eviduje je a zabezpečuje jejich správu nebo předání odboru správy majetku dle stanovených kompetencí. Odbor připravuje podmínky, zveřejnění, provedení a vyhodnocení výběrových řízení prováděných formou elektronických aukcí, na prodej pozemků, staveb, budov nebo jejich částí, bytových i nebytových jednotek a infrastruktury. Odbor také zabezpečuje zřizování věcných břemen, zajišťování potřebných dokladů v souvislosti s řešením výstavby inženýrských sítí a dopravní obslužnosti místních komunikací.

V majetkové oblasti je významným také **odbor správy majetku**, který v samostatné působnosti města Cheb zajišťuje správu, evidenci, údržbu, i provozování nemovitého majetku města, tj. bytových domů, bytů, nebytových prostor, sportovních a kulturních zařízení, sportovišť, chebského hradu a dalších památkově chráněných objektů, místních komunikací, městského hřbitova, vodovodů a kanalizací. Provádí elektronické aukce na pronájem bytů a nebytových prostor a jejich následné vyhodnocení.

Zpracovává záměry a smlouvy na pronájem nebo výpůjčku nemovitého majetku, který spravuje, a následně odbor zabezpečuje v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích, zveřejnění těchto záměrů města na úřední desce města. Zpracovává, eviduje a realizuje uzavírání nájemních smluv na pronájem bytů a nebytových prostor, včetně jejich dodatků.

V rozsahu svěřené pravomoci Radou města Cheb v souladu s § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích, rozhoduje vedoucí odboru ve své pravomoci po projednání komisí bytovou a dislokační, o uzavírání nájemních smluv k bytům s vybraným zájemcem na základě výsledku vyhlášeného výběrového řízení, uzavírání nájemních smluv k bytům se žadateli ze schválených pořadníků. Bez projednání komisí bytovou a dislokační vedoucí odboru rozhoduje o uzavření nájemních smluv k bytům nebo jejich dodatků na základě žádostí nájemců o prodloužení nájemního vztahu, zřízení společného nájmu bytu, vyslovení souhlasu pronajímatele při schválení dohody o výměně bytů, uzavírání dohod o zániku nájmu bytů, uzavírání krátkodobých smluv s jediným zájemcem na výpůjčku nebo pronájem nemovitého majetku podle sazebníků schválených radou města, bez nutnosti zveřejňovat záměr, v souladu s ustanovením § 39 odst. 3) zákona o obcích, na dobu kratší než 30 dnů, o promíjení poplatků a úroků z prodlení za pozdní úhradu nájmu a služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor nebo jejich části do výše 20.000 Kč po projednání ve vedení města. Dále rozhoduje ve své pravomoci o zveřejňování opakovaných záměrů na pronájem nebytových prostor za stejných podmínek v případě, že se nepřihlásí žádný zájemce.

Odbor správy majetku se člení organizačně na oddělení správy budov, oddělení místního hospodářství a ekonomika a administrativa.

Odbor zajišťuje správu nemovitého majetku, údržbu, havarijní službu, provádění technického zhodnocení majetku a oprav. Součástí prováděné správy nemovitého majetku je vedení kompletního účetnictví o této správě pro potřeby města. Vede ucelenou agendu pojištění majetku a odpovědnosti města, včetně likvidace pojistných událostí.

Odbor správy majetku předkládá k projednání vedoucímu odboru, vedení města, komisím rady města a orgánům města k rozhodnutí:

- a) návrhy na uzavření nájemních smluv, případně smluv o výpůjčce,
- b) návrhy na úpravu výše nájemného,
- c) vyhlášení výběrových řízení na pronájem bytů, nebytových prostor a objektů,
- d) návrhy na uzavření splátkových kalendářů,
- e) návrhy na prominutí dluhů na nájemném, poplatků z prodlení a úroků z prodlení.

Odbor je správcem pohledávek spojených s nehrazením nájemného a nákladů spojených s jejich užíváním, vede evidenci pohledávek a připravuje oddělení právnímu odboru kanceláře starosty podklady pro soudní vymáhání pohledávek.

Ve spolupráci s odborem investičním a odborem stavebním a životního prostředí odbor správy majetku zpracovává návrhy koncepce bytové politiky ve městě.

Odbor investiční z hlediska nakládání s nemovitým majetkem zajišťuje realizaci investičních akcí a komplexních oprav a údržby nemovitého majetku města, spolupracuje s oddělením územního plánování a památkové péče stavebního úřadu a životního prostředí za účelem rozvoje regionu z hlediska územně plánovacích podkladů, a po dokončení rekonstrukcí, investic a demolic předává kompletní doklady příslušnému odboru a odboru finančnímu k zavedení do evidence majetku.

Odbor finanční kromě dalších podstatných úkolů vede evidenci příjmů z prodeje nemovitého majetku města, vede evidenci kupních smluv, upomíná dlužníky a vyměřuje sankce za pozdní splátky. V případě uzavření kupní smlouvy na prodej nemovitosti se splácením kupní ceny provádí čtvrtletní fakturaci smluvních úroků dle průběhu měsíčních splátek jistiny. Platby splátek kupní ceny kontroluje a stará se o vymáhání případných pohledávek.⁷⁶

4.3.2 Schvalovací a rozhodovací pravomoci

Nejvyšším orgánem samostatné působnosti je Zastupitelstvo města Chebu, které aktuálně tvoří 30 zastupitelů. Výkonným orgánem v oblasti samostatné působnosti je Rada města Chebu tvořena devíti radními - starostou, třemi místostarosty a dalšími pěti členy. Rada města má zřízený jako svůj iniciativní a poradní orgán komisi majetkoprávní tvořenou jedenácti členy delegovanými politickými stranami a tajemníkem komise, jenž je zaměstnancem úřadu a má jen poradní hlas. Konkrétní postupy a procesy pro nakládání s majetkem města jsou formulovány v různých vnitřních předpisech a dokumentech, které se vzájemně doplňují, a jsou v souvislosti s typem majetkoprávního úkonu a nemovitého majetku schvalovány RM nebo ZM.

Jak již bylo řečeno v kapitole 3.4.4, v případě úmyslu města nakládat s nemovitým majetkem, je nezbytné, aby byl tento majetkoprávní úkon před zveřejněním záměru

⁷⁶ Příloha č. 1 k Organizačnímu řádu Městského úřadu Cheb, č. 21/2012, s. 36

schválen oprávněným orgánem. Město Cheb stanovilo pravomoci pro schvalování zveřejňování záměrů města na prodej, pronájem, směnu, dar či výpůjčku nemovitého majetku ve svých vnitřních předpisech schválených kompetentními orgány obce a v usneseních těchto orgánů. Výjimku tvoří řešení nájmu bytů, které nepodléhají zveřejnění záměru, a pro které jsou schvalovací a rozhodovací pravomoci upraveny v „Zásadách pronájmů bytů ve vlastnictví města Chebu“, s účinností od 29. listopadu 2012.

Schvalování zveřejňování záměrů města Cheb na **pronájem nebo výpůjčku pozemků** v majetku města Cheb v souladu s ustanovením § 39, § 41, § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích, je stanoveno usnesením Rady města Cheb č. 92/4/2008, ze dne 6. března 2008 a zapracováno do „Zásad realizace pronájmů a výpůjček pozemků ve vlastnictví města Cheb“ č. 49/2012. Pravomoci ke schvalování záměrů na **prodej, směnu nebo darování nemovitého majetku** města Cheb jsou závazně definovány v dokumentu „Zásady postupu při majetkoprávních úkonech města Chebu v souvislosti s nabýváním, prodejem, směnou nebo darováním nemovitého majetku“, schválenými dne 24. ledna 2013 Zastupitelstvem města Cheb. V případě **nebytových prostor** jsou kompetence stanoveny v „Zásadách pronájmu, prodloužení nájmu, podnájmu a výpůjček nebytových prostor ve vlastnictví města Chebu“, č. 46/2012, schválených dne 29. listopadu 2012 Radou města Cheb.

Na základě provedené analýzy jednotlivých dokumentů týkajících se nakládání s nemovitým majetkem města lze identifikovat pravomoci pro schválení nakládání s nemovitým majetkem s ohledem na zveřejnění záměru dle následujícího přehledu:

1. Vedoucí odboru majetkoprávního schvaluje:

- zveřejnění záměrů na pronájem a výpůjčku pozemků, do výměry maximálně 3.000 m² za každý jednotlivý případ.

2. Odbor správy majetku schvaluje:

- po projednání s příslušným místostarostou záměr na pronájem nebo výpůjčku nebytového prostoru.

2. Vedení města Chebu schvaluje:

- zveřejnění záměrů a podmínek výběrových řízení v souvislosti s nabýváním, prodejem, směnou nebo darováním pozemků do výměry maximálně 1.500 m² za jednotlivý případ,

- uděluje souhlas ke zpracování záměru pro nakládání s pozemky v majetku města Cheb,
- zveřejnění záměrů na pronájem a výpůjčku pozemků, s výměrou větší než 3.000 m² za každý jednotlivý případ.

3. Rada města Chebu schvaluje:

- zveřejnění záměru a podmínek výběrových řízení v souvislosti s nabýváním, prodejem, směnou nebo darováním pozemků s výměrou větší než 1.500 m² za každý jednotlivý případ,
- zveřejnění záměru na dlouhodobý pronájem nebo výpůjčku, či v případě pronájmu za smluvní nájemné nebytového prostoru.

4. Zastupitelstvo města Chebu schvaluje:

- záměr nakládat s nemovitým majetkem typu objektu, budov, bytových a nebytových jednotek.

4.4 Prodej bytů a nebytových prostor z majetku města Cheb

Město Cheb nabylo po obnovení obecního zřízení v roce 1990 poměrně rozsáhlý a různorodý nemovitý majetek. Zřejmě nejdůležitějším předělem z hlediska vlastnictví měst a obcí představuje zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, na jehož základě získalo majetek také město Cheb.

Bytový fond města Cheb je tvořen částečně historickými objekty, zejména na náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, které jsou součástí Městské památkové rezervace, ale také množstvím typově různorodých objektů a bytových domů včetně panelové výstavby. Kromě dokončované panelové zástavby na sídlišti Zlatý vrch, byl postupně městu v devadesátých letech předáván bytový fond většinou v poměrně zanedbaném stavu, opravy se prováděly jen v nejnútnejších případech nebo vůbec. Obnova bytového fondu byla a v současnosti také je financována především z vybraného nájemného, které ovšem nepokrývá náklady na údržbu a rekonstrukce.

S ohledem na stav bytového fondu a zejména z důvodu velkého zájmu občanů zahájili chebští zastupitelé již v roce 1991 poměrně rozsáhlou privatizaci nemovitého majetku. V této době bylo evidováno v Chebu celkem 1.775 domů s 11.250 byty, z tohoto počtu vlastnilo město Cheb cca 1.180 domů s 8.600 byty.

4.4.1 Historie prodeje bytových domů z majetku města Cheb

V první vlně privatizace bytového fondu se od roku 1991 začaly prodávat z majetku města zejména bytové domy do výlučného vlastnictví nebo do podílového spoluvlastnictví především nájemcům bytů v těchto domech za podmínek stanovených ObčZ. Na počátku prodeje bytových domů byl postup stanoven v tzv. Zásadách prodeje nemovitého majetku a dalších vnitřních předpisech města Cheb. Zájemci o koupi bytových domů v tomto období podávali žádosti o odkoupení domů, následně bylo rozhodnuto ZM o jejich zařazení do prodeje, záměr se oznámil, znalec vypracoval znalecký posudek a následně ZM rozhodovalo o jejich převodu z majetku města převážně za cenu zjištěnou stanovenou znaleckým posudkem. Pokud byl prodej realizován oprávněným zájemcům, tj. nájemcům, měli možnost splácet 50 % kupní ceny pravidelnými měsíčními splátkami v období maximálně 5 let od podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN.

Odbor MaP provedl v roce 1994 rozbor majetkoprávních úkonů realizovaných od roku 1991 do konce roku 1993 a na základě vyhodnocení přípravy prodeje i plateb za nemovitosti v letech 1992 až 1993, následně ZM schválilo změnu ve splácení kupní ceny, kdy se nově hradily úroky z dlužné částky ve výši 10 %.

S ohledem na potřebu řešení problémů vzniklých v oblasti prodeje nemovitostí z majetku města, byla odborem MaP v letech 1994 a 1995 provedena dvakrát aktualizace Zásad s úpravou podmínek prodeje i vymezení nového určení kupní ceny takto:

1. u panelových domů byla stanovena kupní cena jako násobek ceny za m², všech ploch bytu, aritmetického podílu na ostatních plochách a pozemku. Cena byla určena ve výši 800 Kč/m², cena pozemku byla stanovena znaleckým posudkem. U domů postavených před rokem 1970 se za každý rok odečetly 2 %, u domů postavených po roce 1970 se za každý rok připočetly 2 %,
2. u ostatních domů se kupní cena stanovila ve výši ceny zjištěné, pokud se prodával dům v lokalitě atraktivnosti I. mohla být nabídková cena nemovitosti stanovena trojnásobkem ceny zjištěné, v lokalitě II. dvojnásobkem ceny zjištěné,⁷⁷
3. v případě provedení oprav pláště budovy nebo změně vytápění do 2 let od prodeje získávali kupující slevu ve výši 50 % z vynaložených nákladů na opravy z dlužné částky, maximálně do výše 50 % dlužné částky.

Následující úpravy pravidel prodeje si vyžádaly změny v oblasti prodeje nemovitostí z majetku města, které byly odborem MaP zařazeny do Zásad a dne 26. června 1997 ZM schváleny. Jejich přílohu tvořila Směrnice pro vyčíslení odpočtu a nově byla upravena výše odpočtu v případě provedení oprav pláště budovy nebo změně vytápění do 2 let od prodeje, z 50 % na 60 % z vynaložených nákladů na opravy, z dlužné částky.

Jak je patrné z dále uvedené tabulky bylo v režimu prodeje domů podle ObčZ za období let 1991 až 1997 z vlastnictví města Cheb prodáno celkem 547 domů, s 2.692 byty a 207 nebytovými prostory, s celkovým příjmem rozpočtu města Cheb ve výši 649,91 mil. Kč.

⁷⁷ Lokality atraktivnosti jsou stanoveny Radou města Cheb v rámci svého územního obvodu zejména pro potřebu stanovení výše sazeb nájemného z nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb, ale využívali se, jak je uvedeno výše také v průběhu privatizace bytového fondu. Lokalita nejvyšší atraktivity – I., dále II. a III.

Tabulka 1 Prodej bytových domů z majetku města Cheb v letech 1991 – 1997

Rok	Počet domů	Z toho		Příjmy z prodeje v mil. Kč
		počet bytů	počet nebytových prostor	
1991	16	46	7	21
1992	64	227	17	60
1993	148	667	37	154
1994	109	581	67	170
1995	65	346	30	76
1996	75	408	27	67
1997	70	417	22	103
Celkem	547	2692	207	649,91

Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy interních materiálů MÚ Cheb

4.4.2 Prodej bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1992

V Chebu bylo přistoupeno k prodeji bytových domů v souladu se ZOVB až v roce 1998, ale novelizace se zpracováním postupu v případě prodeje domu podle tohoto zákona byla schválena již v roce 1997. Nově ZM určilo svým rozhodnutím také, zda se bude realizovat prodej celého domu do výlučného vlastnictví nebo spoluvlastnictví, nebo bude při prodeji postupováno podle ZOVB, vždy za podmínky souhlasu minimálně 50 % oprávněných zájemců. Dále bylo nově umožněno na základě žádosti nabyvatelů po schválení ZM poskytnout slevu ve výši 20 % z ceny zjištěné bytových objektů v případě, že s převodem souhlasili všichni oprávnění zájemci, nebo 10 % pokud souhlasilo minimálně 80 % oprávněných zájemců. Další podstatnou novinkou byla možnost odkoupit byt taktéž rodinným příslušníkem v řadě přímé, a dále také změna sazby za m² v případě prodeje panelového domu z 800 na 950 Kč/m², která začala platit od 1. ledna 1999. Pro toto období je charakteristický prodej domů v obou režimech, například v roce 1998 bylo prodáno podle ZOVB celkem 49 bytových jednotek v 7 bytových domech a 28 domů podle ObčZ.

Zásady prošly v následujícím období pěti aktualizacemi, na základě kterých v konečné verzi bylo možné poskytnout při prodeji nepanelových domů slevu 40 % z kupní ceny v případě prodeje dle ZOVB i dle ObčZ, s umožněním následné slevy ve výši 10 % z kupní ceny v případě její jednorázové úhrady, a v rámci aktualizace v roce 2002 byly zapracovány také platební podmínky při prodeji vybudovaných bytů na náklady nájemců

a byla uskutečněna také změna u odečtu slev z kupní ceny v případě prodeje panelových domů, kde byla stanovena hranice rokem 1975.

O privatizaci další významné části bytového fondu města v tzv. druhé vlně privatizace bylo ZM rozhodnuto dne 25. ledna 2001. Jednalo se o převod 2.532 bytových a 11 nebytových jednotek v celkem 201 objektech, z tohoto počtu bylo 105 domů cihlových a 96 panelových. Na základě výběrového řízení bylo praktické zajištění převodu v souladu se ZOVB svěřeno realitní kanceláři, která prodej realizovala ve shodě s uzavřenou příkazní smlouvou na prodej nemovitostí z majetku obce. Ke konci roku 2004 bylo z plánovaného počtu prodáno z majetku obce celkem 2.087 jednotek, prodej byl pozastaven ve 22 případech, žaloba na vyklizení bytu podána u 48 bytů a neprodáno zůstalo celkem 386 bytových a nebytových jednotek, které byly v roce 2005 po ukončení příkazní smlouvy předány odboru MaP k doprodeji. Dosaženo bylo tedy v daném období 82 % prodeje jednotek z původně plánovaného počtu. Prodej bytů byl v tomto období realizován podle ZOVB a v souladu s platnými „Zásadami postupu při majetkoprávních úkonech obce v souvislosti s nabýváním a převody nemovitých věcí“ kde byl také vymezen způsob určení kupní ceny takto:

1. u panelových domů byla stanovena kupní cena jako násobek ceny za m², všech ploch bytu, aritmetického podílu na ostatních plochách a pozemku. Cena byla určena ve výši 950 Kč/m², cena pozemku byla stanovena znaleckým posudkem. U domů postavených před rokem 1975 se za každý rok odečetly 2 %, u domů postavených po roce 1975 se za každý rok připočetly 2 %.
2. u cihlových domů byla cena určena znaleckým posudkem, kdy si budoucí nabyvatelé žádali ZM o poskytnutí slevy ve výši 40 %, s možností následné slevy 10 %.

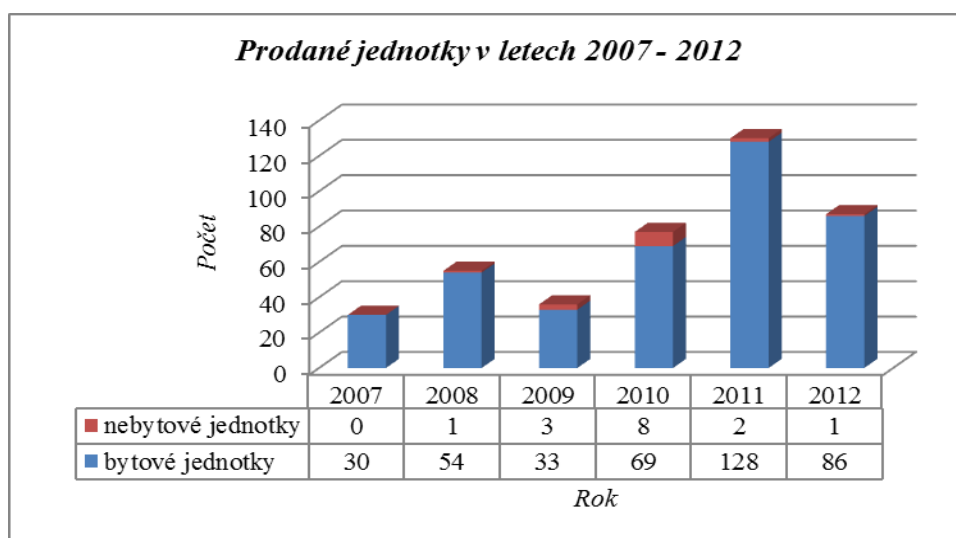
Během realizace těchto prodejů odbor MaP provedl revizi Zásad, které byly ke dni 22. května 2003 ZM zrušeny a současně začaly platit nové Zásady jako ucelenější a komplexní vnitřní předpis města Cheb obsahující 10 článků, do kterých se začlenily také směrnice města Cheb, jenž do té doby tvořily nastavbu Zásad. Pro realizaci prodeje panelových a cihlových domů byla kupní cena určena znaleckým posudkem, byl tedy zrušen rozdíl ve výpočtu kupních cen u panelových bytů, s poskytnutím slevy již ve výši 50 %, s možností následné slevy 10 %. Postupem času se tyto Zásady vyvíjely a přizpůsobovaly problémům vzešlým z praxe, následně se celkem pětkrát novelizovaly,

a společně s nově platným dokumentem „Stanovení podmínek pro prodej budov, včetně pozemků, na kterých stojí, pozemků tvořících s budovami jeden funkční celek, ostatních objektů a pozemků“ (dále Podmínky), schváleným před zahájením další etapy privatizace započaté v roce 2009, byly v platnosti až do jejich zrušení dne 24. ledna 2013.

4.4.3 Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem města Chebu 2008

Na základě požadavků občanů města proběhla v roce 2008 příprava návrhu nové koncepce hospodaření s nemovitým majetkem města Chebu, při jejímž zpracování byl pro jednotlivé budovy vypracován ekonomický audit, na základě jehož vyhodnocení a po projednání v orgánech města byla dne 30. října 2008 schválena ZM nová „Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem města Chebu 2008“ (dále jen Koncepce viz příloha č. 2). Její přílohou byly již uvedené Podmínky, které se staly závazným pro řešení prodeje nemovitého majetku po dni účinnosti Koncepce. Současně platily již zmíněné Zásady, které byly aplikovány na převody tzv. **zbytkových jednotek** v bytových domech schválených do prodeje před účinností nové Koncepce. Na základě ekonomického auditu a této Koncepce následovalo dne 30. října 2008 schválení záměru ZM na prodej 32 bytových domů s 275 byty a 12 nebytovými prostory, a ještě dvou nebytových objektů. Přestože se o prodeji rozhodlo na konci roku 2008, tak vzhledem k celé složité přípravě tentokrát plně v rukou odboru MaP, byly první kupní smlouvy k převodu bytu vloženy do KN v průběhu roku 2010. Graf č. 3 znázorňuje přehled počtu prodaných bytových a nebytových jednotek z majetku města Cheb za období let 2007 až 2012.

Graf 3 Přehled prodaných jednotek za období let 2007 – 2012

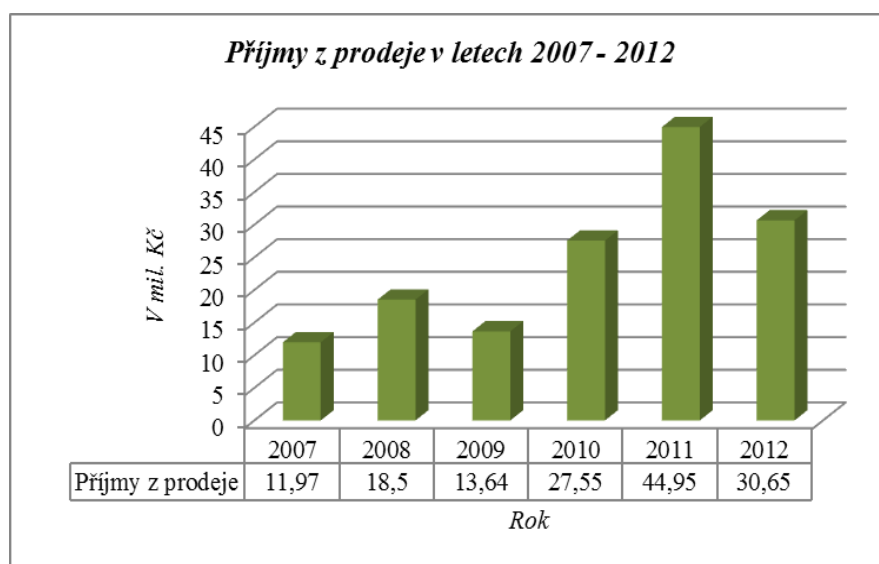


Zdroj: Vlastní zpracování na základě analýzy interních materiálů MÚ Cheb

Lze konstatovat, že prodej bytových a nebytových jednotek, probíhal v období let 2009 až 2012 ve dvou různých režimech, které se lišili především způsobem stanovení kupní ceny. Při prodeji podle Zásad si budoucí nabyvatelé mohli požádat ZM o poskytnutí slevy ve výši 50 %, s možností následné slevy 10 %, nebytové jednotky se prodávaly nájemcům za stonásobek měsíčního nájemného. Ve variantě prodeje v souladu s Podmínkami kupující získali slevu 40 %, s možností následné slevy 10 %, nebytové jednotky se prodávaly beze slev.

Co se týká objemu finančních příjmů z prodeje bytových a nebytových jednotek za období let 2007 až 2012, nejvýznamnější byly v roce 2011, kdy dosáhly 44,95 mil. Kč a v roce 2012 30,65 mil. Kč, což odpovídá období, kdy byl zahájen prodej podle Koncepce.

Graf 4 Příjmy z prodeje za období let 2007 - 2012



Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy interních materiálů MÚ Cheb

Potřebou změny a zavedení jednotného postupu prodeje nemovitého majetku, i z důvodu rozdělení dřívějšího odboru majetkoprávního na dva odbory, tj, odbor správy majetku a současný odbor MaP, jež bylo realizováno v rámci reorganizace Městského úřadu Cheb ke dni 1. července 2012, došlo k aktualizaci Zásad. Zastupitelstvo města Chebu dne 24. ledna 2013 zrušilo znění původních Zásad a schválilo na svém zasedání nové „Zásady postupu při majetkoprávních úkonech města Chebu v souvislosti s nabýváním, prodejem, směnou nebo darováním nemovitého majetku“ (dále Zásady postupu) jež nabývají účinnosti dnem schválení.

4.4.4 Současný postup prodeje bytových a nebytových jednotek

Prodej bytových domů a pozemků, na kterých stojí, případně pozemků tvořících s budovami jeden funkční celek provádí město Cheb v souladu s Koncepcí a Zásadami postupu, a s rozhodnutím Zastupitelstva města Cheb. Pro zařazení bytového domu do prodeje v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, musí projevít závazný písemný souhlas s podmínkami prodeje a stanovenou cenou 70 % nájemců s platnou nájemní smlouvou. Pokud není dosaženo 70% souhlasu, může být prodej domu realizován na základě rozhodnutí ZM podle ObčZ, včetně zřízení věcných břemen pro oprávněné osoby, formou výběrového řízení.

4.4.4.1 Postup při prodeji

Výběr domů určených k privatizaci formou prodeje je určen již zmíněnou Koncepcí, s podmínkou splnění základního kritéria - žádostí minimálně 70 % nájemců v domě o převod bytů do jejich vlastnictví. V případě schválení prodeje bytového domu z majetku města ZM tuto skutečnost oznámí odbor MaP formou zaslání informace o zařazení domu do prodeje nájemcům a také oznámením v komunálním tisku, tj. Radničních listech.

V souladu s § 39 a § 41, zákona o obcích, zabezpečí odbor MaP zveřejnění záměru prodeje domů z majetku města na úřední desce nejméně po dobu 30 dnů. Zastupitelstvo města může tuto lhůtu v opodstatněných případech zkrátit, ve shodě s § 39 odst. 1, zákona o obcích.

Pokud bude prodej bytových domů probíhat v souladu se ZOVB odbor MaP zadá zpracování nebo sám vypracuje prohlášení vlastníka budovy, ve kterém prostorově vymezí bytové a nebytové jednotky, společné části domu, určí spoluvlastnické podíly vlastníků jednotlivých jednotek na společných částech domu a pozemku. Následně je odborem MaP zpracován materiál k projednání v orgánech města, jenž je předložen ke schválení ZM, kterým jsou na základě Zásad a prohlášení vlastníka budovy stanoveny kupní ceny jednotlivých bytových i nebytových jednotek v bytových domech schválených k prodeji a podmínky prodeje z majetku města Cheb.

Po schválení kupních cen následuje v souladu s § 22 ZOVB zaslání nabídek k převodu bytu nájemcům s platnou nájemní smlouvou v dané nemovitosti, kteří mají zákonnou lhůtu

šesti měsíců od jejího převzetí na její přijetí (viz příloha č. 1). Zásady umožňují v případě, že nájemce nemá zájem jednotku odkoupit, provést výměnu bytu s nájemcem bytu ve vlastnictví města, který není na prodej, a tento nájemce si může jednotku při zachování stejných podmínek následně po přijetí nabídky k převodu bytu odkoupit. Koupě nabízené bytové jednotky může být realizována také příbuzným nájemce v řadě přímé při zachování výhodných podmínek pro nájemce. Ve všech těchto případech musí být splněna podmínka přijetí nabídky do šesti měsíců od jejího doručení nájemci. Nabídka převodu bytu obsahuje všechny zákonem určené náležitosti a dále stanovuje také podmínky, kterými si prodávající podmiňuje prodej jednotlivých bytových a nebytových jednotek v domě závazným souhlasem 70 % stávajících nájemců s platnou nájemní smlouvou s podmínkami prodeje dle Zásad a s kupní cenou.

V případě dosažení závazného přijetí nabídek k převodu bytu 70 % nájemců, provede odbor MaP vklad prohlášení vlastníka do KN a následně zveřejní v souladu s § 39 odst. 1, zákona o obcích, záměr prodeje jednotlivých jednotek z majetku města Cheb.

Následuje rozhodnutí ZM o převodu jednotlivých jednotek konkrétním kupujícím za již schválených a nájemci přijatých podmínek prodeje. Prodej jednotlivých bytových i nebytových jednotek včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku je realizován v kompetenci odboru MaP na základě smluv o převodu vlastnictví jednotky. Po převzetí návrhu kupní smlouvy mají kupující lhůtu 30 dnů k jejímu uzavření, v případě odstoupení od záměru koupě jednotky jsou kupující, kteří přijali nabídku k převodu bytové jednotky nebo závazně souhlasili s podmínkami převodu nebytové jednotky, povinni uhradit městu Cheb skutečné náklady spojené s prodejem tohoto nemovitého majetku. Podepsanou kupní smlouvu o převodu jednotky budoucím nabyvatelem podepisuje starosta města Cheb ve lhůtě třicet dnů ode dne podpisu navrhovatele, a následně odbor MaP neprodleně zajistí vklad vlastnického práva do KN. Bytové a případně i nebytové jednotky, o které neprojeví zájem nájemci, zůstávají v majetku města Cheb a po uplynutí zákonných lhůt následuje jejich prodej výběrovým řízením formou elektronické aukce třetí osobě. Ve stejném režimu se nabízejí k prodeji také uvolněné byty, případně nebytové prostory v domech určených k prodeji, které odbor správy majetku již po jejich uvolnění nenabízí k pronájmu, ale předává je odboru MaP k prodeji z majetku města.

4.4.4.2 Prodej bytových jednotek vybudovaných na náklady nájemců

Celková podlahová plocha bytové jednotky se určuje jako součet všech zastavěných podlahových ploch prodávané jednotky a podlahových ploch dalších místností a prostor určených prohlášením vlastníka k výhradnímu užívání budoucího vlastníka uvedené jednotky, tj. započítávají se lodžie, balkony, terasy, komory, sklepy, sklepní kóje apod. V případě splnění podmínek je možné poskytnout další 10% slevu z celkové vypočtené ceny, pokud kupní cena bude uhrazena najednou před podpisem kupní ceny, nebo bude uhrazena bankou do 30 dnů od podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN. Schválení snížení kupní ceny vybudované jednotky je opět vyhrazeno ZM, kdy v případě jejího schválení obdrží žadatel upravenou nabídku k převodu bytu dle ZOVB, pro jejíž přijetí platí zákonná lhůta šesti měsíců.

4.4.4.3 Způsob stanovení kupní ceny a platební podmínky

Výchozí kupní cena bytových i nebytových jednotek je stanovena jako cena v místě a čase obvyklá a je určena vždy na základě znaleckého posudku pro každý jednotlivý prodej. Vypracování odhadu ceny v místě a čase obvyklé dle definice této ceny uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, je provedeno znalcem na základě zadání odborem MaP. Ve znaleckém posudku zadavatel požaduje rozpracovat hodnocení nemovitosti minimálně na bázi metody porovnávací a výnosové.

V obsahu znaleckého posudku zadavatel požaduje uvést písemně minimálně tato zjištění znalce:

- zjištěné právní vady vážnoucí na nemovitosti,
- fyzikální, technické nebo obecné vady (svažitost pozemku, jeho orientace ke světovým stranám, únosnost zeminy ve vztahu k případnému zakládání staveb, rozsah inženýrských sítí, jimiž je nemovitost dotčena a na nich vážnoucí věcná břemena, vyhodnocení zákonných ochranných pásem, kterými je nemovitost dotčena atd.),
- vyjádření ohledně ekologické zátěže, je-li tato zřetelně patrná při pohledovém hodnocení nemovitosti,

- vyjádření ohledně geodetických podkladů z hlediska jejich shody s reálným stavem.⁷⁸

Na základě odhadu ceny v místě a čase obvyklé se **bytové jednotky** nabízí nájemcům, kteří jsou fyzickými osobami, za 60 % kupní ceny v místě a čase obvyklé nabízené bytové jednotky a 100 % kupní ceny v místě a čase obvyklé ve výši odpovídajícího podílu na pozemku. Při prodeji bytové jednotky je možné poskytnout další 10% slevu z celkové vypočtené ceny, v případě že kupní cena bude uhrazena najednou před podpisem kupní ceny, nebo bude uhrazena bankou do 30 dnů od podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN.

Pokud si dosavadní nájemce požádá o úhradu celkové sjednané ceny ve splátkách, ztrácí nárok na 10% slevu poskytovanou v případě úhrady kupní ceny najednou, a je mu umožněno uhradit kupní cenu ve splátkách takto:

- a) 25 % kupní ceny uhradí kupující před podpisem kupní smlouvy,
- b) 25 % kupní ceny uhradí kupující do 30 dnů od podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN,
- c) 50 % kupní ceny uhradí kupující do 5 let od podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN pravidelnými měsíčními splátkami s 10% úrokem z dlužné částky s podmínkou předkupního práva města Cheb do doby uhrazení celé kupní ceny nemovitosti.

Prodej **nebytových jednotek** z majetku města se realizuje za 100 % kupní ceny v místě a čase obvyklé nebytové jednotky a 100 % kupní ceny v místě a čase obvyklé ve výši odpovídajícího podílu na pozemku, bez možnosti sjednání následných slev.

V odůvodněných případech může ZM schválit rozdílnou metodiku stanovení kupních cen při převodu nemovitého majetku nebo schválit změnu již stanovené kupní ceny.

Kromě kupní ceny hradí kupující při převodu jednotek také **náklady spojené s převodem nemovitosti** ve výši součtu nákladů na vypracování kupních smluv, geometrických plánů, prohlášení vlastníka, znaleckých posudků a poplatků za vklad vlastnických práv do KN, ve výši podílů na společných částech domu a pozemku prodávané jednotky.

⁷⁸ Zpracováno dle interních dokumentů odboru MaP Městského úřadu Cheb

4.4.4.4 Odpočet vynaložených nákladů z kupní ceny

Budoucí vlastníci jednotek mohou v případě, že na své náklady zhodnotily jednotku, jíž jsou nájemci a provedené práce byly předem schváleny městem Cheb jako jeho vlastníkem,⁷⁹ požádat ZM o odpočet vynaložených nákladů z kupní ceny převáděné jednotky.

Vyčíslení takto vynaložených nákladů musí být doloženo znaleckým posudkem, který zohlední stav nemovitosti před a po provedení stavebních úprav, tedy jedná se o posouzení zhodnocení nemovitosti jako věci, skutečně vynaložené náklady nelze přímo odečítat od kupní ceny. Pokud ZM snížení kupní ceny jednotky schválí, je sleva odečtena od výchozí kupní ceny jednotky a následně jsou z této ceny poskytnuty Zásadami stanovené slevy.

Ke své písemné žádosti musí nájemce doložit již zmíněný souhlas vlastníka s provedením uvedených prací, znalecký posudek, v případě povinnosti stavební povolení nebo ohlášení, kolaudační souhlas, faktury za provedené práce a doklady o jejich uhrazení.

4.4.4.5 Další podmínky a povinnosti při převodu jednotek z majetku města

Při prodeji nemovitého majetku z vlastnictví města Cheb musí být budoucími vlastníky splněny **obecné podmínky**, tj. nesmí být vedeni v evidencích města Cheb jako dlužník a nesmí být v občanskoprávním sporu s městem Cheb. Výše uvedené prověřuje na základně vnitřního předpisu⁸⁰ odbor MaP ve spolupráci s odborem finančním a oddělením právním odboru kanceláře starosty.

V individuálních případech využívá město také zástavního práva při zajištění svých finančních pohledávek u budoucích nabyvatelů nemovitého majetku. Tento způsob je spíše ojedinělý a aplikuje se jen v případě, kdy dlužník uzavře v souladu s § 558 ObčZ prohlášení o uznání dluhu co do důvodu i výše, a dlužnou částku splácí za podmínek stanovených ve splátkovém kalendáři schváleném orgány města. Při uzavírání kupní smlouvy je sjednáno zástavní právo jako právo věcné k převáděné nemovitosti ve prospěch města Cheb na základě zástavní smlouvy,⁸¹ a to do úplného uhrazení dlužné částky včetně příslušenství podle splátkového kalendáře. Jestliže kupující poruší sjednaný splátkový

⁷⁹ Ustanovení § 667 zákona č. 40/1964, občanský zákoník

⁸⁰ Postup je stanoven směrnici města Cheb č. 10/2008 Zásady postupu při vyřizování podaných žádostí, jejichž vyřízení náleží do samostatné působnosti města a na jejichž kladné vyřízení není právní nárok

⁸¹ Ustanovení § 552 zákona č. 40/1964, občanský zákoník

kalendář, a neuhradí v daném termínu byt' jen jednu splátku, uplatní město Cheb zástavní právo k uspokojení své pohledávky. Město Cheb využívá po schválení ZM v kupních smlouvách individuálně také dalších zajišťovacích institutů jako je ručení, smluvní pokuta, zajišťovací směnka apod.

4.5 Prodej bytových a nebytových jednotek formou elektronické aukce

Od poloviny roku 2011 začalo město Cheb využívat systém elektronických aukcí v případě prodeje městského majetku, zejména nemovitého, a dále při pronájmu bytů a nebytových prostor. Nemovitý majetek se nabízí k prodeji výběrovým řízením, s předem schválenými podmínkami orgány města, formou elektronické aukce za využití aukčního softwaru firmy PROe.biz. Prostřednictvím využití tohoto systému jsou výběrová řízení transparentní, ekonomicky výhodnější a pro kupující nepochybně přehlednější než dříve používaná tzv. obálková metoda. Jelikož je práce věnována zejména otázce prodeje bytových a nebytových jednotek z vlastnictví města Cheb, následující text navazuje na dané téma.

4.5.1 Podmínky výběrového řízení

Jak již bylo uvedeno v kapitole 4.4.3.1 uvolněné bytové, případně nebytové jednotky v domech určených k prodeji odbor správy majetku již po jejich uvolnění nenabízí zájemcům do pronájmu, ale předává je odboru MaP k prodeji z majetku města Cheb výběrovým řízením formou elektronické aukce. Podobně obsazené bytové i nebytové jednotky, o které neprojeví v průběhu privatizace zájem jejich nájemci a nepřijmou v zákonné lhůtě nabídku k převodu, zůstávají prozatím v majetku města Cheb a jejich prodej je následně realizován výběrovým řízením formou elektronické aukce třetí osobě.

Obě skupiny jednotek určených k prodeji z majetku města Cheb jsou nabízeny k prodeji formou veřejných elektronických aukcí, které jsou organizovány v elektronické aukční síni v souladu s podmínkami a pravidly vymezenými poskytovatelem aukčního software a zejména za podmínek schválených ZM pro každou elektronickou aukci (dále EA). Prodej nemovitého majetku ve vlastnictví města Cheb je zpravidla realizován za cenu v místě a čase obvyklou, nerozhodne-li zastupitelstvo města jinak.

Obecné podmínky týkající se prodejních EA jsou zpracovány v již zmíněných Zásadách, zejména se jedná o omezující podmínky pro účast ve výběrových řízeních, kdy účastník nesmí být dlužníkem vůči městu Cheb, nesmí být v soudním sporu s městem Cheb a nesmí porušovat smlouvy na užívání bytových či nebytových prostor uzavřených s městem Cheb.

Podmínkou účastní zájemce je prokazatelné složení finanční jistiny ve výši 5.000 Kč na účet města Cheb v termínu stanoveném ve schválených podmínkách výběrového řízení. Tato částka musí být jednoznačně identifikovatelná z důvodu rozlišení plateb jednotlivých

účastníků. Zájemci mohou učinit nabídku na koupi několika jednotek v rámci jedné EA, pro každou nabídku platí podmínka složení jistiny 5.000 Kč.

Město Cheb si v podmínkách veřejných EA vyhrazuje právo rozhodnout o individuálním prodloužení nebo ukončení výběrového řízení, případně bez udání důvodu nabídky odmítnout, výběrové řízení zrušit nebo opakovat. V případě rozhodnutí ZM o zrušení výběrového řízení jsou do deseti dnů od rozhodnutí vráceny finanční jistiny účastníkům aukce.

4.5.2 Elektronická aukce jako forma výběrového řízení

Elektronické aukce jako on-line provedení výběrových řízení na prodej bytových a nebytových jednotek začalo město Cheb využívat od poloviny roku 2011. Výběrové řízení na prodej jednotek je realizováno formou **tříkolové elektronické aukce**, tj. zadávacím kolem, mezikolem a aukčním kolem, jejímž hlavním komunikačním prostředkem je internet. Osoba - administrátor, která připravuje, realizuje a vyhodnocuje EA je pracovně zařazena do odboru MaP Městského úřadu Cheb.

Zadávací kolo slouží pro potřeby zájemců, kteří se mohou v daném termínu přihlásit, podat nabídku, seznámit se s funkcí systému a jeho obsluhou. V zadávacím kole vidí zájemce jen svou nabídku, která je vstupní nabídkou zájemce do aukčního kola.

Mezikolo má funkci kontrolní, kdy administrátor v daném časovém období provede formální i věcnou kontrolu předložených nabídek a provede prověření účastníků EA. Účastníci v mezikole nemohou zasahovat do již vložených nabídek.

Soutěžní neboli **aukční kolo** je zahájeno v daném termínu, účastníkům se v průběhu tohoto kola zobrazuje nejvyšší cenová nabídka za nabízenou nemovitost. V průběhu soutěžního kola mohou účastníci upravovat své nabídky pouze směrem nahoru a to minimálně o 5.000 Kč, maximální navýšení je možné o 10 % aktuálně dosažené cenové nabídky. Doba trvání aukčního kola je stanovena na 20 minut, s možností automatického prodloužení o 2 minuty pokud účastník v posledních 2 minutách zvýší cenovou nabídku.

4.5.3 Příprava on-line prodeje jednotek

Před zahájením výběrového řízení na prodej bytových i nebytových jednotek formou elektronické aukce je nutné provést důkladnou přípravu, což je v kompetenci odboru MaP.

V první fázi jsou odborem MaP vytipovány jednotky určené k prodeji z majetku města, které jsou v technickém stavu vhodném k jejich nabídnutí potenciálním kupujícím. Pokud se jedná o uvolněné bytové jednotky, je častá situace, kdy např. po soudním vyklizení daného bytu jsou nutné alespoň minimální úpravy jako je hygienické vymalování, základní opravy vodoinstalací, demontáž zařizovacích předmětů apod. Zajištění těchto činností je plně v kompetenci odboru SM, který po odsouhlasení stavu předává byt k prodeji odboru MaP. Samozřejmostí je možnost sjednat si termín individuální prohlídky nabízených uvolněných jednotek.

Odbor MaP následně objedná vyhotovení znaleckého posudku - odhadu ceny v místě a čase obvyklé prodávané jednotky a připraví k projednání orgánům města projednání realizace prodeje zbytkových bytových jednotek, zveřejnění záměrů a stanovení minimálních výchozích nabídkových kupních cen pro jejich prodej formou veřejných elektronických aukcí, podmínek výběrového řízení, včetně harmonogramu průběhu EA a technických podmínek. Veřejné elektronické aukce jsou v případě většího počtu nabízených jednotek vyhlašovány v po sobě následujících soutěžních kolech, kde je v jednotlivých blocích nabízeno několik jednotek, které jsou určeny k prodeji jednotlivě. Tento postup je zvolen s ohledem na náročnost administrace EA, ale také z důvodu přehlednosti pro zájemce o jejich koupi.

Na základě schválení záměru a podmínek EA Zastupitelstvem odbor MaP zajistí v návaznosti na schválený harmonogram aukcí zveřejnění záměru města Cheb prodat nemovitý majetek ve smyslu ustanovení § 39 odst. 1, zákona o obcích, včetně vyhlášení podmínek výběrového řízení na prodej jednotek formou veřejné elektronické aukce (viz příloha č. 2).

Další etapa přípravy výběrového řízení je věnována vytvoření e-aukční síně na příslušné internetové adrese a zajištění administrace. Administrátor v daném on-line prostředí publikuje předmět aukce - jednotky včetně jejich specifikace, podmínek účasti, zadávacích podmínek, minimální výchozí kupní ceny, časového harmonogramu zadávacího kola, mezikola a soutěžního kola, a určení pozorovatelů, tj. členů komise majetkoprávní a vedení města Cheb, kteří mají k dané EA přístupová práva.

4.5.4 Průběh veřejné elektronické aukce

Druhá fáze výběrového řízení spočívá již v jejím vlastním průběhu, kdy ve stanovených termínech proběhne zadávací kolo, mezikolo a soutěžní kolo. V rámci zadávacího kola si uchazeči mohou podat žádost o účast v EA na dané internetové adrese, následně zde vyplní přihlášku k účasti a na základě prověření administrátorem obdrží veškeré informace a přístupové kódy do elektronické aukční síně, a to výhradně cestou e-mailové pošty. Po přihlášení je zájemcům umožněn vstup do e-aukční síně, kde zadají nabídkovou cenu, jež musí být minimálně ve výši výchozí kupní ceny za konkrétní jednotku. V tomto kole mohou účastníci vidět pouze svou nabídkovou kupní cenu.

Po ukončení zadávacího kola je zahájeno mezikolo, v průběhu kterého administrátor prověří bezdlužnost účastníků, spory s městem Cheb a to zda účastníci složili finanční jistinu v dané výši. Pokud účastník nesplní podmínky, je z EA vyloučen, v opačném případě je zařazen do soutěžního kola.

Zahájením soutěžního kola je otevřeno on-line výběrové řízení, kde je jediným hodnotícím kritériem pro výběr kupujícího nejvyšší cenová nabídka. V průběhu tohoto kola mohou účastníci komunikovat s administrátorem telefonicky nebo prostřednictvím chat komunikace, která je součástí e-aukční síně. Elektronická aukce je ukončena uplynutím stanoveného času včetně jeho automatického prodloužení, jak je vymezeno v podmínkách EA. Jednotliví účastníci si mohou o průběhu a výsledku aukce vytisknout po jejím skončení protokol, který mohou použít například jako doklad o výši kupní ceny kupované jednotky při jednání v bance o poskytnutí finančního úvěru na její nákup. Administrátor po ukončení aukce vytiskne pro potřeby schválení prodeje protokoly s otiskem e-aukční síně.

4.5.5 Vyhodnocení a schválení průběhu veřejné elektronické aukce

Následující třetí fáze průběhu prodeje je tzv. schvalovací, kdy konkrétní převod nemovitosti z vlastnictví města Cheb musí schválit po předchozím projednání v ostatních orgánech ZM. V první etapě je s výsledky EA seznámena komise majetkoprávní, jejíž členové byli pozorovateli aukce a na základě jejich seznámení podepisují souhrnný protokol aukce. Následně je předložen RM materiál k projednání prodeje jednotek konkrétním vítězům veřejné elektronické aukce, který je po jejich doporučení předložen ZM. Bude-li vítěz EA usnesením ZM potvrzen jako kupující, odbor MaP v daném termínu

vypracuje a předá vítězi návrh kupní smlouvy, kde je z nabídnuté kupní ceny vítězi odečtena finanční jistina. Po převzetí návrhu kupní smlouvy má kupující lhůtu 30 dnů na její uzavření, pokud tak neučiní bez závažných důvodů, propadne jí složená finanční jistina ve prospěch města Cheb. Město Cheb uzavře kupní smlouvu s vítězem za cenu pevně stanovenou ve výši jeho vítězné nabídky učiněné v soutěžním kole. Kupující hradí kupní cenu sníženou o finanční jistinu složenou před podpisem kupní smlouvy, s povinností kupujícího uhradit 4 % z vysoutěžené kupní ceny na úhradu nákladů spojených s převodem nemovitosti. Kupující dále hradí správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN. Ostatním účastníkům aukce jsou vráceny finanční jistiny do deseti pracovních dnů od uzavření kupní smlouvy s vítězem výběrového řízení. V případě, že se jednotka neprodá, nebo výherce v daném termínu neuzavře kupní smlouvu, bude v dalším kole nabídnuta za stanovených podmínek k opakovanému prodeji v EA.

Postup prodeje uvolněných i obsazených bytových jednotek s nájemcem je v podstatě shodný. V případě obsazených bytových jednotek není umožněna individuální prohlídka nabízených jednotek, na kupujícího přecházejí práva a povinnosti z uzavřené nájemní smlouvy, a město Cheb si v případě prodeje více bytových jednotek s nájemcem do vlastnictví třetí osoby vyhrazuje podmínku předkupního práva pro město Cheb na tyto jednotky pro dobu 5 let od prodeje, pokud bude chtít nabyvatel tyto jednotky dále zcizovat.

5 Zhodnocení výsledků a doporučení

5.1 Nakládání s nemovitým majetkem města

Město Cheb řeší problematiku postupů při nakládání a hospodaření se svým majetkem formou samostatných zásad pro konkrétní druhy majetkoprávních úkonů města. V rámci zhodnocení způsobu nakládání s nemovitým majetkem města Cheb lze konstatovat, že rozhodovací a schvalovací kompetence a postupy při nakládání s nemovitým majetkem obce jsou poměrně jasně upraveny v již uvedených vnitřních předpisech (kapitola 4.2.2), které jsou vypracovány v souladu s ustanoveními § 39, § 41, § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích, a svým způsobem je zpřesňují a doplňují pro jejich využití v praxi. Příkladem může být úprava obsahu zveřejnění záměru na prodej, směnu, darování nemovitého majetku (viz příloha č. 3), vyjma pronájmu bytů a hrobových míst, a doby jeho zveřejnění dle ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích. Tuto konkretizaci obsahují Zásady, kde je stanovena obsahová povinnost záměru takto:

- a) *„základní informace o předmětu návrhu nebo žádosti (jeho přesnou identifikaci danou číslem popisným, parcelním číslem a katastrálním územím, jeho přesné vymezení, výměru atd.) a jeho grafické znázornění na situačním plánu z katastrální mapy nebo geometrickým plánem, případně fotodokumentaci interiéru atd.,*
- b) *podmínky výběrového řízení, je-li vypisováno (v případě více zájemců), podmínky účasti ve výběrovém řízení (forma a termín podání žádosti, náležitosti žádosti, odkaz na pravidla výběrového řízení, kontaktní osoba pro řešení návrhů nebo žádostí, případně k převzetí nabídek a uplatnění připomínek ke zveřejněnému záměru),*
- c) *odkaz na rozhodnutí příslušného orgánu města“.*

Podobně Zásady upravují také dobu zveřejnění záměru na úřední desce v souladu s § 39 a § 41, zákona o obcích, kterou prodlužují na lhůtu 30 dnů, která může být v odůvodněných případech zkrácena na zákonem stanovené minimum, ale pouze na základě usnesení ZM.⁸²

⁸² *Zásady postupu při majetkoprávních úkonech města Chebu v souvislosti s nabýváním, prodejem, směnou nebo darováním nemovitého majetku č. 2/2013, ze dne 24. května 2013, s. 3*

5.2 Zhodnocení prodeje bytů a nebytových prostor v Chebu

K prodeji nemovitého majetku docházelo ve městě Cheb v rámci privatizace obecního bytového fondu od roku 1991 v několika etapách. Za první etapu lze považovat období let 1991 až 1997, kdy se prodávaly bytové domy a objekty podle ObčZ převážně nájemcům, v případě jejich nezájmu třetím osobám. Následovalo období od roku 1998, kde se přistupovalo k privatizaci také podle ZOVB, ve kterém se pokračuje i v současnosti. Z hlediska objemu prodávaných bytů a nebytových prostor z majetku města Cheb se jeví jako důležitá tzv. druhá etapa privatizace na základě usnesení ZM č. 12/24/2001, ze dne 25. ledna 2001, zahrnující prodej 2.543 jednotek. Z plánovaného počtu jednotek bylo ke konci roku 2004 prodáno z majetku obce celkem 2.087 jednotek, prodej byl pozastaven ve 22 případech, u 48 bytů byla podána žaloba na vyklizení bytu, neprodáno z důvodu nezájmu nájemců zůstalo celkem 386 bytových a nebytových jednotek.

Jelikož záměrem města Cheb bylo odprodat všechny jednotky v určených domech, následující období odbor MaP pokračoval v doprodeji tzv. zbytkových jednotek, což nebyl jednoduchý proces vzhledem k problémům souvisejícím s již započatým prodejem velkého počtu bytových domů z majetku města, které lze formulovat do tří okruhů:

- a) velký počet zbytkových jednotek určených k prodeji, k 1. březnu 2005 v počtu 456, u kterých jejich nájemci nepřijali nabídky převodu bytu dle § 22 ZOVB nebo zde byla právní vada, tj. řešení výpovědi, řešení dluhů spojených s nájmem a službami s ním spojenými, neexistence nájemních vztahů a vyklizovací žaloby,
- b) pro město Cheb je vlastnictví těchto jednotek spojeno s povinností vlastníka hradit příspěvky do fondu oprav v jednotlivých Společenstvích vlastníků, a současně v období kdy byla správa bytů vykonávána správcem na základě mandátní smlouvy s náklady na správu, což neslo v úhrnu vysoké výdaje z veřejného rozpočtu, které převyšovaly příjmy z vybraných částek za nájemné,
- c) realitní kancelář, realizující prodej na základě uzavřené smlouvy příkazní pro prodej nemovitostí z majetku obce v letech 2001 až 2005, nepředala odboru MaP ucelenou agendu týkající se zaslání, a zvláště dokladů o prokazatelném převzetí nabídky k převodu bytu nájemci, čímž ztížila a v některých případech znemožnila kontinuální proces prodeje.

Ke dni 31. prosince 2012 město Cheb vlastnilo celkem 140 tzv. zbytkových jednotek, z tohoto počtu bylo 79 zbytkových jednotek určeno k prodeji záměrem ze dne 25. ledna 2001, usnesením ZM č. 12/24/2001, ostatních 61 zbytkových jednotek usnesením ZM č. 9/24/2009 ze dne 5. února 2009.

Porovnáním prodeje jednotek z obou shora uvedených etap prodeje za období tří let můžeme dojít k zajímavým výsledkům:

- prodej jednotek dle záměru z roku 2001 byl zahájen v roce 2002, k 1. lednu 2005 bylo prodáno 81 % jednotek z plánovaného množství, tj. z 2.543 jednotek, prodej byl zahájen ve všech 32 bytových domech,
- prodej jednotek dle záměru z roku 2009 byl zahájen v roce 2010, k 1. lednu 2013 bylo prodáno 76 % jednotek z plánovaného množství, tj. ze 192 jednotek, prodej byl zahájen ve 22 bytových domech.

V obou porovnávaných časových obdobích byl výchozí počet jednotek určených k prodeji stanoven pro domy, kde již byl zahájen prodej souladu se ZOVB, v obou uvažovaných etapách prodeje bylo za stejné období dosaženo srovnatelného výsledku jen s minimálním 5 % rozdílem.

Tabulka 2 Vývoj prodeje zbytkových jednotek z majetku města Cheb

Stav ke dni	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009
Prodané jednotky	-	153	102	30	55
Zůstatek jednotek	592	439	337	307	252

Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy interních materiálů MÚ Cheb

Na základě analýzy prodeje bytových i nebytových jednotek lze konstatovat, že doprodej zbytkových jednotek probíhá průběžně i s využitím nových způsobů prodeje, jako jsou např. elektronické aukce. Jak je zřejmé z tabulky č. 2, počet zbytkových jednotek se postupně snižuje, přesto lze pro nastávající praxi doporučit důsledné řešení prodeje zbytkových jednotek s těmito variantami realizace vedoucími k prodeji jednotek z majetku města:

1. seznámit nájemce s platnou nájemní smlouvou s možností podání žádosti na odbor SM ohledně zapsání nájemce do Pořadníku v obecním zájmu, na základě které po schválení RM budou nájemci nabízeny k pronájmu byty v domě v majetku města,

kteře nejsou určeny k prodeji, nájemce má tři možnosti výběru, pokud se přestěhuje a zbytkový byt se uvolní, je předán k prodeji formou EA,

2. informovat nájemce s platnou nájemní smlouvou o probíhajících výběrových řízeních na pronájem bytu, kdy v případě výhry bude opět zbytkový byt uvolněn a předán k prodeji formou EA,
3. seznámit nájemce s platnou nájemní smlouvou s možností výměny zbytkového bytu se souhlasem vlastníka, za byt v domě v majetku města, který není určen k prodeji, se zachováním zvýhodněných podmínek pro koupi zbytkového bytu novým nájemcem,
4. v případě, že bytová jednotka je obsazena nájemcem s platnou nájemní smlouvou, který v zákonem stanovených lhůtách nepřijal nabídku k převodu bytu a neprojevil o koupi zájem, lze přistoupit k prodeji zbytkové jednotky s nájemcem formou EA,
5. pokud je zbytková jednotka obsazena nájemcem, který nehradí nájemné, popř. služby spojené s užíváním bytu, má výpověď z nájmu bytu, řeší se soudní vyklizení bytu což je časově náročné, tyto zbytkové jednotky lze prodat až po jejich uvolnění opět formou EA.

Vzhledem k praktickým zkušenostem s touto problematikou je možné z důvodu prolínání působnosti v této problémové oblasti navrhnout odboru majetkoprávnímu a odboru správy majetku Městského úřadu Cheb řešení shora uvedených možností na základě koncepčních postupů stanovených v rámci vytvoření speciálního vnitřního předpisu, který by řešil také průvodní praktické otázky prověřování nájemců ohledně trvání nájemního vztahu, jejich platební morálky, vedení podrobné evidence o zbytkových bytech i s údaji o nájemcích přístupným i kompetentním referentům, a které by podléhaly důsledné aktualizaci v pevně stanovených termínech. Zejména při prodeji bytových jednotek s nájemcem, které se realizují prostřednictvím elektronických aukcí, jsou aktuální informace ohledně trvání nájemního vztahu nejpodstatnější informací při uveřejnění záměru, jehož schválení a ostatní následující postupy mohou trvat i dva měsíce, a v případě neaktuálních informací mohou způsobit nutnost zrušení již připravované či vyhlášené aukce.

Další problémovou oblastí byl prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Cheb, který probíhal v období let 2009 až 2012 ve dvou různých režimech. Tento stav byl způsoben, jak již bylo uvedeno v kapitole 4.3.3 platností dvou dokumentů stanovujících

postupy a podmínky prodeje nemovitého majetku v závislosti na termínu schválení prodeje bytových domů z majetku města Cheb. Systémy prodeje se lišily především způsobem stanovení kupní ceny. Při prodeji podle Zásad si budoucí nabyvatelé mohli požádat ZM o poskytnutí slevy ve výši 50 %, s možností následné slevy 10 %, nebytové jednotky se prodávaly nájemcům za stonásobek měsíčního nájemného. Ve variantě prodeje v souladu s Podmínkami kupující získali slevu 40 %, s možností následné slevy 10 %, nebytové jednotky se prodávaly beze slev. V praxi nastaly i případy, kdy se ve dvou sousedních domech stejného stáří a podobného technického stavu prodávaly byty s rozdílnými slevami, což vedlo k nedorozumění a nedůvěře občanů. Náprava tohoto nepřiměřeného stavu byla již sjednána schválením nových Zásad platných od 24. ledna 2013, které sjednocují veškeré postupy spojené s prodejem nemovitého majetku v jednom závazném předpisu.

5.3 Zhodnocení prodeje bytů a nebytových prostor prostřednictvím elektronických aukcí

Město Cheb přistoupilo prostřednictvím využití systému e-aukční síně k organizování výběrových řízení na prodej i pronájem nemovitého majetku bezesporu modernímu, transparentnímu, hospodárnému a pro účastníky atraktivnímu způsobu nabídky nemovitostí. Podle výsledků provedeného rozboru četnosti využití elektronických aukcí a jejich ekonomické úspěšnosti za období jejich využívání městem Cheb, tj. od 13. června 2011 do 31. prosince 2012 lze vyvodit, že jejich zavedení bylo úspěšné:

- prostřednictvím elektronických aukcí město nabízí prodej a pronájem bytových jednotek, objektů a pozemků,
- ve sledovaném období bylo vyhlášeno celkem 105 elektronických aukcí,
- z toho: **prodej bytových jednotek a objektů - 38**, pronájem bytových jednotek a objektů - 46, prodej pozemků - 21, pronájem pozemků - 1,
- aukcí se zúčastnilo celkem 178 uchazečů,
- v aukcích bylo nabídnuto celkem 376 položek,

- z toho: **prodej bytových jednotek a objektů - 236**, pronájem bytových jednotek a objektů - 45, prodej pozemků - 91, pronájem pozemků - 4,
- **celkový objem realizovaných prodejů bytových jednotek, objektů a pozemků dosáhl částky cca 27.500.000 Kč,**
- celkový objem realizovaných aukcí na nájem bytových jednotek, objektů a pozemků dosáhl roční výše 1.300.000 Kč.⁸³

⁸³ Vlastní zpracování na základě analýzy interních materiálů MÚ Cheb.

6 Závěr

Základním ekonomickým předpokladem existence a samostatnosti obce je vlastnictví majetku a možnost majetkoprávních dispozic s ním. Majetek obec využívá k plnění svých úkolů a funkcí, kterými jsou péče o potřeby občanů, úsilí o všestranný rozvoj svého území, přičemž je chráněn veřejný zájem. Územní samosprávný celek by měl mít takové množství majetku, aby mu bylo umožněno všechny tyto úkoly řádně plnit. Povinnost péče o jeho rozvoj pak obec zavazuje k údržbě nemovitého majetku v takovém rozsahu, aby mohl plnit svoji funkci a sloužit veřejným zájmům. Obecně jsou právo vlastnické a právní úkony týkající se dispozic s nemovitým majetkem obce upraveny stejně jako pro subjekty práva soukromého v občanském a obchodním zákoníku. Při výkonu vlastnických práv by si měly být všechny subjekty v zásadě rovny, přesto jsou obce díky svému postavení ve veřejném právu omezeny při majetkoprávních úkonech s obecním majetkem.

Diplomová práce byla koncipována tak, aby bylo možné nejprve popsat a nastínit současný stav příslušné právní úpravy v oblasti nakládání s nemovitým majetkem obce, s návazností na prodej bytů a nebytových prostor v praxi konkrétního územně samosprávného celku - města Cheb.

Úvodní teoretická část diplomové práce pojmově vymezila zkoumanou oblast, základní témata a právní souvislosti týkající se obcí jako veřejnoprávních korporací, jejich práv a povinností. V hlavní části práce byla provedena analýza právní úpravy spojené s vlastnictvím nemovitého majetku, objasnění obecného pojmu vlastnictví, postavení obce jako subjektu majetkových práv a zejména možná specifika plynoucí ze zvláštního postavení obce jako veřejnoprávního subjektu. Zaslouženě je zde také věnována pozornost právní úpravě zveřejnění záměru v souvislosti s dispozicemi s nemovitým majetkem a souvisejícími problémy. V následujícím úseku práce byla podrobně nastíněna problematika prodeje bytů a nebytových prostor, její současná právní úprava a dále specifika převodu bytových a nebytových jednotek z majetku obce.

Praktická část diplomové práce se zaměřila na aplikaci právní úpravy dispozic s nemovitým majetkem v konkrétním územně samosprávném celku – městě Cheb. V rámci stěžejní problémové oblasti, kterou je v této práci prodej bytů a nebytových prostor

z majetku města, včetně prodeje formou elektronických aukcí, je věnován hlavní úsek tohoto oddílu analýze vnitřních předpisů a konkrétním postupům souvisejícím s prodejem nemovitého majetku z vlastnictví města Cheb a také seznámení s kompetencemi a pravomocemi při nakládání s nemovitým majetkem prostřednictvím jednotlivých odborů a orgánů města. Poslední úsek práce se soustředil na využívání systému elektronických aukcí v případě prodeje nemovitého majetku v podmínkách územní samosprávy.

Praktická část týkající se města Cheb byla zpracována především na základě vlastních pracovních znalostí a zkušeností autorky, dále na základě poskytnutých poznatků a informací z období zahájení privatizace bytového fondu města Cheb pracovníky odboru majetkoprávního Městského úřadu Cheb.

Cílem této diplomové práce bylo vymezení a objasnění problematiky nakládání obce s nemovitým majetkem na základě prozkoumání teoretických východisek vztahujících se k danému tématu a provedení porovnání s praxí konkrétního územně samosprávného celku, s navržením vlastních doporučení.

V oblasti vymezení a objasnění problematiky nakládání s nemovitým majetkem obce na základě prozkoumání teoretických východisek vztahujících se k problémové oblasti byl cíl splněn prostřednictvím analýzy současné právní úpravy právního postavení obce jako subjektu vlastnického práva, vymezením majetku obcí, nakládání s nemovitým majetkem obcí, a také analýzou právní úpravy při převodu bytů a nebytových prostor z majetku obce.

Cíle v oblasti porovnání teoretických východisek a praxe při nakládání s nemovitým majetkem konkrétního územně samosprávného celku bylo dosaženo prostřednictvím analýzy aplikace právní úpravy dispozic s nemovitým majetkem ve městě Cheb a zejména prostřednictvím zhodnocení výsledků a formulací doporučení pro následující období.

7 Seznam použitých zdrojů

Knižní publikace

BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.

FIALA, Josef, KORECKÁ, Věra, KURKA, Vladimír. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. ISBN 80-7201-511-7.

HAVLAN, Petr. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. ISBN 80-7201-453-6.

HAVLAN, Petr. *Veřejný majetek*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2008. ISBN 978-80-210-4742-6.

HAVLAN, Petr. *Veřejné vlastnictví v právu a společnosti*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008. ISBN 978-80-7179-617-6.

HORÁK, Milan, NOVÁKOVÁ, Helena. *Privatizace domů a prodej bytů podle zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb. a vzory potřebných písemností*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Polygon, 2002. ISBN 80-7273-058-4.

KNAPP, Viktor, KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné I*. 3. dopl. vyd. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2002. ISBN 80-86395-28-6.

KOCOUREK, Jiří. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů: soubor právních předpisů s výkladem a judikáty*. Praha: EUROUNION Praha, s.r.o., 2006. ISBN 80-7317-046-9.

KOUDELKA, Zdeněk, ONDRUŠ, Radek, PRŮCHA, Petr. *Zákon o obcích (obecní zřízení): Komentář*. 4. doplněné vydání. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2009. ISBN 978-80-7201-760-7.

MELION, Miloslav. *Vlastnictví obcí*. Hradec Králové: E.I.A. - Ekonomická a informační agentura, 1993. ISBN 80-85490-37-4.

MELION, Miloslav. *Hospodaření a podnikání obcí*. Hradec Králové: E.I.A. - Ekonomická a informační agentura, 1997. ISBN 80-85490-68-4.

Periodika

FUREK, Adam. Nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích. *Moderní obec: měsíčník pro komunální politiku a regionální rozvoj*. 2012, roč. 18, č. 1, s. 8. ISSN 1211-0507.

FUREK, Adam, ROTHANZL, Lukáš. Právní úprava dispozic obecním majetkem. *Veřejná správa*. 2011, č. 7.

Metodický materiál

FUREK, Adam. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích: komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra*. Praha: Ministerstvo vnitra ČR, odbor dozoru a kontroly veřejné správy, 2010.

Internetové zdroje

FRELICHOVÁ, Kateřina. *Exkurz do zákona o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí*. Aplikované právo. 2007, roč. 2007, č. 2, s. 129. ISSN 1214-4878. [cit. 2013-01-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/65.pdf>>.

KUŽELOVÁ, Martina. *Budoucí výnosy Chebského lesa již půjdou městu Cheb*. In: Cheb oficiální stránky města [online]. 2012. Cheb, [cit. 2013-02-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.cheb.cz/budouci-vynosy-chebskeho-lesa-jiz-pujdou-mestu-cheb/d-943308>>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Malý lexikon obcí ČR*. [online]. 2012. Praha: Český statistický úřad/ČSÚ. [cit. 2013-02-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/1302-12>>.

Judikatura

Nález Ústavního soudu ze dne 6. května 2003, sp. zn. ÚS 483/01.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. května 2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. listopadu 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. března 2007, sp. zn. 30 Cdo 2452/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. května 2009, sp. zn. 30 Cdo 1932/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. května 2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000.

Materiály MÚ Cheb

MĚSTO CHEB, Cheb. Směrnice č. 21/2012: *Organizační řád Městského úřadu Cheb.* 2012.

MĚSTO CHEB, Cheb. *Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem ve vlastnictví města Chebu 2008*, ze dne 30. října 2008, doplněno dne 24. června 2010.

MĚSTO CHEB, Cheb. Směrnice č. 2/2013: *Zásady postupu při majetkoprávních úkonech města Chebu v souvislosti s nabyváním, prodejem, směnou nebo darováním nemovitého majetku.* 2013.

MĚSTO CHEB, Cheb. Směrnice č. 45/2012: *Zásady pronájmů bytů ve vlastnictví města Chebu.* 2012.

MĚSTO CHEB, Cheb. Směrnice č. 1/2013: *Zásady pronájmu, prodloužení nájmu, podnájmu a výpůjček nebytových prostor ve vlastnictví města Chebu.* 2013.

MĚSTO CHEB, Cheb. Směrnice č. 49/2012: *Zásady realizace pronájmů a výpůjček pozemků ve vlastnictví města Cheb.* 2012.

Právní předpisy

Česko. Ústavní zákon č. 2/1993 ze dne 16. prosince 1992 Listina základních práv a svobod.

Česko. Zákon č. 40/1964 ze dne 26. února 1964 občanský zákoník.

Česko. Zákon č. 116/1990 ze dne 23. dubna 1990 o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Česko. Zákon č. 172/1991 ze dne 24. dubna 1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Česko. Zákon č. 513/1991 ze dne 5. listopadu 1991 obchodní zákoník.

Česko. Zákon č. 344/1992 ze dne 7. května 1992 o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Česko. Zákon č. 72/1994 ze dne 24. března 1994 kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Česko. Zákon č. 250/2000 ze dne 7. července 2000 o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů.

Česko. Zákon č. 219/2000 ze dne 27. června 2000 o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích.

Česko. Zákon č. 128/2000 ze dne 12. dubna 2000 zákon o obcích (obecní zřízení).

Česko. Zákon č. 290/2002 ze dne 13. června 2002 o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách a o změně zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky, ve znění zákona č. 10/2001 Sb., a zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

Česko. Zákon č. 137/2006 ze dne 14. března 2006 o veřejných zakázkách.

Česko. Zákon č. 184/2006 ze dne 14. března 2006 o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Česko. Zákon č. 183/2006 ze dne 14 března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Vysokoškolská kvalifikační práce

BINEK, Jan. *Hospodaření s majetkem obcí*. Brno, 2008. Disertační práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta.

Ostatní

ČÁP, Jiří, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Komentář k Zákonu o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.)*. Praha: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s., [cit. 2013-02-25]. ASPI ID KO72-1994CZ.

Seznam použitých zkratk

EA - elektronická aukce

ObčZ - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

ObchZ - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

KN - Katastr nemovitostí

MaP - odbor majetkoprávní Městského úřadu Cheb

SM – odbor správy majetku Městského úřadu Cheb

RM - Rada města Chebu

ZM - Zastupitelstvo města Chebu

ZOVB - zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Seznam obrázků

Obrázek 1 Poloha města Cheb v rámci Karlovarského kraje.....52

Seznam grafů

Graf 1 Přehled nemovitého majetku města Cheb - dle druhu vlastněných pozemků...53

Graf 2 Přehled nemovitého majetku města Cheb - dle způsobu využití budov.....53

Graf 3 Přehled prodaných jednotek za období let 2007 – 2012.....66

Graf 4 Příjmy z prodeje za období let 2007 – 2012.....67

Seznam tabulek

Tabulka 1 Prodej bytových domů z majetku města Cheb v letech 1991 – 1997.....64

Tabulka 2 Vývoj prodeje zbytkových jednotek z majetku města Cheb.....81

8 Přílohy

Seznam příloh

<i>Příloha 1</i> Vzor nabídky k převodu bytu z majetku města Cheb.....	93
<i>Příloha 2</i> Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem ve vlastnictví města Chebu 2008.....	97
<i>Příloha 3</i> Záměr města prodat nemovitý majetek.....	100

NABÍDKA K PŘEVODU BYTU

V souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), Vám činí město Cheb

n a b í d k u

k převodu bytu (dále také „bytová jednotka“), jehož jste nájemcem, do Vašeho vlastnictví. Pokud tuto nabídku závazně nepřijmete do 6 měsíců ode dne, kdy Vám byla prokazatelně doručena, bude nadále postupováno podle § 22 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, to znamená, že byt bude nabídnut jiné osobě.

Město Cheb Vám nabízí bytovou jednotku v budově č. p. XX, XX, v katastrálním území Cheb, na stavební parcele č. XX, o výměře XX m² podlahové plochy.

Předmětem nabídky je bytová jednotka č. XX, v XX nadzemním podlaží budovy č. p. XX včetně spoluvlastnického podílu ve výši XX na společných částech budovy č. p. XX na stavební parcele č. XX a se spoluvlastnickým podílem ve výši XX na pozemku, stavební parcele č. XX o výměře XX m².

Bytovou jednotku č. XX tvoří:

	pokoj	pokoj	pokoj	kuchyň	předsíň	koupelna	WC	komora	sklepní kóje
m²	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Celková plocha s příslušenstvím je:XX m²
Započitatelná podlahová plocha pro stanovení spoluvlastnického podílu je: XX m²

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody za odbočnými ventily stoupacího vedení, plynu od plynoměru jednotky včetně sporáku, elektroinstalace od hlavního jističe jednotky včetně tohoto jističe apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů a poměrového vodoměru na studenou vodu, odvody odpadních vod). K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní části vstupních dveří a vnějších oken a dveře nacházející se uvnitř jednotky, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény nebo kabelové televize v případě, že jsou v jednotce instalovány.

Výměra sklepní kóje není započtena do podlahové plochy jednotky určující velikost výše stanoveného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku.

K vlastnictví jednotky č. XX dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti XX na společných částech budovy a pozemku.

Určení společných částí budovy č. p. XX:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí;

- b) půda, střecha a střešní prvky včetně svodů do hlavního řádu a hromosvodů;
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce;
- d) vchody včetně přístupu do domu;
- e) schody a schodiště včetně zábradlí a součástí osvětlení ve společných prostorách domu;
- f) okna a dveře přímo přístupné ze společných prostor a částí domu, vnější částí vstupných dveří a oken jednotek;
- g) chodby včetně sklepních prostor;
- h) komíny;
- i) kanalizace, rozvody studené vody, plynu včetně domovních přípojek z hlavního přívodu;
- j) rozvody elektřiny, slaboproudé rozvody, společné antény včetně příslušenství;
- k) domovní zvonky a poštovní schránky;
- l) protipožární zařízení;
- m) vodoměry pro poměrové měření spotřeby studené vody umístěné v jednotkách a společných částech domu;
- n) energomístoprostor a skladovací prostor v 1. a 2. podzemním podlaží

Práva a závazky, týkající se domu č. p. XX, jeho společných částí a práv k pozemku st. p. č. XXXX:

- a) právo na dodávku vody a odběr odpadních vod na základě smlouvy se společností CHEVAK a.s. – sml. č. XXXX, ze dne XXXX, odběrné místo č. XXXX;
- b) právo na dodávku elektrické energie do společných částí domu na základě smlouvy o dodávkách elektrické energie uzavřené se společností ČEZ Prodej s.r.o., pro č. p. XX, odběrné místo č. XXXX;
- c) práva a závazky vyplývající ze Smlouvy o dílo na dodávku, montáž a servis bytových vodoměrů a individuálních rozdělovačů topných kanálů, č. 9071/2009, ze dne 01.12.2009 uzavřené se společností ista Česká republika s.r.o.;
- d) právo na pojištění bytového domu na základě smlouvy č. XXXX, ze dne XXXX, uzavřené se společností XXXXXXXXX;

Celková cena bytové jednotky je stanovena v souladu s dokumentem „Zásady postupu při majetkoprávních úkonech města Chebu v souvislosti s nabýváním, prodejem, směnou nebo darováním nemovitého majetku“, na základě „Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem ve vlastnictví města Cheb 2008“ (schválené usnesením ZM č. 152/22/2008 dne 30. 10. 2008), jako **součet 60 % kupní ceny v místě a čase obvyklé nabízené bytové jednotky a 100 % kupní ceny v místě a čase obvyklé, ve výši odpovídajícího podílu na pozemku** zastavěného bytovým domem, ohraničený obvodem tohoto bytového domu, popřípadě i s pozemkem tvořícím s bytovým domem jeden funkční celek. Při prodeji bytové jednotky je možné uplatnit **další 10% slevu z 60 % kupní ceny v místě a čase obvyklé nabízené bytové jednotky, a z 100 % kupní ceny v místě a čase obvyklé, ve výši odpovídajícího podílu na pozemku za předpokladu, že kupující splní podmínky pro její přiznání.**

Cena v místě a čase obvyklá bytové jednotky č. XX, stanovená na základě znaleckého posudku zpracovaného znalcem a schválená usnesením Zastupitelstva města Chebu č. XX, dne XX, je XXXXX Kč, cena v místě a čase obvyklá podílu na pozemku činí

XXXX Kč. Ve smyslu článku V, odst. 1, písm. b) „Zásad postupu při majetkoprávních úkonech ...“ je cena bytové jednotky snížena na 60 % ceny obvyklé bytové jednotky, tj. XXXXX Kč.

Celková kupní cena bytové jednotky činí XXXX Kč, která Vám může být snížena slevou ve výši 10 % na celkovou částku kupní ceny ve výši XXXX Kč a to v případě, že splníte podmínky pro její přiznání. Dále jste povinna uhradit náklady prodávajícího města Cheb spojené s převodem vlastnictví bytové jednotky v celkové výši XXXXX Kč, vypočtené dle článku VIII, odst. 8 „Zásad postupu při majetkoprávních úkonech.....“.

Platnost této nabídky, uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a její vložení do katastru nemovitostí je podmíněno:

1. **skutečností, že v časové lhůtě do 6 měsíců ode dne doručení nabídky na převod jednotky vysloví minimálně 70 % nájemců jednotek Vašeho domu závazný písemný souhlas s přijetím nabídky k jejich odkoupení;**
2. jako kupující budete mít uhrazeny veškeré závazky plynoucí z nájemního vztahu a nebudete dlužníkem vůči městu Cheb;
3. nebudete naplňovat ustanovení § 711 a § 711a občanského zákoníku (důvod pro podání výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele);
4. uhradíte náklady prodávajícího města Cheb spojené s převodem vlastnictví bytové jednotky ve výši XXXX Kč (výpočet proveden v případě obou slev).

Úhradu celkové kupní ceny provedete:

- a) jednorázově před podpisem kupní smlouvy převodem na účet města Chebu uvedený v kupní smlouvě
- b) do 30 dnů od podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, prostřednictvím peněžního ústavu, poskytujícího úvěr
- c) ve splátkách, přičemž
 - 25 % kupní ceny zaplatíte při podpisu kupní smlouvy;
 - 25 % kupní ceny zaplatíte do 30 dnů po doručení návrhu na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu;
 - 50 % kupní ceny zaplatíte nejpozději do 5 let po doručení návrhu na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu pravidelnými měsíčními splátkami s 10% úrokem z dlužné částky.

V kupní smlouvě budete mít mimo jiné zakotveno:

- a) v případě splátkového prodeje *zástavní právo* pro město Cheb na období do splacení celé kupní ceny;
- b) v případě prodeje jednotky kdy na základě prohlášení o uznání dluhu a orgány města Chebu schváleného splátkového kalendáře splácíte dluh vůči městu Cheb, bude uplatněno *zástavní právo* ve prospěch města Cheb;
- c) individuální použití institutu smluvní pokuty, případně jiného zajišťovacího institutu na základě odsouhlasení Zastupitelstvem města Cheb;
- d) Vaši povinnost jako nového vlastníka jednotky přispívat na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku v rozsahu, který odpovídá velikosti Vašeho spoluvlastnického podílu

- e) práva a závazky vyplývající ze Smlouvy o dílo na dodávku, montáž a servis bytových vodoměrů a individuálních rozdělovačů topných kanálů, č. 9071/2009, ze dne 01.12.2009 uzavřené se společností ista Česká republika s.r.o.

Správcem domu je v souladu s prohlášením vlastníka budovy XXX, se sídlem Cheb, XXX, IČ: XX. Zajištění správy společných částí domu je předmětem smlouvy mezi společenstvím vlastníků (a v případech, kdy po prodeji ještě nevzniklo společenství předmětem smlouvy všech vlastníků jednotek v domě) a výše uvedeným správcem.

Vaše závazné přijetí nebo nepřijetí této nabídky potvrďte na straně 5, výtisku č. 1 listiny nabídky k převodu bytu a zašlete doporučeně nebo předejte osobně do 6 měsíců ode dne, kdy Vám byla doručena, Městskému úřadu Cheb, odboru majetkoprávnímu na adresu náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 02 Cheb.

V případě, že do 6 měsíců od doručení této nabídky nebude dosaženo 70% souhlasu všech nájemců ve Vašem domě k převodu jednotky do jejich vlastnictví, nebude prodej jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů ve Vašem domě zahájen a celý bytový dům bude nabídnut do prodeje i s nájemci na základě vypsání výběrového řízení.

V Chebu, dne XXXXX

Město Cheb, v plné moci
Ing. Vlastimil Habětínek
vedoucí odboru majetkoprávního

Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem
ve vlastnictví města Chebu 2008

*(znění schváleno usnesením ZM č. 152/22/2008 ze dne 30. 10. 2008
a doplněno usnesením ZM č. 136/35/2010 ze dne 24. 06. 2010)*

Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem ve vlastnictví města Chebu 2008 (dále jen „Koncepce“) sleduje dlouhodobý cíl rozvoje města Chebu v souladu s platným územním plánem a vymezuje základní fond nemovitého majetku ve vlastnictví města Chebu. Zároveň umožňuje občanům a organizacím, podílet se formou privatizace vyčleněného nemovitého majetku města Chebu, na ekonomické spoluúčasti jeho dalšího rozvoje.

A) Za nemovitý majetek veřejného charakteru, který není předmětem privatizace a tvoří základní fond nemovitého majetku ve vlastnictví města Chebu se považuje:

- A1. Budovy s pozemky tvořícími s budovou jeden funkční celek, ve kterých sídlí Městský úřad Cheb: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 10/16, 26. dubna 4/21, Jateční 476/2, Hradební 51/11, Jiráskova 171/2.
- A2. Budovy s pozemky tvořícími s budovou jeden funkční celek pro subjekty, poskytující zdravotní a sociální služby, jejichž zřizovatelem je město Cheb: Pastýřská 4, Lesní 33, Dřevařská 13, Kamenná 40, Dragounská 38.
- A3. Budovy s pozemky tvořícími s budovou jeden funkční celek pro potřeby škol a školských zařízení, jejichž zřizovatelem je město Cheb.
- A4. Veškerá veřejná prostranství (včetně parků a ploch veřejné zeleně), komunikace a pozemky, které mohou mít tento charakter dle platného územního plánu a vymezené „Obecně závaznou vyhláškou města Chebu o místním poplatku za užívání veřejného prostranství“ v platném znění.
- A5. Budovy s pozemky tvořícími s budovou jeden funkční celek, provozované městem Cheb nebo jiným subjektem v zájmu města Cheb, pro využití tělovýchovy a sportu a dále využívané ke kulturním účelům subjekty, jejichž zřizovatelem je město Cheb.
- A6. Pro případnou potřebu sociálních bytů města Cheb předurčit 161 bytů v budovách K Viaduktu č. o. 1,2,3,4,5,6,7,8, 9, 11.
- A7. Plochy pro veřejně prospěšné stavby dle grafické přílohy ÚPN SÚ a vyhlášky města Cheb č. 4/2004 v platném znění.
- A8. Budovy, které touto koncepcí nejsou určeny k prodeji:
 - a) všechny budovy skupiny 1 – domy nejvyšší exkluzivity;

- b) všechny budovy skupiny 2 – bytové domy zděné s nebytovými prostorami i bez nebytových prostor po opravě v centru města;
- c) všechny budovy skupiny 3 – bytové domy zděné s nebytovými prostorami i bez nebytových prostor po opravě mimo centrum města;
- d) všechny budovy skupiny 4 – panelové domy s nebytovými prostorami i bez nebytových prostor po opravě v širším centru města;
- e) všechny budovy skupiny 5 – panelové domy s nebytovými prostorami i bez nebytových prostor mimo centrum města před opravou, s prováděnou pravidelnou údržbou, které jsou zařazené k provedení celkové rekonstrukce s ukončením nejpozději v roce 2013.

Jde o budovy uvedené v „Seznamu objektů v majetku města Cheb“, který je přílohou číslo 1 „Konceptce“ s tím, že veškeré výnosy z uvedených nemovitostí se musí vrátit do oprav a údržby nemovitostí skupiny 1 až 5.

B) Nemovitý majetek města Chebu, který je určen k privatizaci (prodeji, směně, darování) tvoří:

B1. Nemovitý majetek - budovy zařazené do prodeje:

- a) všechny budovy skupiny 6 – panelové bytové domy s nebytovými prostorami i bez nebytových prostor mimo centrum města před opravou, které nejsou zařazené k provedení celkové rekonstrukce s ukončením nejpozději v roce 2013, u kterých závazně písemně požádalo minimálně 70% nájemníků o převod bytů do vlastnictví;
- b) všechny budovy skupiny 7 – bytové domy zděné s nebytovými prostorami i bez nebytových prostor mimo centrum města před částečnou opravou, u kterých závazně písemně požádalo minimálně 70% nájemníků o převod bytů do vlastnictví, nebo které je možno odprodat jedinému zájemci;
- c) všechny budovy skupiny 8 – bytové domy zděné s nebytovými prostorami i bez nebytových prostor mimo centrum města před generální opravou, u kterých závazně písemně požádalo minimálně 70% nájemníků o převod bytů do vlastnictví, nebo které je možno odprodat jedinému zájemci.

Jde o budovy uvedené v „Seznamu objektů v majetku města Cheb“, který je přílohou číslo 1 „Konceptce...“.

B2. Nemovitý majetek – ostatní objekty a pozemky určené k prodeji, směně, darování:

Ostatní objekty neuvedené v části A) a B) a pozemky neuvedené v části A), s účelem využití v souladu s platným územním plánem, na základě individuálního posouzení a schválení ZM města Chebu.

Veškeré výnosy, které město Cheb získá z převodů nemovitého majetku v jeho vlastnictví, musí být přednostně investovány zpět do nemovitého majetku města Chebu – přednostně do oprav a údržby domů zařazených do skupiny 1 až 5.

„Koncepce“ nabývá platnosti a účinnosti:

- a) dnem schválení Zastupitelstvem města Chebu a je závazná pro řešení všech žádostí o převody nemovitého majetku ve vlastnictví města Cheb, které eviduje odbor majetkoprávní ke dni schválení „Koncepce“ a nebyly dosud předloženy k projednání orgánům města. Dále je závazná pro řešení všech nových žádostí o převod nemovitého majetku doručených městu Cheb po dni účinnosti „Koncepce“;
- b) pro doprodej zbytkových jednotek v bytových domech, schválených do prodeje přede dnem účinnosti této „Koncepce“, platí podmínky a zásady pro prodej uvedené v „Koncepti hospodaření s nemovitým majetkem města Chebu“ schválené usnesením MZ č. 69/15/2000 ze dne 20. 04. 2000 v případě, že zastupitelstvo města svým usnesením nerozhodne jinak. Při doprodeji zbytkových jednotek umožnit, na základě žádosti žadatele, možnost zastavení bytové jednotky ve prospěch peněžního ústavu poskytujícího úvěr za podmínek uvedených v příloze č. 2 této „Koncepce“ a poskytnutí slevy ve výši 10% z kupní ceny v místě a čase obvyklé kupujícím i v případě, že celá kupní cena bude zaplacená najednou do 30-ti dnů od podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Příloha č. 3 – Záměr města prodat nemovitý majetek



Město Cheb
odbor majetkoprávní Městského úřadu Cheb
náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb
tel. 354 440 111

čj.: MaP 6330/2013

V Chebu dne 25.01.2013

Z Á M Ě R

města Cheb prodat nemovitý majetek zveřejněn podle § 39 odst. 1) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Město Cheb zveřejňuje ve smyslu ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, po schválení Radou města Chebu, dne 10.01.2013, usnesením RM č. 11/1/2013 a Zastupitelstvem města Chebu na jeho zasedání dne 24.01.2013 usnesením ZM č. 11/24/2013 **záměr na prodej nemovitého majetku a podmínek výběrového řízení formou elektronické aukce níže uvedených nemovitostí**, ve vlastnictví města Cheb:

1. **bytové jednotky č. 8 v č. p. 337 (26. dubna 21) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 6845/83250 na společných částech budovy č.p. 337 na st. p. č. 1290 a se spoluvlastnickým podílem ve výši 6845/83250 na pozemku, st. p. č. 1290, o velikosti 1+1 v 4. nadzemním podlaží s celkovou plochou s příslušenstvím 68,45 m²; s výchozí kupní cenou 384.963 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;**
2. **bytové jednotky č. 5 v č. p. 1981 (B. Němcové 9) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 3562/69757 na společných částech budovy č. p. 1981 na st. p. č. 5551 a se spoluvlastnickým podílem ve výši 3562/69757 na pozemku, st. p. č. 5551, o velikosti 1+1 v 3. nadzemním podlaží s celkovou plochou s příslušenstvím 35,62 m²; s výchozí kupní cenou 216.892 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;**
3. **bytové jednotky č. 1 v č. p. 2216 (Dvořákova 9) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 6701/280186 na společných částech budovy č. p. 2216, 2217 na st. p. č. 6435 a se spoluvlastnickým podílem ve výši 6701/280186 na pozemku, st. p. č. 6435, o velikosti 1+3 v 1. nadzemním podlaží s celkovou plochou s příslušenstvím 67,01 m²; s výchozí kupní cenou 426.650 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;**
4. **bytové jednotky č. 5 v č. p. 964 (Hálkova 11) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 3471/33502 na společných částech budovy č. p. 964 na st. p. č. 2141 a se spoluvlastnickým podílem ve výši 3471/33502 na pozemku, st. p. č. 2141, o velikosti 1+1 v podkroví s celkovou plochou s příslušenstvím 34,71 m²; s výchozí kupní cenou 276.962 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;**
5. **bytové jednotky č. 8 v č. p. 1020 (Hálkova 13) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 7694/86414 na společných částech budovy č. p. 1020 na st. p. č. 2216 a se spoluvlastnickým podílem ve výši 7694/86414 na pozemku, st. p. č. 2216 a p. p. č. 1438/9, o velikosti 1+2 v 4. nadzemním podlaží s celkovou plochou s příslušenstvím 76,94 m²; s výchozí kupní cenou 379.944 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;**
6. **bytové jednotky č. 3 v č. p. 1002 (Hálkova 15) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 6212/56905 na společných částech budovy č. p. 1002 na st. p. č. 2217**

a se spoluvlastnickým podílem ve výši 6212/56905 na pozemku, st. p. č. 2217 a p. p. č. 1438/73, o velikosti 1+2 v 2. nadzemním podlaží s celkovou plochou s příslušenstvím 62,12 m²; s výchozí kupní cenou 418.593 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;

vše zapsané v katastru nemovitostí pro obec Cheb, v katastrálním území Cheb, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, **který bude proveden výběrovým řízením formou elektronické aukce** za následně uvedených podmínek a požadavků:

Vyhlášení podmínek výběrového řízení na prodej nemovitého majetku –bytových jednotek formou veřejné elektronické aukce

Město Cheb vyhláší podmínky pro provedení výběrového řízení na prodej bytových jednotek v jeho vlastnictví, v katastrálním území Cheb, formou veřejné elektronické aukce takto:

**Článek I
Předmět výběrového řízení**

Předmětem výběrového řízení je prodej níže uvedeného nemovitého majetku:

1. bytové jednotky č. 8 v č. p. 337 (26. dubna 21) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 6845/83250 na společných částech budovy č.p. 337 na st. p. č. 1290 a se spoluvlastnickým podílem ve výši 6845/83250 na pozemku, st. p. č. 1290, o velikosti 1+1 v 4. nadzemním podlaží s celkovou plochou s příslušenstvím 68,45 m²; s výchozí kupní cenou 384.963 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč,
2. bytové jednotky č. 5 v č. p. 1981 (B. Němcové 9) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 3562/69757 na společných částech budovy č. p. 1981 na st. p. č. 5551 a se spoluvlastnickým podílem ve výši 3562/69757 na pozemku, st. p. č. 5551, o velikosti 1+1 v 3. nadzemním podlaží s celkovou plochou s příslušenstvím 35,62 m²; s výchozí kupní cenou 216.892 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;
3. bytové jednotky č. 1 v č. p. 2216 (Dvořákova 9) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 6701/280186 na společných částech budovy č. p. 2216, 2217 na st. p. č. 6435 a se spoluvlastnickým podílem ve výši 6701/280186 na pozemku, st. p. č. 6435, o velikosti 1+3 v 1. nadzemním podlaží s celkovou plochou s příslušenstvím 67,01 m²; s výchozí kupní cenou 426.650 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;
4. bytové jednotky č. 5 v č. p. 964 (Hálkova 11) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 3471/33502 na společných částech budovy č. p. 964 na st. p. č. 2141a se spoluvlastnickým podílem ve výši 3471/33502 na pozemku, st. p. č. 2141, o velikosti 1+1 v podkroví s celkovou plochou s příslušenstvím 34,71 m²; s výchozí kupní cenou 276.962 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;
5. bytové jednotky č. 8 v č. p. 1020 (Hálkova 13) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 7694/86414 na společných částech budovy č. p. 1020 na st. p. č. 2216 a se spoluvlastnickým podílem ve výši 7694/86414 na pozemku, st. p. č. 2216 a p. p. č. 1438/9, o velikosti 1+2 v 4. nadzemním podlaží s celkovou plochou s příslušenstvím 76,94 m²; s výchozí kupní cenou 379.944 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;
6. bytové jednotky č. 3 v č. p. 1002 (Hálkova 15) v Chebu se spoluvlastnickým podílem ve výši 6212/56905 na společných částech budovy č. p. 1002 na st. p. č. 2217 a se spoluvlastnickým podílem ve výši 6212/56905 na pozemku, st. p. č. 2217 a p. p. č. 1438/73, o velikosti 1+2 v 2. nadzemním podlaží s celkovou plochou s příslušenstvím 62,12 m²; s výchozí kupní cenou 418.593 Kč a s podmínkou složit finanční jistinu ve výši 5.000 Kč;

Článek II Podmínky výběrového řízení

1. Podmínkou účasti zájemce o prodej uvedeného nemovitého majetku - bytových jednotek při tomto výběrovém řízení, realizovaném formou veřejné elektronické aukce, je prokazatelné **složení finanční jistiny ve výši 5.000 Kč** na účet města Cheb, vedený u Komerční banky a. s., pobočka Cheb, číslo účtu **6015-528331/0100**, variabilní symbol **3242000099** a to nejdéle do dne **04.03.2013 do 12:00 hodin**. Složením finanční jistiny se rozumí připsání celé stanovené finanční částky na výše uvedený účet města Cheb, **ke stanovenému dnu a hodině**. Osoba, která finanční jistinu složila, musí být jednoznačně identifikovatelná uvedením svého jména do zprávy pro příjemce platby, pokud tato identifikace nebude zřejmá z názvu účtu, ze kterého bude platba finanční jistiny realizována.
2. Složená finanční jistina bude nejdéle do deseti pracovních dnů od uzavření kupní smlouvy s vybraným účastníkem tohoto výběrového řízení vrácena ostatním zájemcům, kteří podle rozhodnutí Zastupitelstva města Chebu ve výběrovém řízení neuspějí. Ve stejné lhůtě budou vráceny jistiny i v případě rozhodnutí Zastupitelstva města Chebu o zrušení tohoto výběrového řízení. Lhůta deseti pracovních dnů v tomto případě začíná běžet dnem následujícím po rozhodnutí Zastupitelstva města Chebu.
3. Zájemce o koupi výše nabízených nemovitostí může v rámci tohoto výběrového řízení v průběhu zadávacího kola veřejné elektronické aukce učinit nabídku na koupi několika bytových jednotek současně.
4. Vítězi veřejné elektronické aukce, bude-li usnesením Zastupitelstva města Chebu odsouhlasen jako kupující, se složená jistina při sepsání kupní smlouvy odečte od jím nabídnuté kupní ceny ve veřejné elektronické aukci, schválené následně Zastupitelstvem města Chebu.
5. Město Cheb uzavře s vítězem veřejné elektronické aukce, bude-li usnesením Zastupitelstva města Chebu odsouhlasen jako kupující, kupní smlouvu s cenou pevně stanovenou podle jeho nabídky učiněné v době ukončení veřejné elektronické aukce. Před uzavřením kupní smlouvy má nabyvatel povinnost doložit, že uhradil zastupitelstvem města odsouhlasenou kupní cenu sníženou o odpočitatelnou finanční jistinu.
6. Součástí ujednání smluvních podmínek bude povinnost kupujícího zaplatit náklady spojené s převodem nemovitostí ve výši 4 % z dosažené kupní ceny. Kupující dále zaplatí správní poplatky spojené s podáním návrhu na povolení vkladu do katastru nemovitostí.
7. Neuzavře-li vítěz výběrového řízení odsouhlasený Zastupitelstvem města Chebu bez udání vážných důvodů kupní smlouvu do třiceti dnů od převzetí návrhu kupní smlouvy, propadne jím složená jistina ve prospěch města Cheb a nemovitost bude nabídnuta dalšímu zájemci v pořadí výsledků výběrového řízení, dle protokolu o provedení veřejné elektronické aukce.
8. **Podmínkou účasti ve výběrovém řízení je, že zájemce o koupi nabízené nemovitosti nebude k okamžiku ukončení Mezikola veřejné elektronické aukce, sloužícího k ověření splnění předepsaných vstupních podmínek tohoto výběrového řízení a pro zařazení jednotlivých účastníků do Soutěžního kola veřejné elektronické aukce identifikován v databázích Městského úřadu Cheb jako dlužník po době splatnosti ohledně finančních závazků ve prospěch města Cheb patřících do jeho správy, na základě ustanovení platných právních předpisů ČR.**

Článek III Hodnotící kritéria výběrového řízení

1. **Jediným hodnotícím kritériem výběrového řízení pro výběr kupujícího za předpokladu splnění všech vstupních podmínek, stanovených k zařazení zájemce do Soutěžního kola veřejné elektronické aukce, je nejvyšší cenová nabídka.**

Článek IV Podávání nabídek

1. Minimální nabídky jednotlivých účastníků veřejné elektronické aukce, zařazených do **Soutěžního kola** veřejné elektronické aukce, lze učinit pouze elektronicky, ve výši rovnající se minimální nabídkové ceně stanovené pro zájmovou bytovou jednotku, dle Článku I těchto podmínek výběrového řízení:

Článek V Harmonogram průběhu a technické podmínky veřejné elektronické aukce

1. Výběrové řízení na prodej bytových jednotek bude realizováno formou tříkolové veřejné elektronické aukce (zadávací kolo, mezikolo a soutěžní kolo), kdy základním komunikačním prostředkem bude INTERNET a internetová doména <http://cheb.proe.biz>. Zadávací kolo bude sloužit zájemcům k podání nabídek. Mezikolo bude sloužit pro formální kontrolu nabídek a vyhodnocení splnění vyhlášených podmínek k účasti zájemců zadavatelem. V Soutěžním kole bude probíhat vlastní on-line výběrové řízení. Se zahájením soutěžního kola bude všem účastníkům zobrazována učiněná nejvyšší nabídka za předmět koupě. **Veškeré informace a přístupové kódy do elektronické aukční síně budou účastníkům výběrového řízení sdělovány cestou e-mailové pošty.** Pro účast ve veřejné elektronické aukci je nutné, aby každý účastník podal žádost o zařazení do této elektronické aukce, která je k dispozici pro veřejnou elektronickou aukci na oficiálních [www stránkách](http://www.cheb.cz) města Cheb na adrese www.cheb.cz v sekci elektronické aukce, umístěné na liště pod fotografií náměstí města Cheb nejpozději do termínu stanoveného pro Zadávací kolo. Po zařazení účastníka do výběrového řízení a po jeho přihlášení do veřejné elektronické aukce mu bude **e-mailem** odeslán desetimístný přístupový klíč do aukční síně <http://cheb.proe.biz>.
2. **Zadávací kolo bude zahájeno dne 28.01.2013 v 08:00** hodin, kdy bude zpřístupněn elektronický aukční portál pro zadávání vstupních nabídek, přičemž každý účastník po svém přihlášení do aukční síně vidí jen svou nabídku. V tomto kole mohou účastníci své nabídky libovolně měnit. **Zadávací kolo bude ukončeno dne 04.03.2013 ve 12:00** hodin.
3. **Mezikolo** bude zahájeno dne **04.03.2013 ve 12:00** hodin a ukončeno dne **06.03.2013 v 10:00** hodin. **Mezikolo** slouží pro formální kontrolu nabídek ze strany zadavatele. Po dobu **Mezikola** účastníci nemohou své nabídky nijak měnit.
4. **Soutěžní kolo bude zahájeno dne 06.03.2013 v 10:00** hodin, kdy bude zahájeno on-line výběrové řízení. Všem účastníkům bude zobrazována nejvyšší cenová nabídka za předmětnou nemovitost. Po dobu **20 minut** od zahájení Soutěžního kola mají jednotliví účastníci možnost své nabídky upravovat (pouze směrem nahoru). Nová cenová nabídka nemůže být shodná se stávající maximální cenou.
5. **Minimální krok zvýšení cenové nabídky za bytovou jednotku je 5.000 Kč. Maximální krok zvýšení cenové nabídky za bytovou jednotku je o 10 % aktuálně dosažené cenové nabídky.**
6. **Soutěžní kolo** bude prodlouženo o **2 minuty vždy, při provedení změny ceny účastníkem v posledních 2 minutách tohoto soutěžního kola, za dodržení požadavků na minimální a maximální krok zvýšení cenové nabídky uvedených v bodu 5. tohoto článku.**
7. Platnost přístupových klíčů do elektronické aukční síně je omezena lhůtou 30 kalendářních dnů od ukončení Soutěžního kola veřejné elektronické aukce. Po této době již nebude možné se do elektronické aukční síně přihlásit. Pokud bude zájem ze strany účastníka veřejné elektronické aukce o vytištění protokolu o účasti v elektronické aukci a historie elektronického aukčního případu, doporučujeme vytištění provést neprodleně po skončení Soutěžního kola veřejné elektronické aukce.

8. **Vyhlašovatel má právo v případě potřeby rozhodnout o individuálním prodloužení, nebo ukončení výběrového řízení realizovaného formou veřejné elektronické aukce a to i v průběhu soutěžního kola.**

Článek VI Práva zadavatele

1. Z výběrového řízení realizovaného formou veřejné elektronické aukce budou v Mezikole vyřazeny nabídky, které nebudou splňovat výše uvedené požadavky zadavatele a nabídky, u kterých nebude městem Cheb jednoznačně identifikována složená finanční jistota, složená podle čl. II, odst. 1 a 3 těchto podmínek.
2. **Zadavatel si vyhrazuje právo všechny předložené nabídky bez udání důvodu odmítnout a výběrové řízení v plném rozsahu zrušit nebo opakovat.**
3. **V případě zájmu je možné dohodnout individuální termín prohlídky nabízených nemovitostí.**
4. Upřesňující informace podá Městský úřad Cheb, odbor majetkoprávní, Ing. Vlastimil Habětínek, vedoucí odboru, tel.: + 420 354 440 187, e-mail: habetinek@cheb.cz, Bc. Lenka Laxová, oddělení nemovitostí, tel.: + 420 354 440 194, e-mail: laxova@cheb.cz.

Ing. Vlastimil Habětínek

vedoucí odboru majetkoprávního

Městského úřadu Cheb

Vyvěšeno: 28.01.2013

Sejmuto: 04.03.2013