

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Majetek obce – převod nemovitého majetku

Eva Bäumeltová

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Bäumeltová Eva

Veřejná správa a regionální rozvoj - Most

Název práce

Majetek obce - převod nemovitého majetku

Anglický název

MUNICIPAL PROPERTY-assignment of immovable property

Cíle práce

Cílem této práce je seznámení s majetkem obcí, s jeho charakterem, rozdělením a evidencí, se způsoby jeho nabývání a převodů, včetně evidence majetku. Dále seznámení s praktickou činností ohledně převodu majetku statutárního města Chomutov, včetně interních prováděcích předpisů. Zhodnocení dodržování obecního zákona, včetně doporučení a změn v souvislosti s novelou obecního zákona.

Metodika

Při zpracování této práce jsem použila informací a literárních pramenů, které jsou uvedeny v seznamu literatury. Dále jsem čerpala z interních předpisů statutárního města Chomutova a z vlastní praktické zkušenosti při vyřizování převodů nemovitostí z vlastnictví a do vlastnictví majetku obce.

Harmonogram zpracování

únor - duben 2012: zhotovení konceptu BP, zajištění a čerpání z literárních pramenů

květen - září 2012: návštěvy a konzultace s vedoucím BP

září 2012 - únor 2013: textová část + přílohy, konzultace s vedoucím BP

březen 2013: odevzdání BP

Rozsah textové části

30-40 stran

Klíčová slova

Obec; hmotný majetek; nehmotný majetek; převod; vlastnictví; rada obce, zastupitelstvo obce, zveřejnění, kupní smlouva; směnná smlouva; darovací smlouva; evidence; směrnice; zákon o obcích; novela zákona.

Doporučené zdroje informací

- Metodika majetku v obcích, Ivana Schneiderová
- Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích – komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra
- Zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
- Zákon o obcích včetně prováděcích předpisů s komentářem 2. aktualizované a doplněné vydání, Eva Matrasová, Václav Šlauf
- Metodika doporučení k činnosti územních samosprávných celků – Ministerstvo vnitra ČR ze dne 31.12.2011
- Novela zákona o obcích
- Vnitřní předpisy – směrnice statutárního města Chomutov

Vedoucí práce

Korcová Renata, JUDr. Ing.

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 bakalářskou práci „Majetek obce – převod nemovitého majetku“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v této práci a uvedeny v seznamu zdrojů a literatury. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Chomutově dne 11.3.2013



Eva Bäumeltová

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí bakalářské práce JUDr. Ing. Renatě Korcové za metodickou a odbornou pomoc při vypracování této bakalářské práce. Dále bych ráda poděkovala pracovníkům Magistrátu statutárního města Chomutova za cenné a praktické poznatky, ochotu a vstřícnost, kterou přispěli ke zpracování této bakalářské práce.

Při poděkování nesmím opomenout všechny ostatní osoby, které mi vyšly vstříc nejen při zpracování této bakalářské práce, ale po celou dobu mého studia na vysoké škole.

V Chomutově dne 11.3.2013



.....

Eva Bäumelová

Majetek obce – převod nemovitého majetku

Municipal property - assignment of immovable property

Souhrn

Bakalářská práce „Majetek obce – převod nemovitého majetku“ je zaměřena na obce a jejich vymezení z hlediska práva, dále na majetek obcí s konkrétním zaměřením na převod nemovitého majetku.

Tato práce byla zpracována za účelem vymezení základních práv a povinností obcí při nakládání s nemovitým majetkem, které vyplývají z obecního zákona a souvisejících právních předpisů, především se zaměřením na konkrétní problémy spojené se specifickým postavením obcí jako veřejnoprávních korporací hospodařících s veřejným majetkem v rámci své samostatné působnosti.

Teoretická východiska jsou zaměřena na právní vymezení obcí, jejich práv a povinností vyplývajících především z obecního zákona a vztahující se k problematice nakládání s majetkem obcí. Je zde řešen charakter, rozdělení a evidence majetku obcí. Dále jsou zde uvedeny způsoby jeho nabývání a převodů z vlastnictví a do vlastnictví obcí. K jednotlivým majetkoprávním úkonům jsou zde specifikovány práva a povinnosti obcí, které vyplývají ze zákona o obcích a které by měly obce při převodu svého majetku dodržovat.

Vlastní práce je věnována praktickým postupům dodržovaným při převodu nemovitého majetku statutárního města Chomutova a interním prováděcím předpisům, kterými se statutární město Chomutov při převodu svého nemovitého majetku řídí.

Závěr této práce je zhodnocením dané problematiky, včetně návrhů a doporučení souvisejících se skutečnostmi vyplývajících z praktické části této práce.

Klíčová slova

Obec, hmotný majetek, nehmotný majetek, převod, vlastnictví, rada obce, zastupitelstvo obce, zveřejnění, kupní smlouva, směnná smlouva, darovací smlouva, evidence, směrnice, zákon o obcích, novela zákona.

Summary

MUNICIPAL PROPERTY - assignment of immovable property is aimed at municipalities and their definition in terms of law, the assets of the community with a particular focus on the transfer of immovable property.

This work was prepared for the purpose of defining the basic rights and duties of the municipalities in the management of real property, resulting from municipal law and related legislation, particularly focusing on the specific problems associated with the specific position of municipalities as public bodies that manage public property.

The theoretical part is focused on the legal definition of communities, their rights and obligations arising mainly from municipal law and related to the handling of municipal property. There are dealt character, distribution and asset management communities. Then there are the ways of the acquisition and transfer of property and to municipalities. The individual acts are specified and addressed the rights and obligations of municipalities that arise from the municipalities act and should follow municipalities in transferring of their assets.

The practical part is devoted to practices observed by the transfer of immovable property of the City of Chomutov and internal implementing regulations applicable to the City of Chomutov in transferring their immovable property is subject.

The conclusion of this work is the evaluation of the issue, including proposals and recommendations relating to the facts arising from the practical part of this work.

Keywords:

Community, tangible assets, intangible assets, transfer, ownership, municipal council, municipal council, disclosure, purchase contract, swap contract, deed of gift, records, Directive Municipalities Act, an amendment to the law.

OBSAH:

1	ÚVOD	10
2	CÍL PRÁCE A METODIKA.....	11
2.1	Cíl práce	11
2.2	Metodika	11
3	TEORETICKÁ VÝCHODISKA	13
3.1	Právní vymezení obcí.....	13
3.1.1	Orgány obce.....	13
3.1.2	Povinnosti obce.....	16
3.2	Majetek obcí – základní rozdělení	17
3.2.1	Dlouhodobý nehmotný majetek.....	17
3.2.2	Dlouhodobý hmotný majetek.....	17
3.2.3	Dlouhodobý finanční majetek.....	18
3.2.4	Dělení majetku z hlediska právního.....	18
3.3	Převod nemovitostí z vlastnictví obcí	19
3.3.1	Záměr obce převést nemovitý majetek	20
3.3.2	Rozhodnutí obecního orgánu o právním úkonu.....	22
3.3.3	Realizace majetkoprávního úkonu.....	24
3.4	Převod nemovitostí do vlastnictví obcí	25
3.4.1	Převody ze zákona – historický majetek obcí.....	25
3.5	Účetní evidence majetku obcí, inventarizace.....	27
3.6	Kontrola hospodaření s majetkem obcí.....	27
3.7	Novela zákona o obcích	28
4	VLASTNÍ PRÁCE.....	31
4.1	Převod majetku z vlastnictví statutárního města Chomutova	31
4.1.1	Převod pozemků z vlastnictví statutárního města Chomutova	32
4.1.2	Prodej bytů z vlastnictví statutárního města Chomutova.....	34
4.1.3	Prodej nebytových prostor z vlastnictví statutárního města Chomutova.....	35
4.1.4	Prodej domů z vlastnictví statutárního města Chomutova.....	36
4.1.5	Příjem žádosti o převod majetku	37
4.1.6	Schvalovací proces	38
4.1.7	Zveřejnění záměru	39

4.1.8	Oceňování majetku	40
4.1.9	Veřejné výběrové řízení na prodej nemovitosti	41
4.2	Převod majetku do vlastnictví statutárního města Chomutova	42
4.2.1	Schvalovací proces	44
4.3	Proces uzavírání smluv – kupní smlouvy, darovací smlouvy, směnné smlouvy ..	45
4.4	Centrální registr smluv statutárního města Chomutova	49
5	NÁVRHY A DOPORUČENÍ	51
6	ZÁVĚR	54
7	POUŽITÉ ZDROJE A LITERATURA	55
8	PŘÍLOHY	57

1 ÚVOD

Tématem této bakalářské práce je seznámení s obcemi a jejich majetkem, s jejich právy a povinnostmi, které by měly obce splňovat při jeho převodu a nabývání.

Obce jsou veřejnoprávními korporacemi, tj. právníckými osobami veřejného práva, které vlastní majetek a v právních vztazích vystupují vlastním jménem a nesou odpovědnost, jež z těchto právních vztahů vyplývá. Majetkem obce se rozumí souhrn veškerých statků, se kterými může obec nakládat. Obce by měly nakládat a hospodařit se svým majetkem v rámci a v mezích zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Především by měl být využíván účelně a hospodárně v souladu se zájmy obce a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.

Obce jsou vlastníky s právy a povinnostmi každého vlastníka. Existují však určitá veřejnoprávní omezení, která vyplývají ze specifického postavení obcí jako veřejnoprávních korporací hospodařících s veřejným majetkem. Tato omezení jsou dána především zákonem o obcích.

Tato práce je rozdělena do dvou základních částí. První část této práce je zaměřena na právní rámec, ze kterého vyplývají práva a povinnosti obcí jako takových a dále při převodu jejich nemovitého majetku. Je zde řešen majetek obcí, jeho rozdělení, charakter, evidence a rovněž způsoby nabývání a převod majetku z vlastnictví a do vlastnictví obcí a povinnosti obcí s těmito úkony spojené. Závěr této části je věnován návrhu novely obecního zákona a navrženým změnám, týkajícím se podmínek převodu obecního majetku.

Druhá část práce je věnována praktickým postupům při převodu nemovitého majetku z vlastnictví a do vlastnictví statutárního města Chomutova. Jsou zde uvedeny a vysvětleny jednotlivé fáze, kterými jednotlivé záležitosti, týkající se převodu majetku z vlastnictví nebo do vlastnictví statutárního města Chomutova, musí projít a jejich souvislost s podmínkami danými obecním zákonem, které by obce při převodu majetku měly splňovat. Jednotlivé fáze jsou převážně koordinovány interními prováděcími předpisy, které jsou zde v dané souvislosti popsány.

Práce je zakončena zhodnocením, návrhy a doporučeními, týkajícími se systému a postupů, zavedených při převodu nemovitého majetku statutárního města Chomutova, které zajišťuje Odbor rozvoje, investic a majetku města (dále jen „ORIaMM“), oddělení majetkoprávní a doporučení, týkající se připravované novely obecního zákona.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

2.1 Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je seznámení s majetkem obcí, s jeho charakterem, rozdělením a evidencí, se způsoby jeho nabývání a převodů, včetně evidence majetku. Dále seznámení s praktickou činností ohledně převodu majetku statutárního města Chomutova, včetně interních prováděcích předpisů, zhodnocení dodržování obecního zákona a doporučení v souvislosti s novelou obecního zákona.

2.2 Metodika

Pro zpracování této práce bylo nutné shromáždit a nastudovat související právní předpisy a vhodnou odbornou literaturu, zabývající se danou problematikou. Dále bylo čerpáno z interních prováděcích předpisů statutárního města Chomutova a z vlastní praktické zkušenosti, získané při zajišťování převodů nemovitostí z vlastnictví a do vlastnictví majetku obce. K jejímu zpracování bylo využito jak primárních, tak i sekundárních pramenů.

Práce je rozdělena do dvou částí a to teoretických východisek a vlastní práce.

Teoretická východiska nejprve řeší právní vymezení obcí, charakter a rozdělení majetku obcí a dále jsou zpracována formou analýzy jednotlivých práv a povinností obcí, vyplývajících ze souvisejících právních předpisů a to vzhledem ke skutečnosti, že podmínky pro převod nemovitého majetku obcí z nich jednoznačně vyplývají. Analýza je doplněna příspěvky z odborné literatury, související a hodnotné vzhledem k danému tématu.

Vlastní práce je věnována praktickým postupům při převodu nemovitého majetku statutárního města Chomutova; tyto poznatky byly zpracovány sběrem a interpretací dat prostřednictvím empirické výzkumné metody partičního pozorování, realizované v rámci působení na Odboru rozvoje, investic a majetku města statutárního města Chomutova. Pozorování patří k nejzákladnějším technikám sběru dat. Výzkumná metoda participační pozorování spočívá v zúčastněném, dlouhodobém pozorování, při němž je pozorovatel členem skupiny a má možnost sledovat jevovou, vnější stránku reality. V této části práce jsou uvedeny a specifikovány jednotlivé fáze, kterými převod nemovitého majetku statutárního města Chomutova prochází.

Vlastní práce je doplněna řízeným rozhovorem s vedoucí oddělení majetkoprávního, odboru rozvoje, investic a majetku města, který byl proveden za účelem zjištění objektivních informací, týkajících se skutečností, uvedených v této části práce, tj. praktických postupů, kterými prochází převod nemovitého majetku statutárního města Chomutova. Řízený rozhovor je jednou z metod kvalitativního výzkumu, který se využívá k vysvětlení souvisejících příčin.

Návrhy a doporučení, uvedené v závěru této práce, vyplývají z poznatků, získaných a uvedených ve druhé části této práce a dále jsou zaměřeny na změny, vyplývající z návrhu novely obecního zákona.

3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

3.1 Právní vymezení obcí

Obec je základním územně samosprávným celkem, je veřejnoprávní korporací, tj. právnickou osobou veřejného práva, která vlastní majetek. V právních vztazích vystupuje svým jménem a nese odpovědnost, jež vyplývá z těchto vztahů.

Obec se stává městem, má-li alespoň 3000 obyvatel a stanoví-li tak předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády ČR.

Statutární město vzniká ze zákona. Jedná se o města, která mají zvláštní regionální význam a mohou být členěna na městské části či obvody. Územně členěná statutární města upraví své vnitřní poměry ve věcech správy města statutem, který má podobu obecně závazné vyhlášky obce.

Základní povinnosti a práva obce a jejich orgánů při nakládání s obecním majetkem jsou upraveny zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“).

3.1.1 Orgány obce

Obec či město jsou samostatně spravovány zastupitelstvem obce/města, dalšími orgány jsou rada obce/města, starosta, obecní úřad a zvláštní orgány obce/města.

Statutární město je samostatně spravováno zastupitelstvem města, dalšími orgány jsou rada města, primátor, magistrát a zvláštní orgány města.

Zastupitelstvo obce

Základní postavení zastupitelstva obce vyplývá z Ústavy České republiky. Podle článku 101, odstavce 1 Ústavy je obec samostatně spravována zastupitelstvem, podle článku 104, odstavce 2 rozhoduje zastupitelstvo obce ve věcech samosprávy, pokud nejsou zákonem svěřeny zastupitelstvu vyššího územního samosprávného celku (kraje).¹

Zastupitelstvo obce je složeno z členů zastupitelstva obce, jejichž počet na každé volební období stanoví zastupitelstvo obce nejpozději 85 dnů přede dnem voleb do zastupitelstev v obcích. Zastupitelstvo obce při stanovení počtu členů zastupitelstva obce přihlédne k počtu obyvatel a velikosti územního obvodu.² Zastupitelstvo obce může stanovit počet členů zastupitelstva jen v rámci rozpětí, stanoveného pro velikostní kategorii

¹ ŠLAUF, Václav. MATRASOVÁ, Eva. *Zákon o obcích včetně prováděcích předpisů s komentářem*, s 98.

² § 67 – 68 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

dané obce. Velikostní kategorie jsou odstupňovány podle počtu obyvatel v obci. Rozhodujícím pro počet obyvatel je 1. leden roku, v němž se konají volby.

Zastupitelstvu obce přísluší rozhodovat ve věcech samosprávy obce. Taxativně je vymezena pravomoc, kterou může vykonávat jen zastupitelstvo obce a nemůže ji svěřit jinému orgánu obce.³ Jde o pravomoci vyhrazené zastupitelstvu obce, které jsou dány § 84 a § 85 zákona o obcích.

Zastupitelstvo obce se dle § 92 zákona o obcích schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát za 3 měsíce. Zastupitelstvo obce se může scházet častěji, podle potřeby. Zasedání zastupitelstva obce se konají v územním obvodu obce. Zasedání svolává a zpravidla řídí starosta obce. Zasedání zastupitelstva obce je veřejné.

Rada obce

„Rada obce je výkonným orgánem obce v oblasti samostatné působnosti a ze své činnosti odpovídá zastupitelstvu obce. V oblasti přenesené působnosti přísluší radě obce rozhodovat, jen stanoví-li tak zákon.⁴ Těžištěm činnosti Rady obce je výkon samostatné působnosti, zejména jde-li o záležitosti vyžadující operativnější řešení, protože schůze rady se konají mnohem častěji, než zasedání zastupitelstva.⁵ Radu obce tvoří starosta, místostarosta (místostarostové) a další členové rady volení z řad členů zastupitelstva obce. Počet členů rady obce je lichý a činí nejméně 5 a nejvýše 11 členů, přičemž nesmí přesahovat jednu třetinu počtu členů zastupitelstva obce. Rada obce se nevolí v obcích, kde zastupitelstvo obce má méně než 15 členů.“⁴

Dle § 101 zákona o obcích se rada obce schází ke svým schůzím podle potřeby, její schůze jsou neveřejné. Rada obce je schopna se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů; k platnému usnesení nebo rozhodnutí je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech jejích členů. Četnost schůzí rady obce není stanovena. Vzhledem k tomu, že rada obce plní převážně úkoly operativního charakteru, koná se schůze obvykle 1 x za týden nebo za 2 týdny.⁶

³ ŠLAUF, Václav. MATRASOVÁ, Eva. *Zákon o obcích včetně prováděcích předpisů s komentářem*, s 100, 120.

⁴ § 99 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

⁵ ŠLAUF, Václav. MATRASOVÁ, Eva. *Zákon o obcích včetně prováděcích předpisů s komentářem*, s 134.

⁶ ŠLAUF, Václav. MATRASOVÁ, Eva. *Zákon o obcích včetně prováděcích předpisů s komentářem*, s 137.

Rada obce připravuje návrhy pro jednání zastupitelstva obce a zabezpečuje plnění jím přijatých usnesení.⁷ Rada obce má tzv. vyhrazené pravomoci a pravomoci nevyhrazené, jejichž rozsah stanovuje § 102 zákona o obcích. Uvedené ustanovení stanoví jmenovité pravomoci (vyhrazené), které rada obce nemůže svěřit jinému orgánu obce. Zbývající pravomoci, které nejsou uvedeny v § 102 odstavci 2 zákona o obcích, si může zastupitelstvo obce vyhradit, neučiní-li tak, vykonává tuto pravomoc rada obce.

Starosta obce

Dle § 103 zákona o obcích starosta zastupuje obec navenek. Starostu a místostarostu (místostarosty) volí do funkcí zastupitelstvo obce z řad svých členů a musí být občanem České republiky. Za výkon své funkce odpovídají zastupitelstvu obce. Pravomoci a povinnosti starosty jsou dány § 103 odstavcem 4 zákona o obcích. Starostovi se svěřuje oprávnění jednat za obec.

Obecní úřad

Dle § 109 zákona o obcích tvoří obecní úřad starosta, místostarosta (místostarostové), tajemník obecního úřadu, je-li tato funkce zřízena a zaměstnanci obce zařazení do obecního úřadu. V čele obecního úřadu je starosta. Dle § 110 zákona o obcích se v obcích s pověřeným obecním úřadem a v obcích s rozšířenou působností zřizuje funkce tajemníka obecního úřadu, který je zaměstnancem obce. Tajemník je jmenován starostou a z výkonu své funkce mu je plně odpovědný; v případě, že tajemník není ustanoven, plní úkoly tajemníka obecního úřadu starosta.⁸

Zvláštní orgány obce

Zákon o obcích zakládá možnost jak zastupitelstvu obce, tak radě obce zřídit si své orgány. Zastupitelstvo obce je oprávněno zřizovat výbory, jakožto orgány iniciativní a kontrolní a to dle § 117 zákona o obcích. § 117 odstavec 2 zákona o obcích ukládá povinnost zastupitelstvu zřídit vždy finanční a kontrolní výbor. Obci, v jejímž územním obvodu žije podle posledního sčítání lidu alespoň 10% občanů, hlásících se k národnosti jiné než české, ukládá § 117 odstavec 3 zákona o obcích povinnost zřídit výbor pro národnostní menšiny. Předsedou výboru je vždy člen zastupitelstva. „*Výbor plní úkoly,*

⁷ § 102, odstavec 1 zákona č. 128/2000 Sb, o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

⁸ ŠLAUF, Václav. MATRASOVÁ, Eva. *Zákon o obcích včetně prováděcích předpisů s komentářem*, s 141, 154.

*kterými jej pověří zastupitelstvo obce. Ze své činnosti odpovídá výbor zastupitelstvu obce.*⁹

Dle § 122 zákona o obcích může rada obce zřídit komise, jako své iniciativní a poradní orgány pro různé úseky samostatné působnosti obce. *„Je na vůli rady obce kolik komisí a pro jaké úseky činnosti zřídí a jak je nazve.“*¹⁰ Komise je ze své činnosti odpovědna radě obce, ve věcech výkonu přenesené působnosti na svěřeném úseku odpovídá starostovi.

3.1.2 Povinnosti obce

Povinnosti obce jsou především povinnostmi formální (procedurální) povahy, jež určují, který orgán obce je oprávněn rozhodnout o konkrétním majetkoprávním úkonu a který orgán obce jedná jménem obce navenek (uzavírá smlouvu).

Vedle povinností formální povahy existují i povinnosti materiální (obsahové) povahy, které určují, za jakých podmínek může orgán obce nakládat se svým majetkem (především uzavírat smlouvy).¹¹

Obce jsou vlastníky s právy a povinnostmi každého vlastníka. Existují však určitá veřejnoprávní omezení, která vyplývají ze specifického postavení obcí jako veřejnoprávních korporací hospodařících s veřejným majetkem.

Omezení lze rozdělit na:

„obsahová“

- péče o všestranný rozvoj svého území a potřeby občanů a ochrana veřejného zájmu
 - § 2 odstavec 2 zákona o obcích.
- účelné a hospodárné využívání majetku v souladu se svými zájmy a úkoly – § 38 odstavec 1 zákona o obcích.

„procesní“

- specifické povinnosti a postupy při majetkových dispozicích (záměr, rozhodnutí orgánu obce, realizace úkonu starostou)
- sankce za nesplnění (neplatnost právního úkonu).

⁹ § 118 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰ ŠLAUF, Václav. MATRASOVÁ, Eva. *Zákon o obcích včetně prováděcích předpisů s komentářem*, s 163.

¹¹ FUREK, Adam. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích*, s. 9

3.2 Majetek obcí – základní rozdělení

Majetek lze chápat jako souhrn veškerých statků, se kterými může daná osoba či firma nakládat.

Na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, se majetek a závazky dělí na dlouhodobý a krátkodobý, dále na hmotný a nehmotný.

Dlouhodobým majetkem se dle zákona o účetnictví rozumí takový majetek, kdy doba použitelnosti je delší než jeden rok, ostatní majetek je považován za krátkodobý.

3.2.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek vymezuje § 11 vyhlášky č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., pro vybrané účetní jednotky, kterými dle této vyhlášky jsou mimo jiné územní samosprávné celky: Dlouhodobý nehmotný majetek zahrnuje nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, software, databáze a ocenitelná práva s dobou použitelnosti delší než jeden rok, u kterých ocenění převyšuje částku 60.000,- Kč. Za dlouhodobý nehmotný majetek se dále považuje technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku, jehož ocenění převyšuje částku 60.000,- Kč v rámci jednoho účetního období.

3.2.2 Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek vymezuje § 14 vyhlášky č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., pro vybrané účetní jednotky, kterými dle této vyhlášky jsou mimo jiné územní samosprávné celky:

1. Pozemky bez ohledu na výši ocenění, pokud nejsou zbožím.
2. Kulturní předměty bez ohledu na výši ocenění, zejména kulturní památky, sbírky muzejní povahy, umělecká díla.
3. Stavby bez ohledu na výši ocenění a dobu použitelnosti včetně důlních děl a staveb pod povrchem, otvírky nových lomů, technické rekultivace, bytů a nebytových prostor, technické zhodnocení majetku, jehož ocenění jedné položky převyšuje částku 40.000,- Kč.
4. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí.
5. Pěstitelské celky trvalých porostů.
6. Drobný dlouhodobý hmotný majetek, např. předměty z drahých kovů.

7. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek, např. dospělá zvířata, ložiska nevyhrazeného nerostu.
8. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek.
9. Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nebo drobného dlouhodobého hmotného majetku.¹²

3.2.3 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek vymezuje § 17 vyhlášky č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., pro vybrané účetní jednotky, kterými dle této vyhlášky jsou mimo jiné územní samosprávné celky. Jedná se o dlouhodobé cenné papíry a vklady, půjčky, nakoupené obligace, dluhopisy, vkladové listy, termínované vklady s dobou držení delší než 1 rok.

3.2.4 Dělení majetku z hlediska právního

Zaměříme-li se na dělení majetku z hlediska práva, nikoliv z hlediska účetního, dělí se věci dle § 119 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník na věci movité a věci nemovité.

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.¹³

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu, oddělena od sousedících částí hranicí územní samosprávné jednotky, hranicí katastrální, hranicí vlastnickou nebo hranicí držby. Pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí v podobě parcel, která je geometricky a polohově určena, je zobrazena v katastrální mapě a má vlastní parcelní číslo. Pozemky se člení podle druhu na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.¹⁴

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií. Stavba není součástí pozemku. Ne každá stavba je nemovitost. Nemovitost je spojena se zemí pevným základem. Např. vodovodní řady, stoky a plynovody jsou stavbou, ale ne nemovitostí. Určení, zda se jedná o stavbu či nemovitost, je důležité pro správné účetní postupy, pro přiznání daní z převodu nemovitostí a pro dodržení pravomocí orgánů

¹² § 14 vyhlášky č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky.

¹³ SCHNEIDEROVÁ, Ivana. *Majetek krajů, měst, obcí. DSO a příspěvkových organizací*, s.28

¹⁴ § 2, § 3, a § 27 zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

obcí. Nejedná-li se o stavbu, není nutné dodržet 15 denní zveřejnění záměru a schvalování převodů zastupitelstvem obce.

Budovou se rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.¹⁵

Vymezení bytů a nebytových prostor. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou na základě rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Nebytovými prostory se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou na základě rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.¹⁶

Movitými věcmi se rozumí všechny ostatní věci, které nejsou nemovitostmi. Lze s nimi pohybovat z místa na místo, aniž by jejich přesun měl zásadní vliv na jejich podstatu. Součástí movité věci je vše, co k ní podle její podstaty a povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.¹⁷

Tato práce je zaměřena především na nemovitý majetek, tj. pozemky a stavby ve vlastnictví obcí a měst, hospodaření s nimi a s jejich převody.

3.3 Převod nemovitostí z vlastnictví obcí

Jak realizace majetkoprávních úkonů obcí, tak i převod nemovitostí z vlastnictví obcí je rozdělen do tří fází:

- V první fázi jde o přijetí a zveřejnění záměru;
- ve druhé fázi příslušný orgán obce (zastupitelstvo, rada nebo starosta) rozhodne o tom, že daný majetkoprávní úkon bude učiněn;
- ve třetí fázi zákonem oprávněný subjekt, tj. zpravidla starosta obce, případně jiná osoba oprávněná jednat jménem obce, tento právní úkon jménem obce učiní (navenek projeví utvořenou vůli obce).

Právní úkon vzniká po ukončení třetí fáze, neboť pouze z rozhodnutí orgánu obce o právním úkonu (z usnesení zastupitelstva nebo rady obce) žádná práva ani povinnosti třetím osobám nevznikají (usnesení má interní povahu). Na druhou stranu je však toto usnesení nezbytnou podmínkou pro to, aby právní úkon mohl být učiněn, a je tedy zákonnou podmínkou platnosti daného úkonu.¹⁸

¹⁵ SCHNEIDEROVÁ, Ivana. *Majetek krajů, měst, obcí. DSO a příspěvkových organizací*, s. 30

¹⁶ § 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷ § 120 zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸ FUREK, Adam. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích*, s. 10.

3.3.1 Záměr obce převést nemovitý majetek

Záměr obce nakládat s nemovitým majetkem řeší § 39 zákona o obcích:

„Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklém. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.

Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.“¹⁹

Zveřejnění záměru

Zákon o obcích ukládá obci povinnost, aby v případě úmyslu prodat, směnit, darovat, pronajmout nebo vypůjčit nemovitý majetek tento svůj záměr předem zveřejnila na úřední desce svého obecního úřadu tak, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své případné nabídky. Jedná se o povinný úkon, jenž musí být učiněn před rozhodnutím o zamýšlené majetkové dispozici (před uzavřením smlouvy), a to pod sankcí neplatnosti realizované dispozice (neplatností uzavřené smlouvy). Smyslem záměru je učinit majetkové úkony obce transparentními a zároveň hospodárnými, protože obec jimi „vyzývá“ případné zájemce k podávání vlastních nabídek.

Povinnost zveřejnit záměr nelze vnímat jako povinnost soukromoprávní povahy, svou povahou se jedná o povinnost veřejnoprávní, na základě které nevzniká obci povinnost majetek převést. Sleduje veřejný zájem na transparentnosti a hospodárnosti nakládání s veřejným majetkem. Zveřejněný záměr není právním úkonem ve smyslu soukromého práva, tj. není návrhem na uzavření smlouvy ani veřejnou soutěží na podávání návrhů na uzavření smlouvy. Svou povahou se jedná o informativní (správní) úkon, na jehož základě mohou případní zájemci iniciovat smluvní proces směřující k uzavření obcí zamýšlené smlouvy. Zveřejněním záměru obec sebe sama nezavazuje k realizaci zamýšleného právního úkonu, tj. není povinna z obdržených nabídek určitou vybrat a právní úkon (smlouvu) učinit.²⁰

Záměr se zveřejní v případě prodeje, pronájmu, směny, darování a výpůjčky nemovitostí. Výjimky jsou stanoveny v § 39 odstavci 3 zákona o obcích:

¹⁹ § 39 odstavec 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰ FUREK, Adam. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích*, s. 14.

„jde-li o pronájem bytů a hrobových míst, pronájem či výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů a dále jde-li o pronájem či výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.“²¹

Dále není nutné zveřejnit záměr, jde-li o movitou věc, jde-li o jinou dispozici než zákonem stanovenou – tj. zřízení zástavního práva nebo věcného břemene a jde-li o nemovitost, která není ve vlastnictví obce, tj. v případě, kdy obec nemovitost kupuje nebo má v úmyslu si nemovitost pronajmout.

Orgán příslušný k přijetí záměru

Pro určení orgánu obce příslušného k přijetí záměru existují dva právní názory. Dle prvního názoru může o přijetí záměru rozhodnout pouze ten orgán, který je oprávněn rozhodnout o zamýšlené dispozici (o uzavření smlouvy). Podle druhého názoru stačí, pokud o přijetí záměru rozhodne rada obce v rámci nevyhrazené pravomoci dle § 102 odstavce 3 zákona o obcích.

Pro zodpovězení této otázky je rozhodující právní povaha záměru. Přijetí a zveřejnění záměru nevyvolává právně vynutitelný závazek obce rozhodnout o uzavření smlouvy. Dojde-li tedy ke zveřejnění záměru, může příslušný orgán, který má následně rozhodovat o uzavření smlouvy, rozhodnout tak, že smlouva uzavřena s žádným zájemcem nebude. Přijetí záměru je tedy nutné považovat za nevyhrazenou pravomoc rady obce podle § 102 odstavce 3 zákona o obcích.

Náležitosti záměru

Zákon o obcích nevynechává náležitosti záměru, avšak odkazuje na zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ve znění pozdějších předpisů, dle kterého musejí být nemovitosti během zveřejnění označeny. Záměr, aby byl určitý, musí kromě identifikace nemovitosti též jednoznačně specifikovat zamýšlenou majetkovou dispozici, tj. např. jde-li o prodej, pronájem apod.

Obec nemusí v záměru uvádět podmínky zamýšleného právního úkonu ani podmínky, za nichž lze podávat nabídky a vyjádření, tj. např. povinnost složit kauci. Pokud tak obec učiní a podmínky uvede, jedná se o její dobrovolné rozhodnutí nad rámec zákona. Jestliže obec v záměru neuvede „základní“ údaje, tj. neoznačí nemovitosti nebo zamýšlený právní úkon, má taková situace dopady, jako by ke zveřejnění záměru vůbec nedošlo.²²

²¹ § 39 odstavec 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

²² FUREK, Adam. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích*, s.16, 21.

Každý dokument zveřejňovaný na úřední desce musí být zveřejněn tak, že se vyvěsí jeho stejnopis opatřený datem vyvěšení. Po sejmutí se vyvěšený stejnopis opatří datem sejmutí a zařadí do příslušného spisu jako doklad o vyvěšení dokumentu na úřední desce.²³

Doba a způsob zveřejnění záměru

Zákon o obcích, konkrétně § 39 odstavec 1 ukládá, aby záměr byl zveřejněn po dobu 15 dní před rozhodnutím o majetkoprávní dispozici v příslušném orgánu obce.

Záměr se povinně zveřejňuje na úřední desce obecního úřadu. Při nesplnění nastává sankce neplatnosti majetkoprávního úkonu. Dále povinně na elektronické úřední desce obecního úřadu a to podle § 26 odstavce 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Při nesplnění jde o porušení správního řádu, neúčinnost zveřejnění a tudíž ani sankce neplatnosti zde však nenastává. Záměr lze zveřejnit jiným v místě obvyklým způsobem (místní noviny, rozhlas, informační tabule aj.), tento způsob není povinný, tudíž bez sankce.

Důsledky nezveřejnění záměru

Zákon o obcích postihuje nezveřejnění záměru sankcí absolutní neplatností majetkoprávního úkonu, který byl obcí učiněn, neboli neplatností uzavřené smlouvy. Za nezveřejnění záměru je třeba považovat rovněž případy, kdy záměr nebyl zveřejněn po celou dobu 15 dní před rozhodnutím v příslušném orgánu obce.

Jestliže obec zveřejní „vadný“ záměr, tj. když zveřejněný dokument neobsahuje veškeré předepsané náležitosti a nevyhovuje-li tak zákonným požadavkům, záleží poté na intenzitě pochybení.

3.3.2 Rozhodnutí obecního orgánu o právním úkonu

Rozhodnutí příslušného orgánu o majetkoprávním úkonu je podmínkou platnosti tohoto úkonu a to dle § 41 odstavce 2 zákona o obcích:

„Právní úkony, které vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení od počátku neplatné.“²⁴

Uzavření smlouvy může tedy následovat až po rozhodnutí příslušného obecního orgánu (zastupitelstva nebo rady obce) o jejím schválení. Toto rozhodnutí, které je podmínkou, však nemá povahu právního úkonu a představuje pouze interní utvoření vůle

²³ § 65 odstavce 3 zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě, ve znění pozdějších předpisů.

²⁴ § 41 odstavec 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

obce být daným způsobem právně vázán, tzn., že toto rozhodnutí nezakládá právně vynutitelnou povinnost obce uzavřít schválenou smlouvu.

Bez rozhodnutí příslušného obecního orgánu o uzavření smlouvy by byla následně uzavřená smlouva absolutně neplatná.

Orgán příslušný k rozhodnutí o právním úkonu

Při určování orgánu kompetentního k rozhodnutí o právním úkonu rozlišuje zákon o obcích vyhrazené pravomoci zastupitelstva obce, které jsou dány § 84 a § 85 zákona o obcích a dále vyhrazené pravomoci rady obce dány § 102. Dále zbývá tzv. obecná či „zbytková“ pravomoc, která je svěřena radě obce s tím, že zastupitelstvo si ji může zcela nebo zčásti vyhradit.

Rozhodnutí zastupitelstva nebo rady obce musí být přijato na jejich řádně konaném zasedání.

Nerozhodne-li předem příslušný orgán obce o právním úkonu, je tento úkon (smlouva) od počátku neplatný.²⁵

Rozhodování o nabytí a převodech nemovitých věcí je dle § 85 zákona o obcích vyhrazenou pravomocí zastupitelstva obce, které musí rozhodnout na řádně konaném zasedání.

Náležitosti rozhodnutí obecního orgánu

Náležitosti rozhodnutí o majetkové dispozici nejsou zákonem o obcích stanoveny a zákon ani neřeší, zda má příslušný orgán schvalovat celý text smlouvy nebo pouze její podstatné náležitosti.

Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22.12.2005, sp. zn. 28 Cdo 1067/2004 postačí, aby příslušné schvalovací usnesení rady nebo zastupitelstva obce odsouhlasilo alespoň základní – podstatné náležitosti zamýšleného právního úkonu (nemusí tedy dojít ke schválení celého textu smlouvy). Určení podstatných náležitostí konkrétního právního úkonu vyplývá vždy z právní úpravy daného smluvního typu. V případě prodeje nemovitosti jsou takovými podmínkami určení druhé smluvní strany, určení předmětu prodeje (označení nemovitosti v souladu s katastrálním zákonem) a určení kupní ceny.

Neuvedení takových údajů bude způsobovat neurčitost rozhodnutí a tudíž situaci, jakoby o uzavření smlouvy nebylo předem rozhodnuto. Jestliže by byla smlouva přesto

²⁵ FUREK, Adam. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích*, s. 56, 58.

uzavřena, bylo by ji poté možno považovat za neplatnou ve smyslu § 41 odstavce 2 zákona o obcích.²⁶

3.3.3 Realizace majetkoprávního úkonu

Podmínkou pro realizaci majetkoprávního úkonu, neboli pro platné uzavření smlouvy je její předchozí schválení příslušným obecním orgánem, což vyplývá z § 41 odstavce 2 zákona o obcích:

„Právní úkony, které vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení od počátku neplatné.“²⁷

Osoba oprávněná jednat jménem obce

Na základě zákona o obcích, konkrétně dle § 103 odstavce 1, zastupuje obec navenek starosta, který je oprávněn jménem obce jednat a uzavírat smlouvy. K tomuto nepotřebuje starosta žádné další zmocnění či oprávnění. Za podmínek stanovených zákonem o obcích § 103 a § 104 může místo starosty smlouvu uzavřít i místostarosta.

Starosta může pověřit uzavřením smlouvy i jinou osobu a to buď místostarostu, nebo může být uzavíráním smluv jménem obce pověřen i zaměstnanec obce a to na základě vnitřního předpisu obce, který schválí příslušný orgán obce.

Formy a podmínky převodů nemovitého majetku z vlastnictví obcí

Obec může nemovitý majetek prodat, darovat nebo směnit. Při uzavírání smluv se obce řídí platnými právními předpisy, tj. zákonem o obcích a při uzavírání konkrétních smluv příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Při úplatném převodu nemovitého majetku se obce řídí § 39 odstavcem 2 zákona o obcích, dle kterého se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být řádně zdůvodněna.

Podmínky k převodu nemovitostí dané zákonem o obcích, tj. zveřejnění a schválení příslušného orgánu, musí být uvedeny v dané listině formou doložky, která potvrzuje, že tyto podmínky byly splněny. Tato povinnost vyplývá z § 41 odstavce 1 zákona o obcích.

²⁶ FUREK, Adam. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích*, s. 68.

²⁷ § 41 odstavec 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Neuvedení doložky nezpůsobuje neplatnost uzavřené smlouvy, avšak katastrální úřad při zápisu smluv na této doložce trvá.

3.4 Převod nemovitostí do vlastnictví obcí

V případě nabývání nemovitostí do vlastnictví obcí se obce též řídí podmínkami uvedenými v zákoně o obcích, vyjma povinnosti záměr převést nemovitost do vlastnictví obce zveřejnit.

Obce mohou nemovitý majetek do svého vlastnictví získat výkupem, přijetím daru respektive bezúplatným převodem nebo formou směny.

V případě výkupu a přijetí daru respektive bezúplatného převodu rozhodne příslušný orgán obce o převodu nemovitosti do vlastnictví obce a osoba oprávněná jednat jménem obce poté uzavře danou smlouvu.

V případě směny nemovitostí je nutné záměr zveřejnit, neboť zároveň s převodem nemovitosti do vlastnictví obce dochází též k převodu nemovitosti z vlastnictví obce. O konečném způsobu a podmínkách směny rozhodne příslušný orgán obce a osoba oprávněná jednat jménem obce poté uzavře danou směnnou smlouvu.

Při uzavírání konkrétních smluv se obce řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvy jsou označeny doložkou o splnění povinností, vyplývajících ze zákona o obcích k danému právnímu úkonu.

Nabýt nemovitost může obec též dodavatelsky investiční výstavbou. V tomto případě zastupitelstvo obce schvaluje investiční záměr na vybudování předmětné nemovitosti.

3.4.1 Převody ze zákona – historický majetek obcí

Obce mají možnost zápisu do svého vlastnictví nemovitostí, které tvoří jejich tzv. historický majetek a to na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 1 tohoto zákona do vlastnictví obcí přechází věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni 23. listopadu 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, pokud obce s těmito věcmi ke dni účinnosti tohoto zákona hospodařily a dále, se

kterými začaly obce hospodařit po 23. listopadu 1990 způsobem obdobným právu hospodaření, jestliže s nimi takto hospodařily ke dni účinnosti tohoto zákona.

§ 2 zákona 172/1991 Sb. přesně vymezuje nemovitosti, které je možné zapsat do vlastnictví obcí na základě tohoto zákona.

Obce dokládají své vlastnictví k nemovitostem dle tohoto zákona knihovními vložkami dřívějších pozemkových knih, znějících ve prospěch dané obce nebo dalšími listinami, dokazujícími hospodaření dané obce s těmito nemovitostmi jako např. hospodářskými smlouvami.

Na základě § 2a) přechází do vlastnictví obcí nemovitosti, které byly obcím přiděleny prostřednictvím tzv. přidělu²⁸.

Státní podniky či organizace převádí nemovitosti dle tohoto zákona do vlastnictví obcí na základě souhlasného prohlášení, kterým uznávají vlastnictví dané obce na základě doložených listin dokazujících historické vlastnictví obce.

Na základě tohoto zákona mají obce též možnost zapsat do svého vlastnictví pozemky vedené v katastru nemovitostí bez vlastníka a to formou žádosti o zápis do katastru nemovitostí, jehož přílohou jsou listiny dokazující historické vlastnictví dané obce.

Možnost zápisu historického majetku obcí na svůj list vlastnictví skončí obcím ke dni 31.3.2013 a to na základě § 8 zákona č. 173/2012, kterým se mění zákon č. 172/1991 Sb.: *„Pokud vlastnické právo, které na obec přešlo podle § 1, 2, 2a nebo § 2b tohoto zákona, není dosud zapsáno v katastru nemovitostí, je obec povinna nejpozději do 31. března 2013 uplatnit návrh vůči katastrálnímu úřadu, nebo podat žalobu na určení vlastnického práva u soudu. Nesplní-li obec tuto svou povinnost, považuje se den 1. dubna 2013 za den přechodu vlastnického práva na stát.“*²⁹

²⁸ Přiděly se týkaly vesměs zemědělských pozemků a byly obcím vydávány po provedeném přidělovém řízení, podle dekretu č. 12/1945 o konfiskaci a rozdělení zemědělského majetku Němců a kolaborantů, 28/1945 o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu, zákona č. 142/1947 o revizi první pozemkové úpravy a zákona č. 46/1948 o nové pozemkové reformě. Obcím byly v rámci přidělové řízení přiděleny zkonfiskované pozemky k veřejným účelům.

²⁹ § 8 zákona č. 173/2012, kterým se mění zákon č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

3.5 Účetní evidence majetku obcí, inventarizace

Dle zákona o obcích § 38 odstavce 1, musí obce vést evidenci svého majetku. Evidence majetku zajišťuje editaci a přehled veškerého majetku. Většina obcí vede svůj majetek na inventárních kartách, většinou už pomocí výpočetní techniky.

Prostřednictvím inventarizace, kterou obce provádějí zpravidla 1 ročně, lze zjistit skutečný stav majetku a závazků dané obce. Inventarizací se ověřuje, zda skutečný stav majetku odpovídá stavu majetku a závazků v účetnictví.

3.6 Kontrola hospodaření s majetkem obcí

Majetek obce musí být dle § 38 odstavce 1 zákona o obcích využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. *„Hospodárností se rozumí takové použití veřejných prostředků, kdy stanové cíle a úkoly dosahujeme s co nejnižším vynaložením zdrojů. Účelností se rozumí takové použití veřejných prostředků, které zajistí optimální míru dosažení stanovených cílů při plnění vytyčených úkolů.“*³⁰

Obce jsou dle § 42 zákona o obcích povinny požádat o přezkoumání hospodaření obce za uplynulý kalendářní rok příslušný krajský úřad, anebo zadat přezkoumání auditorovi či auditorské společnosti. Přezkoumání hospodaření obce provádí, příslušný kraj v přenesené působnosti.

*„Kontrola vystupuje jako podsystém řízení, který plní při řízení funkci zpětné vazby. Kontrola ve veřejné správě je součástí řídicích procesů ve veřejné správě. Jejím smyslem je ve zpětné vazbě zjišťovat, jak jsou dosahovány stanovené cíle veřejné správy. Audit je přirozenou součástí správy veřejných financí, protože hospodaření s veřejnými prostředky je hospodařením s veřejnými zdroji. Audit není samoučelný – je nezbytnou součástí systému řízení, jehož cílem je odhalovat odchylky od přijatých norem.“*³¹

Kontrolou jsou posuzovány jednotlivé zejména majetkoprávní úkony z hlediska splnění zákonem požadovaných skutečností. Kontrola je uskutečňována postupem podle zákona č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů.

³⁰ NEMEC, Juraj a kol. *Kontrola ve veřejné správě*, s. 48.

³¹ NEMEC, Juraj a kol. *Kontrola ve veřejné správě*, s. 10-11.

3.7 Novela zákona o obcích

Novela zákona o obcích je součástí novely všech zákonů o územních samosprávných celcích, tj. dále zákona o krajích a zákona o hlavním městě Praze. Návrh novely zákona souvisí s protikorupčním programem Ministerstva vnitra a její konečné znění by mělo být účinné ke dni 1.1.2014. Vláda předložila sněmovně návrh zákona dne 23.1.2013 a v době zpracování této práce je její znění v Poslanecké sněmovně ČR připraveno k prvnímu čtení na pořadu 51. schůze.

V předloženém návrhu jsou zásadní změny týkající se podmínek převodu nemovitostí z vlastnictví obcí.

§ 38 je doplněn odstavcem 3, z jehož obsahu pro obce vyplývá povinnost při úplatném pozbytí vlastnického práva ke svému majetku, jde-li o nemovité věci, využít veřejnou dražbu nebo veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku. Odstavec je doplněn konkrétními případy, kdy toto ustanovení neplatí, např. je-li zpeněžení veřejnou dražbou podle zvláštního právního předpisu vyloučeno, jde-li o pozemek, který má být převeden do vlastnictví vlastníka stavby, která se na tomto pozemku nachází, jde-li o převod na základě zákonného předkupního práva, jestliže obvyklá cena nemovité věci nepřesahuje 50.000,- Kč, pokud zastupitelstvo obce rozhodlo o jiném způsobu zpeněžení, důvod musí být uveden v usnesení zastupitelstva, aj.

Dále se zásadně mění § 39, týkající se zveřejnění záměru obce prodat, směnit nebo darovat nemovitou věc a to jak z časového hlediska trvání zveřejnění z 15 na 30 dnů, předcházejících rozhodnutí o zamýšleném právním jednání v příslušném orgánu obce, tak i ve způsobu a obsahu zveřejnění. Je zde uvedeno, že v záměru se uvedou označení zamýšleného právního jednání, označení nemovitosti údaji podle katastrálního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru, základní hlediska pro výběr nabídky a způsob jejího výběru. Obec je dle tohoto ustanovení povinna každému umožnit nahlédnutí do obdržených nabídek po rozhodnutí příslušného orgánu obce o právním jednání. Odstavec 2 tohoto paragrafu uvádí případy, kdy se ustanovení odstavce 1 nepoužije, např. při převodu bytu nebo stavby určené k bydlení do vlastnictví dosavadních nájemců, převod pozemku do vlastnictví vlastníka stavby, která se na převáděném pozemku nachází, jde-li o bezúplatný převod státu nebo jinému územnímu samosprávnému celku, aj. Též důvody pro neplatnost právního jednání obce jsou rozšířeny a to odstavcem 3 a 4 § 39, kdy odstavec 4 přímo uvádí: „*Nevyhovuje-li záměr obce předpisu Evropské unie týkajícímu se prodeje*

pozemků a staveb orgány veřejné moci, oznámí obec záměr Evropské komisi. Podmínkou uzavření smlouvy je souhlas Evropské komise s prodejem podle přímo použitelných předpisů Evropské unie v oblasti veřejné podpory.“ Návrh novely obecního zákona v této věci uvádí, že uvedená podmínka vyplývá z Nařízení Rady (ES) č. 659/1999 ze dne 22.3.1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 93 Smlouvy o ES.

Odstavec 5 § 39 obcím nařizuje dodržet podmínky odstavce 1 a 4 při záměru změnit smlouvu, na niž se vztahovala povinnost zveřejnit záměr podle odstavce 1, nebo při záměru obce sjednat smlouvu o budoucí smlouvě o převodu, pronájmu či výpůjčce nemovité věci obce.

Doplněn je dále § 39a, který řeší sjednání ceny při úplatném převodu nebo pronájmu nemovité věci, která musí být sjednána alespoň ve výši v daném místě a čase obvyklá. Dále dle odstavce 2 při úplatném nabytí věci obcí nebo při nájmu věci obcí nesmí být cena nebo nájemné sjednány vyšší, než je cena a nájemné v daném místě a čase obvyklé. Odstavec 3 řeší výši nejnižšího podání v případě zpeněžení věcí ve veřejné dražbě, které nesmí být nižší, než je obvyklá cena zpeněžované věci. Ani jedna z těchto podmínek neplatí, jsou-li pro sjednání nižší ceny, nájemného nebo podání dány důvody hodné zvláštního zřetele; tyto musí být uvedeny v usnesení zastupitelstva nebo rady obce. Pokud by byla sjednaná cena v rozporu s těmito podmínkami, bylo by v takovém případě právní jednání neplatné.

Zcela nové podmínky při převodu majetku obcí ukládá § 40, dle kterého je obec povinna zveřejnit smlouvu, kterou je nakládáno s nemovitou věcí obce nebo jestliže celková výše jejího plnění ze strany obce je nebo lze očekávat, že bude vyšší než 50.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty, jedná-li se o jinou smlouvu podle předpisů soukromého práva. Zveřejňovaná smlouva musí být zveřejněna na portálu veřejné správy do 15 dnů od jejího uzavření. Po uplynutí této doby zveřejní povinně tuto smlouvu na portálu veřejné správy Ministerstvo vnitra a to nejméně po dobu pěti let ode dne vkladu do katastru nemovitostí nebo ode dne zániku závazků této smlouvy. Tyto povinnosti se nevztahují na smlouvy uzavírané podle pracovněprávních předpisů, na smlouvy o pronájmu bytů fyzickým osobám za účelem bydlení a na smlouvy o pronájmu hrobových míst. Listinné vyhotovení povinně zveřejňované smlouvy se opatří doložkou osvědčující splnění shora uvedených podmínek, která musí obsahovat datum zveřejnění smlouvy, úplnou adresu internetové stránky, na níž byla smlouva zveřejněna, datum vyhotovení doložky a jméno

a příjmení osoby, která doložku vyhotovila. Nové je zde též ustanovení o neplatnosti právního jednání z důvodu porušení shora uvedených podmínek, ke kterému soud přihlédne i bez návrhu³²

³² MINISTERSTVO VNITRA. *Návrh novely zákona o územních samosprávných celcích* [on-line]. Praha: Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky, Sněmovní tisk č. 904, 2013-02-11. Dostupný na WWW: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=904&CT1=0#prilohy>

4 VLASTNÍ PRÁCE

Tato část práce je věnována praktickým postupům při převodu nemovitého majetku z vlastnictví a do vlastnictví statutárního města Chomutova.

K jejímu vytvoření byla využita empirická výzkumná metoda přímé pozorování, kdy uvedené informace vznikly sběrem a interpretací dat, získaných během participačního pozorování. Pozorování patří k nejzákladnějším technikám sběru dat. Výzkumná metoda participačního pozorování spočívá v zúčastněném, dlouhodobém pozorování, při němž je pozorovatel členem skupiny a má možnost sledovat jevovou, vnější stránku reality.

Za účelem zjištění objektivních informací, týkajících se skutečností, uvedených v této části práce, tj. praktických postupů, kterými prochází převod nemovitého majetku statutárního města Chomutova, je tato část doplněna o řízený rozhovor s vedoucí oddělení majetkoprávního, odboru rozvoje, investic a majetku města, která působí na Magistrátu města Chomutova již řadu let a má dlouholetou zkušenost s převody nemovitého majetku statutárního města Chomutova a s veškerou související problematikou. Jde tedy o nejkompetentnější osobu, která se může k dané problematice vyjádřit a to nejen z důvodu jejích dlouholetých zkušeností, ale i vzhledem ke skutečnosti, že je jednou z tvůrců vnitřních, metodických postupů, kterými se statutární město Chomutov řídí při převodech svého nemovitého majetku. Řízený rozhovor je jednou z metod kvalitativního výzkumu, který se využívá k vysvětlení souvisejících příčin.

Rozhovor s vedoucí oddělení majetkoprávního byl proveden dne 8.2.2013 v zasedací místnosti odboru rozvoje, investic a majetku města. V průběhu rozhovoru byly kladeny otevřené otázky týkající se, z pohledu tazatele, nejzásadnějších bodů této práce. Rozhovor tvoří přílohu č. 1 této práce.

4.1 Převod majetku z vlastnictví statutárního města Chomutova

Statutární město Chomutov vlastní majetek v přibližné hodnotě 5 miliard Kč. Při nakládání s ním se řídí obecním zákonem a dalšími, souvisejícími právními předpisy. Mimo jiné má své vlastní, vnitřní prováděcí předpisy – směrnice. K majetku statutárního města Chomutova se vztahují především vnitřní směrnice magistrátu:

- Směrnice Evidence majetku;
- Směrnice pro provádění inventarizací;
- Směrnice o uzavírání smluv a jejich evidencí.

Dále pak směrnice Rady a Zastupitelstva města:

- Směrnice pro likvidaci majetku;
- Podmínky prodeje nebytových prostor v panelových domech;
- Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů;
- Postup a zásady realizace odprodeje domů z vlastnictví města Chomutov (domy do 10 bytů)
- Postup prodeje obsazených bytů
- Pravidla pro zřizování věcných břemen ze strany statutárního města Chomutova
- Zásady pro prodej bytových jednotek v objektech nad 10 bytových jednotek.

Převod nemovitostí z vlastnictví statutárního města Chomutov probíhá zpravidla (až na výjimky upravené směrnice) v několika fázích:

- 1) Přijetí a zaevidování žádosti zájemce o převod nemovitosti;
- 2) vyjádření příslušných složek města k žádosti;
- 3) předložení záměru odprodeje k projednání Radě města;
- 4) zveřejnění záměru;
- 5) zajištění příslušných podkladů k převodu;
- 6) předložení prodeje nemovitosti k projednání Radě města;
- 7) předložení prodeje nemovitosti k projednání Zastupitelstvu města;
- 8) vypracování smlouvy;
- 9) podpis smlouvy a zajištění návrhu na vklad do katastru nemovitostí;
- 10) odepsání nemovitosti z účetní evidence města a vklad smlouvy do CRS.

Při převodu nemovitého majetku se postup převodu liší u jednotlivých nemovitostí, proto je nutné rozlišit prodej pozemků, bytů, nebytových prostor a domů.

4.1.1 Převod pozemků z vlastnictví statutárního města Chomutova

Převod pozemků z vlastnictví statutárního města Chomutova je realizován na základě žádosti zájemce, město může dále pozemky darovat nebo směnit.

Po obdržení a zaevidování žádosti ji referent ORIAMM dále postoupí k posouzení zainteresovaným složkám magistrátu, kterých se převod majetku z vlastnictví města týká. U převodu pozemků jsou to především oddělení rozvoje a investic ORIAMM, které žádost posuzuje z hlediska územního plánu a plánovaných investic města, dále oddělení zeleně

ORIAMM, oddělení komunikací ORIAMM a Technické služby města Chomutov p.o. a to v případě, že se jedná o nemovitosti v jejich správě. Jedná-li se o lesní pozemky, k žádosti se též vyjadřují zástupci městských lesů. Jednou týdně se koná porada zástupců uvedených oddělení, na které dojde ke zhodnocení žádosti, která je na základě tohoto jednání buď doporučena Radě města ke schválení záměru odprodeje (převodu) či nikoliv.

Žádost je poté předložena k projednání zveřejnění záměru Radě statutárního města Chomutova (dále jen RSMCH). O výsledku jednání RSMCH jsou žadatelé písemně informováni a je jim sdělen další postup ve vyřizování jejich žádosti.

Záměr prodeje, darování nebo směny nemovitostí je zveřejněn po dobu 15 dní na úřední desce města Chomutova. Dále jsou zajištěny veškeré potřebné podklady k převodu nemovitostí pracovníky ORIAMM, tj. výpisy z katastru nemovitostí, katastrální mapy, v případě převodu části pozemků geometrické plány a znalecké posudky. Při převodu pozemků z vlastnictví statutárního města Chomutova a to buď formou prodeje, daru či směny ORIAMM ještě stále zajišťuje majetkoprávní šetření, ke kterému je nutné zajistit srovnávací sestavení parcel, výpisy z Pozemkových knih a vyjádření Ministerstva zemědělství o případném nedořešeném restitučním nároku. Srovnávací sestavení parcel (viz příloha č. 2) porovnává parcely dřívější pozemkové evidence s parcelami dnešního katastru nemovitostí a slouží jako podklad pro zajištění výpisů z pozemkových knih a vyjádření k restitučním nárokům. Výpisy z pozemkových knih (viz příloha č. 3) jsou zajišťovány především z důvodu nedořešených církevních nároků. Je-li ve výpisu z pozemkové knihy poslední zápis ve prospěch církve, město nemovitost nepřevede. Vyjádření Ministerstva zemědělství – Státního pozemkového úřadu se zajišťuje z důvodu stále nedořešených restitučních nároků, kdy v případě oprávněného restitučního nároku je město stranou povinnou pozemek vydat ze svého vlastnictví straně oprávněné.

Po zajištění veškerých podkladů potřebných pro konečné projednání žádosti v orgánech města, je opět celá problematika předložena k projednání RSMCH a následně Zastupitelstvu statutárního města Chomutova (dále jen ZSMCH). V případě kladného výsledku je žadatel o výsledku jednání ZSMCH informován a následně vyzván k podpisu smlouvy. V případě kupní smlouvy je nutné, aby žadatel uhradil kupní cenu nemovitosti na účet města a doklad o zaplacení kupní ceny předložil u podpisu smlouvy. Smlouvy nejdříve podepisují žadatelé, až poté primátor města. Smlouvy jsou následně vloženy do katastru nemovitostí.

Po vrácení smluv z katastru nemovitostí, ověří referent ORIaMM správnost zápisu smlouvy v katastru nemovitostí, vloží smlouvu do centrálního registru smluv, dá pokyn k uhrazení daně z převodu nemovitosti, k vyřazení majetku z evidence a k případnému ukončení nájemního vztahu k dané nemovitosti. Složku uzavře jako vyřízenou a uloží do spisovny.

Jedná-li se o pozemky určené k výstavbě rodinných domů, řídí se ORIaMM směrnicí ZSMCH „Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domků“. Tato směrnice řeší prodej pozemků na výstavbu rodinných domů v individuálních lokalitách, kterými se rozumí samostatný pozemek, vhodný pro výstavbu. O převod tohoto pozemku si buď požádá zájemce, nebo je navržen k prodeji pracovníky ORIaMM. Je nutné prověřit, zda je výstavba v souladu s územním plánem a dále se u převodu postupuje jako u převodu ostatních pozemků. V případě více zájemců o stejný pozemek zajistí ORIaMM prodej formou veřejného výběrového řízení.

Směrnice dále řeší lokality pro výstavbu více rodinných domů, které tvoří pozemky k tomuto stanovené územním plánem. Záměr města prodat tyto pozemky opět připomínkují příslušné odbory města. Lokalita musí být majetkoprávně prošetřena a následně dojde k jejímu zveřejnění, včetně zavazujících podmínek prodeje. V případě podání žádosti několika fyzickými osobami na sousedící pozemky, vyzve ORIaMM zájemce k vytvoření občanského sdružení a k předložení zastavovacího plánu, na základě kterého jsou zpracovány další podklady potřebné k převodu. Následně prodej schvaluje RSMCH a ZSMCH. V případě několika žádostí na celou lokalitu jsou pozemky prodány formou výběrového řízení.

Směrnice dále řeší prodej pozemků, určených k výstavbě rodinných domů, které jsou již vybaveny inženýrskými sítěmi. Takové pozemky statutární město Chomutov dle této směrnice prodá po předchozím schválení v Radě a Zastupitelstvu města formou veřejné dražby.

4.1.2 Prodej bytů z vlastnictví statutárního města Chomutova

Prodej bytů z vlastnictví statutárního města Chomutova se řídí zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Postup u prodeje bytů se liší podle množství bytových jednotek v domě.

Byty v domech do 10 bytových jednotek jsou odprodávány jako celý dům do spoluvlastnictví kupujících, společně s pozemkem pod tímto domem. Dům musí koupit všichni nájemníci bytů v domě, kterým je prodej domu nabídnut přednostně. Nedomluví-li se nájemníci na koupi domu, respektive nemají-li stávající nájemníci o koupi zájem, dům se prozatím z prodeje vyřadí, případně je prodán jinou formou a to buď výběrovým řízením, nebo veřejnou dražbou. Cena těchto domů je stanovena na základě znaleckého posudku a je rozpočítána mezi jednotlivé kupující podle výše spoluvlastnického podílu.

Byty v domech nad 10 bytových jednotek jsou též nabízeny přednostně stávajícím nájemníkům a jsou odprodány jako jednotlivé bytové jednotky s příslušným podílem na společných prostorách domu a zastavěném pozemku pod bytovým domem. Nemá-li nájemník o koupi bytu do svého vlastnictví zájem, prodá se byt formou veřejného výběrového řízení. Cena bytů prodávaných z vlastnictví statutárního města Chomutova byla stanovena usnesením Zastupitelstva města ve výši 600,- Kč/m². Tato cena se dále upravuje koeficienty ovlivněnými např. lokalitou, ve které se byty nacházejí, případně technickým stavem bytového domu. Např. je-li byt v zatepleném domě, jehož zateplení hradilo v minulosti město je cena navýšena.

Statutární město Chomutov již většinu bytů ze svého vlastnictví v průběhu minulých let převedlo do vlastnictví stávajících nájemníků. Především převod bytových domů na sídlištích v okrajových částech města, je již zcela dokončen.

4.1.3 Prodej nebytových prostor z vlastnictví statutárního města Chomutova

Statutární město Chomutov již v průběhu minulých let prodalo veškeré nebytové prostory, které byly určeny do prodeje. Ve vlastnictví města zůstaly pouze nebytové prostory v domech v centru města, které město nemá v plánu převádět do soukromého vlastnictví. Tyto nebytové prostory nyní spravuje akciová společnost města „CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.“.

Prodej nebytových prostor se též realizoval v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Nebytové prostory se lišily umístěním a to na nebytové prostory, které byly součástí bytových domů a nebytové prostory samostatně stojící. Na nebytové prostory se nevztahuje zákonná povinnost nabídnout prodej přednostně stávajícímu nájemníkovi, ale i přesto tak město při prodeji nebytových prostor činilo. Nebytové prostory určené k odprodeji byly přednostně nabídnuty stávajícím

nájemníkům. Neměl-li nájemce o odkup zájem, byl nebytový prostor umístěný v bytových domech nabídnut vlastníkům či nájemníkům z domu, ve kterém byl nebytový prostor umístěn. V případě, že o nebytový prostor neprojevil zájem nikdo z domu, ve kterém byl nebytový prostor umístěn, nebo se jednalo o nebytový prostor samostatně stojící, o který neměl zájem stávající nájemce, došlo k odprodeji formou veřejného výběrového řízení nebo formou veřejné dražby.

4.1.4 Prodej domů z vlastnictví statutárního města Chomutova

Statutární město Chomutov již téměř nevlastní domy bez bytových jednotek. Veškeré tyto nemovitosti v minulosti převedlo na soukromé vlastníky. Ponechalo si pouze několik historických domů v centru Chomutova, dále vlastní bytové domy převážně též v centru města a budovy užívané k jiným účelům jako např. sportovní halu, lázně.

Při převodu domů z vlastnictví statutárního města Chomutova se ORIaMM řídí směrnicemi Zastupitelstva města a to: Postup a zásady realizace odprodeje domů z vlastnictví statutárního města Chomutova, Zásady pro prodej bytových domů v objektech do 10 bytů a Zásady pro prodej bytových domů v objektech nad 10 bytových jednotek.

Záměr prodat dům z vlastnictví města vzniká, buď na základě žádosti zájemce o koupi, nebo z vlastního podnětu zástupců města, či majetkové komise nebo zástupců ORIaMM. Žádost nebo záměr prodat dům projedná v první fázi RSMCH, která záměr prodat nemovitost, buď schválí, nebo nikoliv. Po schválení záměru RSMCH dojde ke zveřejnění záměru na úředních deskách města a k zajištění veškerých podkladů potřebných k převodu, poté je převod projednán v Radě a Zastupitelstvu města a v případě schválení zrealizován.

U domů s nájemními byty mají předkupní právo uživatelé bytových jednotek v domě. Domy s nebytovými prostory jsou též nabídnuty přednostně stávajícímu nájemci. V případě, že stávající nájemníci nemají o koupi domu zájem, prodá ho město formou výběrového řízení nebo veřejné dražby.

Domy do 10 bytových jednotek jsou odprodány do spoluvlastnických podílů kupujících. Domy nad 10 bytových jednotek jsou odprodány jako jednotlivé byty s odpovídajícím podílem na společných částech domu a zastavěném pozemku. Prodej těchto domů z vlastnictví statutárního města Chomutova je realizován prostřednictvím realitní kanceláře, která městu zajišťuje veškerou agendu.

4.1.5 Příjem žádosti o převod majetku

Evidenci a vyřizování žádostí o převod majetku z vlastnictví statutárního města Chomutova zajišťuje oddělení majetkoprávní odboru rozvoje, investic a majetku města Magistrátu města Chomutova.

Podněty – žádosti podávají žadatelé písemně přes podatelnu Magistrátu města Chomutova, odkud jsou předány jednotlivým pracovníkům ORIaMM.

Magistrát města Chomutova má od roku 2009 nový elektronický systém spisové služby. Systém e-Spis je využíván mimo jiné jako elektronická podatelna, prostřednictvím které lze realizovat též datové služby.

Veškeré žádosti došlé na podatelnu jsou označeny čárovým kódem s číslem jednacím (viz příloha č. 4), následně jsou elektronicky zaevidovány i fyzicky předány na konkrétního pracovníka, který je dle pokynů vedoucího pracoviště přerozdělí na konkrétní referenty odboru, kteří následně danou žádost vyřizují. Spisová služba e-Spis dále zajišťuje každému pracovníkovi magistrátu evidenci veškerých přijatých a vypravených listin, včetně přehledu postupu jejich vyřizování. Prostřednictvím e-Spisu lze zasílat a přijímat datové zprávy a kontrolovat doručení a odeslání jednotlivých listin. Vedoucím pracovníkům poskytuje přehled a kontrolu vyřizování žádostí svěřených k vyřízení jednotlivým podřízeným.

ORIaMM má k podání žádosti o převod majetku z vlastnictví města vlastní tiskopisy (viz příloha č. 4), které jsou žadatelům k dispozici mimo jiné i na internetových stránkách města Chomutova. V žádosti je nutné vyplnit osobní údaje žadatelů a skutečnost, zda budou kupovat nemovitost do společného jmění manželů či nikoliv, dále identifikaci nemovitosti, o kterou žádají a důvod žádosti. Žádost též obsahuje prohlášení žadatele, že nemá vůči statutárnímu městu Chomutov neuhrazené závazky, plynoucí ze samosprávy, ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích. Zjistí-li se během vyřizování žádosti, že je žadatel dlužníkem vůči městu, je nejprve vyzván k uhrazení dlužné částky a až po doložení skutečnosti, že dluh v plné výši uhradil, je možné žádost předložit k projednání orgánům města. V žádosti o převod majetku je dále uvedeno, že žadatel souhlasí s nakládáním s údaji o jeho osobě. Žádost je doplněna upozorněním, že v rámci prodeje pozemku město neprověřuje průběh stávajících inženýrských sítí; tuto skutečnost si musí žadatel ověřit sám na své náklady.

Referent ORIAMM po obdržení žádosti, neprodleně žadateli písemně potvrdí příjem žádosti a uvede další postup vyřizování žádosti.

4.1.6 Schvalovací proces

Jak již bylo výše uvedeno, je dle podmínek uvedených v zákoně o obcích majetkoprávní úkon obce, vztahující se k převodu nemovitostí z vlastnictví obce, bez jeho zveřejnění na úřední desce a bez projednání v příslušných orgánech obce od počátku neplatný. Proto i převodu nemovitostí z vlastnictví statutárního města Chomutova předchází schvalovací proces v orgánech města.

Žádost je v první fázi posouzena příslušnými odbory, poté je předložena k projednání zveřejnění záměru RSMCH, v případě schválení zveřejnění záměru je záměr zveřejněn na úředních deskách města po dobu 15 dní, poté po zajištění veškerých podkladů je žádost opět předložena k projednání RSMCH, která na základě doložených podkladů a doporučení buď doporučí ZSMCH schválení převodu nemovitosti nebo nikoliv.

Po doručení žádosti nebo návrhu na převod nemovitosti na ORIAMM a zajištění veškerých vyjádření je referentem ORIAMM vytvořen tzv. podnět (viz příloha č. 5). Podnět je součástí důvodové zprávy „Prodej nemovitostí“, kterou RSMCH předkládá k projednání vedoucí odboru rozvoje, investic a majetku města. V podnětu je uveden název, iniciály žadatele, předmět žádosti, důvod žádosti, datum podání žádosti, právní stav vztahující se k nemovitosti, o které se v podnětu jedná, vyjádření příslušných odborů, zhodnocení, ve kterém jsou shrnuty veškeré skutečnosti a návrh ORIAMM k řešení, v závěru podnětu je návrh usnesení. Přílohou každého podnětu jsou katastrální mapy a fotografie projednávané nemovitosti. RSMCH při svém zasedání, buď předložený návrh usnesení schválí, nebo má samozřejmě pravomoc usnesení změnit, doplnit nebo podnět vůbec neprojednat či projednání daného podnětu odložit. Ve sporných případech se RSMCH předkládá více variant návrhů usnesení, ze kterých pak RSMCH vybere.

Zprávu do zasedání RSMCH zpracovává ORIAMM přes program vytvořený přímo pro potřeby zpracování podkladů pro RSMCH a ZSMCH. První stranu zprávy tvoří tzv. „košílka“ (viz příloha č. 6), dále obsah zprávy a poté jednotlivé podněty k projednání s přílohami. Zprávu nejdříve posuzují a vznášejí případné návrhy či doplnění vedoucí pracovníci ORIAMM, poté představitel města, pod kterého spadá oddělení majetkoprávní, tím je již 10 let náměstek primátora Ing. Jan Řehák a dále majetková komise zřízená

RSMCH. Až poté zprávu a tím i jednotlivé žádosti projedná RSMCH, která zasedá zpravidla 2x do měsíce. Předkladatelem zprávy je vedoucí ORIAMM, který je při zasedání RSMCH členům rady k dispozici k případným dotazům. Není však přítomen u samotného hlasování členů rady. Usnesení RSMCH vyhotovuje oddělení odboru interního auditu a to servis pro zastupitelstvo města písemně a je k dispozici zpravidla do 3 pracovních dnů. Pro pracovníky magistrátu je usnesení rady (viz příloha č. 7) k dispozici, na tzv. intranetu, tj. v interní informační síti magistrátu.

Po projednání žádosti RSMCH a schválení zveřejnění záměru je záměr města prodat, darovat či směnit nemovitost zveřejněn na úředních deskách pod dobu 15 dní. Po uplynutí doby zveřejnění a zajištění veškerých potřebných podkladů je opět žádost předložena k projednání RSMCH, která na základě předložených dokumentů podnět doporučí ZSMCH ke schválení nebo jeho schválení nedoporučí. RSMCH rozhoduje na základě předložených skutečností a doporučení ORIAMM, které musí být řádně zdůvodněno. V případě neschválení převodu nemovitosti jsou důvody vedoucí k tomuto rozhodnutí stručně uvedeny v usnesení.

4.1.7 Zveřejnění záměru

Statutárního město Chomutov v souladu se zákonem o obcích zveřejňuje záměr převést nemovitosti na svých úředních deskách a též na svých internetových stránkách na tzv. elektronické úřední desce.

Po projednání záměru převést nemovitost RSMCH a po vyhotovení usnesení rady zpracuje referent ORIAMM dokument (viz příloha č. 8), který je následně vyvěšen na úředních deskách města. Dokument o zveřejnění záměru má pro všechny pracovníky města jednotnou formu a je tedy vyhotovován podle závazného vzoru. V dokumentu o zveřejnění je uvedeno podle jakého zákona se záměr zveřejňuje, čeho se záměr týká, kontakt a jméno pracovníka ORIAMM, který záležitost vyřizuje.

Samotné vyvěšení na úředních deskách města zajišťuje informační servis města, který dokument o zveřejnění obdrží od referenta ORIAMM prostřednictvím spisové služby. Při zasílání tohoto dokumentu, prostřednictvím spisové služby referent ORIAMM zároveň zadává časové rozmezí, ve kterém má být zveřejnění vyvěšeno na úřední desce. Pracovníci „infoservisu“ zveřejní obdržený dokument na úřední desce v uvedeném časovém rozmezí a po jeho sejmutí označí dokument datem zveřejnění a datem sejmutí. K těmto údajům

připojí razítko a podpis osoby, která za zveřejnění zodpovídá. Dokument je poté vrácen příslušnému referentovi ORIaMM.

V některých případech, převážně jde-li o výběrové řízení, probíhá též zveřejnění záměru v místním tisku. Především v Chomutovských novinách, které vydává samotné město. Tyto noviny jsou občanům Chomutova pravidelně doručovány do schránek každých 14 dní zdarma.

4.1.8 Oceňování majetku

Při úplatném převodu nemovitostí se způsob jejich oceňování u jednotlivých nemovitostí liší.

Pro potřeby prodeje pozemků z vlastnictví statutárního města Chomutova je schválena závazná cenová mapa. Tato cenová mapa se týká pouze katastrálního území města Chomutova, které je rozděleno na katastrální území Chomutov I a Chomutov II. Pozemky na území města Chomutova jsou rozděleny do 8 kategorií dle využití pozemků na základě územního plánu města a to: území bydlení, smíšené území, území výroby, území rekreace, specifické území, monofunkční plochy, plochy dopravy a nezastavitelné území. Tyto jsou dále rozděleny do 2 a více podkategorií dle skutečného využití pozemků a pro ty jsou stanoveny ceny (viz příloha č. 9). Jednotlivé kategorie jsou v katastrální mapě odděleny barevně (viz příloha č. 10). Dále jsou pro jednotlivé lokality stanoveny koeficienty. Cena pozemků dle cenové mapy je dána násobkem ceny dle kategorie území a koeficientem lokality.

Cenovou mapu ve stávající platnosti navrhla pracovní skupina složená z 5 zastupitelů města ve spolupráci se zástupci ORIaMM a schválilo ji ZSMCH na svém zasedání dne 14.12.2009 s platností od 1.1.2010.

Pokud se jedná o pozemky, kterým cena dle cenové mapy neodpovídá a to v případě jsou-li nějakým způsobem znehodnoceny nebo špatně přístupné, a žádá-li žadatel o snížení kupní ceny, musí tuto cenu schválit Zastupitelstvo města jako výjimku z cenové mapy po předchozím doporučení RSMCH. Důvody pro udělení výjimky z cenové mapy musí být řádně zdůvodněny a doloženy.

Jedná-li se o pozemky, na které není zpracována cenová mapa, tj. pozemky mimo katastrální území města Chomutova, jsou pozemky prodány za cenu stanovenou na základě znaleckého posudku vyhotoveného dle platné vyhlášky soudním znalcem.

Jedná-li se o pozemky určené k výstavbě rodinných domů, řídí se prodej a též i stanovení ceny směrnicí ZSMCH „Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domků“. Cena těchto pozemků je dle této směrnice stanovena na základě znaleckého posudku, nejméně však na 100,- Kč/m².

Ke konečné ceně pozemků jsou dále připočteny náklady města na vyhotovení podkladů k prodeji tj. např. náklady na vyhotovení geometrického plánu, majetkoprávního šetření, znaleckého posudku, apod.

Při prodeji ostatních nemovitostí z vlastnictví statutárního města Chomutova, tj. domů, nebytových prostor apod. se též cena stanoví na základě znaleckého posudku. Při prodeji bytů byla stanovena jednotná cena za ve výši 600,- Kč za m².

Kupní cena nemovitostí musí být uhrazena před podpisem kupní smlouvy a tato skutečnost musí být při podpisu doložena.

4.1.9 Veřejné výběrové řízení na prodej nemovitosti

Rozhodne-li se město prodat nemovitost, která nemá nájemce nebo jde-li o nemovitost, kterou je nutné na základě pravidel prodat formou veřejného výběrového řízení, předloží se tento záměr nejdříve k projednání RSMCH. RSMCH projedná a svým usnesením stanoví přesné podmínky výběrového řízení jako je výše minimální ceny nemovitosti, doba trvání veřejného výběrového řízení, podmínky účasti ve výběrovém řízení, apod. Po schválení záměru odprodat nemovitost formou veřejného výběrového řízení Radou města se vyhlásí veřejné výběrové řízení formou zveřejnění na úředních deskách města, elektronicky na webových stránkách statutárního města Chomutova a otištěním vyhlášení výběrového řízení v místním tisku. Pro potřeby zveřejnění veřejného výběrového řízení v místním tisku město využívá své vlastní „Chomutovské noviny“, které jsou zdarma doručovány obyvatelům města a vychází jednou za čtrnáct dní.

Zveřejnění veřejného výběrového řízení obsahuje přesný popis a specifikaci nabízených nemovitostí, požadavky na prodej nemovitosti a to především výchozí nabídnutou cenu, kterou je možné v rámci výběrového řízení nabídnout, podmínky účasti, kterými jsou především zaplacení nevratného poplatku za účast ve veřejném výběrovém řízení, podmínky podání a doručení návrhu na odkup nemovitosti a termín, do kdy je možné návrhy podávat. Dále jsou zde uvedeny organizační podmínky účasti ve výběrovém řízení, které obsahují další postup ve vyhodnocování výsledků výběrového řízení. Uvedeno

je též datum zveřejnění a kontakt na pracovníka Magistrátu města Chomutova, na kterého se lze v dané záležitosti obrátit.

Po skončení doby veřejného výběrového řízení se stanoví pracovní skupina, která otevře a vyhodnotí došlé návrhy. Pracovní skupina se zpravidla skládá z pracovníka ORIAMM, který má danou záležitost k vyřízení, dále je přítomen vedoucí odboru a zástupce města, kterým je většinou náměstek primátora, pod kterého spadá ORIAMM. Po otevření a zhodnocení došlých návrhů se pořídí zápis. Dále se celá záležitost předloží k projednání RSMCH a ZSMCH; důvodová zpráva obsahuje celý průběh výběrového řízení, došlé návrhy a doporučení, který návrh byl pracovní skupinou vybrán jako nejvhodnější. Po projednání výsledků výběrového řízení a schválení odprodeje Radou a Zastupitelstvem města dojde ke zpracování kupní smlouvy na nemovitost a tím k ukončení prodeje.

4.2 Převod majetku do vlastnictví statutárního města Chomutova

Statutární město Chomutov převádí do svého vlastnictví majetek dnes již především v souvislosti se svými vlastními investičními akcemi, které realizuje převážně z dotací Evropské unie.

Dále se získávají nemovitosti, převážně pozemky, za účelem scelení vlastnictví nebo pozemky pod stavbami – komunikacemi ve vlastnictví města, které nebyly do dnešního dne majetkově vypořádány. Převod pozemků do vlastnictví města probíhá buď formou výkupu, směny nebo bezúplatného převodu.

Výkupy do vlastnictví statutárního města Chomutova jsou realizovány za účelem scelení území nebo za účelem získání pozemků v souvislosti s investiční akcí města.

Bezúplatné převody jsou převážně realizovány se státními subjekty. Jde především o pozemky pod stavbami města, které do dnešního dne nebyly majetkově vypořádány nebo o pozemky pro investiční akce města, které jsou vedeny jako veřejně prospěšné stavby.

Směny nemovitostí jsou realizovány s různými subjekty, se zájmem směnit pozemky tak, aby protistrana získala nemovitosti potřebné a město též získalo nemovitosti pro město vhodně využitelné. Při směňování nemovitostí se ORIAMM snaží dojednat takovou směnu, aby došlo ke směně nemovitostí stejné hodnoty. Pokud nejsou směňované nemovitosti ve stejné hodnotě, je nutné, aby došlo k dohodě o výši doplatku rozdílu

směňovaných nemovitostí. Nedohodnou-li se strany jinak, je hodnota směňovaných nemovitostí zpravidla stanovena znaleckými posudky.

Podnět k získání nemovitosti – v dnešní době již většinou pozemků, převážně vzejde na základě požadavku ORIAMM – oddělení investic. O převod pozemku následně požádá ORIAMM – oddělení majetkoprávní. V žádosti o převod pozemků je uvedena jejich přesná identifikace, rozsah a za jakým účelem město o pozemky žádá. Vlastník je vyzván ke sdělení požadavků, za jakých je ochoten pozemky městu do vlastnictví převést, případně je vyzván k osobnímu jednání ve věci převodu nemovitostí. Po dojednání podmínek převodu, ceny apod. je výkup, směna nebo bezúplatný převod pozemků předložen k projednání orgánům města Chomutova. Po schválení převodu v orgánech města, dojde ke zpracování příslušné smlouvy, jejímu podpisu a následně vkladu do katastru nemovitostí. Po zápisu vlastnictví ve prospěch města Chomutova jsou pozemky zařazeny do majetku města.

Výkupy a směny s doplatkem rozdílu směňovaných nemovitostí v neprospěch města, musejí být v souladu se schváleným rozpočtem města, ve kterém je každý rok pro tyto účely vyčleněna určitá finanční částka. Tato finanční částka se každoročně mění a je předběžně stanovena na základě předpokládaných výdajů pro daný rok. Pro rok 2012 tato částka činila 4.000.000,- Kč.

Do vlastnictví města byl, v průběhu minulých let, dále zapsán velký rozsah pozemků na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. Jednalo se o tzv. historický majetek obce. Do vlastnictví města byly postupně zapisovány pozemky, vedené v katastru nemovitostí bez vlastníka, a to na základě zajištěného majetkoprávního šetření, kterým došlo k dohledání listin, dokazujících vlastnictví města k předmětné nemovitosti. Zápis do vlastnictví města provedl katastrální úřad v Chomutově na základě žádosti města, jejíž součástí byly listiny dokazující vlastnictví města a to buď výpis z Pozemkové knihy, v němž byl poslední zápis ve prospěch města, nebo přidělová listina apod. Dále byly do vlastnictví města na základě tohoto zákona převáděny pozemky ve vlastnictví státu a to na základě souhlasného prohlášení. K zápisu historického majetku bylo nutné zajistit srovnávací sestavení pozemků a dále předmětné listiny, dokazující vlastnictví města a to výpisy z pozemkových knih, přidělové listiny nebo hospodářské smlouvy, kterými byly pozemky v minulosti dány obcím do užívání. Převod pozemků do vlastnictví města na

základě souhlasných prohlášení probíhal především s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, Pozemkovým fondem ČR, Lesy ČR, Palivovým kombinátem Ústí, státní podnik, aj.

Možnost zápisu historického majetku městu skončí ke dni 31.3.2013, na základě zákona č. 173/2012, kterým se mění zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. V této souvislosti lze uvést, že statutární město Chomutov uplatnění svého vlastnického nároku na historický majetek nepodcenilo a dle zajištěného šetření má k dnešnímu dni svůj historický majetek již kompletně zapsán na listu vlastnictví.

4.2.1 Schvalovací proces

Převod majetku do vlastnictví města nepodléhá dle zákona o obcích povinnosti zveřejnit záměr na úředních deskách. Z tohoto důvodu převod majetku do vlastnictví statutárního města Chomutova a to koupě nebo bezúplatný převod projde pouze jedním kolem schvalovacího procesu. Výjimkou je směna nemovitostí, která vzhledem ke skutečnosti, že město zároveň převádí nemovitosti ze svého vlastnictví, prochází dvěma koly schvalovacího procesu a tento záměr musí být též zveřejněn na úřední desce po dobu 15 dní.

Po dojednání veškerých podmínek a zajištění potřebných podkladů je výkup či bezúplatný převod předložen k projednání nejdříve RSMCH, která buď doporučí výkup či bezúplatný převod nemovitosti nebo nikoliv. Poté s doporučením RSMCH projedná předmětný převod ZSMCH. Dojde-li k neschválení převodu nemovitosti do vlastnictví statutárního města Chomutova je nutné zdůvodnění této skutečnosti.

Výkup, směna či bezúplatný převod je zpracován do podnětu stejně, jako převod nemovitostí z vlastnictví města a je součástí zprávy do RSMCH a ZSMCH „Prodej nemovitostí“. V podnětu jsou identifikovány nemovitosti dle katastrálního zákona, důvody a podmínky převodu nemovitostí. Tyto informace musí obsahovat i usnesení o převodu nemovitostí.

4.3 Proces uzavírání smluv – kupní smlouvy, darovací smlouvy, směnné smlouvy

Způsob zpracování, postup a evidence smluv uzavíraných statutárním městem Chomutov je dán směrnicí Magistrátu města Chomutova s názvem „Směrnice o uzavírání smluv a o jejich evidenci“.

Proces tvorby, schvalování a uzavírání smlouvy, podmíněné rozhodnutím RSMCH nebo ZSMCH, je zahájen vydáním tohoto rozhodnutí, tedy usnesením Rady nebo Zastupitelstva města. Tvorba smlouvy je ukončena jejím uzavřením.

Smlouvu zhotovuje zpracovatel, tj. pracovník ORIaMM, který má převod nemovitosti svěřen k vyřízení. U převodu nemovitostí ať už z vlastnictví města nebo do vlastnictví města se jedná především o smlouvy kupní, smlouvy darovací neboli smlouvy o bezúplatném převodu a smlouvy směnné.

Jakákoliv z těchto smluv je v první řadě v záhlaví smlouvy označena číslem smlouvy, které pracovník získá z interní evidence smluv ORIaMM a je vždy v příslušném tvaru dle pravidel pro uzavírání smluv. Toto číslo je složeno z roku, ve kterém je smlouva uzavírána, dále z čísla z interní evidence ORIaMM a zkratkou příjmení zpracovatele smlouvy, příklad: 2012126Bäu. Dále je smlouva označena číslem evidenčním, které zpracovatel získá po zaevidování smlouvy do centrálního registru smluv statutárního města Chomutova, která je vedena prostřednictvím programu Ginis. V záhlaví smlouvy je též údaj o pořadovém čísle výtisku dané smlouvy.

Smlouva je vždy na přední straně označena názvem smlouvy, tj. kupní, směnná, darovací a právním předpisem, kterým se uzavíraná smlouva řídí. Smlouvy jsou uzavírány na základě zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a liší se pouze příslušnými paragrafy. Kupní smlouva je uzavírána dle § 588, směnná smlouva je uzavírána dle § 611 a darovací smlouva neboli smlouva o bezúplatném převodu dle § 51.

Dále jsou uvedeni účastníci smlouvy neboli smluvní strany. Právnícké osoby je nutné přesně specifikovat a to dle platného výpisu z obchodního rejstříku, uvádí se přesný název společnosti či obce, adresa sídla, zástupce, případně pověřená osoba obec nebo společnost zastupovat a též na základě jakého pověření. Zastupuje-li společnost osoba pověřená plnou mocí, je nutné, aby tato plná moc tvořila přílohu a tudíž součást dané smlouvy. Dále se uvádí identifikační číslo, případně též daňové identifikační číslo, lze uvést též bankovní spojení a číslo účtu.

Uzavírá-li se smlouva s fyzickou osobou či osobami, je nutné uvést jméno a příjmení, datum narození a adresu trvalého bydliště.

Po identifikaci smluvních stran následuje samotný obsah smlouvy, rozčleněný do odstavců označených římskými číslicemi. V odstavci I, ve směnné smlouvě i odstavci II jsou uvedené nemovitosti, kterých se daná smlouva týká a které jsou touto smlouvou převáděny. Nemovitosti jsou identifikovány dle katastrálního zákona, je uvedeno číslo pozemku a jeho druh, dále informace na jakém listu vlastnictví jsou nemovitosti zapsány, pro jaké katastrální území a u kterého katastrálního úřadu. Ve II. odstavci jsou uvedeny podmínky, za kterých jsou nemovitosti převáděny, tj. cena a způsob jejího stanovení. Ve III. odstavci jsou uvedeny podmínky případné platby za převod nemovitostí. IV. odstavec obsahuje ujednání ohledně stavu nemovitostí, jejich případné zatížení jinými právy jako např. věcnými břemeny. V V. odstavci je uvedeno, kdy na nabývajícím přechází vlastnické právo k nemovitostem. VI. odstavec uvádí, která ze stran hradí výlohy a poplatky spojené s uzavřením smlouvy a zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. VII. odstavec zpravidla obsahuje ze zákona povinnou doložku ve smyslu § 41 zákona o obcích, že ohledně převodu nemovitostí byly splněny veškeré podmínky, jimiž zákon o obcích podmiňuje platnost právního úkonu obce při převodu nemovitého majetku, tj. údaj v jakém termínu byl záměr města zveřejněn na úředních deskách, číslo usnesení a datum, kterým a kdy Zastupitelstvo města převod schválilo. VIII. odstavec obsahuje ostatní ujednání a informaci o skutečnosti, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Dále je zde uvedeno, v kolika výtiscích je smlouva vyhotovena a prohlášení, že účastníci smlouvy souhlasí s jejím obsahem, dále že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

Následuje údaj kde a v jaký den došlo k podpisu smlouvy jednotlivými stranami a podpisy účastníků smlouvy. Takto vypadá obsah nejběžnější a nejjednodušší smlouvy uzavírané statutárním městem Chomutov. Jedná se o schválený vzor smlouvy, který je součástí „Směrnice o uzavírání smluv a o jejich evidenci“. Samozřejmě není vždy možné držet se předepsaného vzoru smlouvy. Smlouvy je nutné přizpůsobit jednotlivým případům převodu nemovitostí, kdy je nutné v souvislosti s danými okolnostmi nebo sjednanými podmínkami převodu, smlouvu o tyto skutečnosti doplnit.

Zpracovatel odpovídá za věcnou stránku smlouvy, tj. že ve smlouvě budou správně uvedeny veškeré potřebné obsahové náležitosti, a že je uzavírána důvodně, tj. v souladu s rozhodnutím orgánu města. Zpracovatel po zahájení tvorby smlouvy vypracuje text smlouvy nejprve v jednom výtisku. Po vypracování smlouvy je nutné zhotovit průvodní list ke smlouvě (viz příloha č. 11), který smlouvu „doprovází“ během schvalovacího procesu smlouvy. V průvodním listu jsou uvedeny charakteristiky smlouvy, informace, zda související platba je veřejným výdajem či veřejným příjmem a jména, funkce, data a podpisy osob, kterých se schvalovací proces dané smlouvy týká. Průvodní list podepisuje v první řadě osoba, která smlouvu zpracovává, správce rozpočtu, kterého představuje ekonom odboru, vedoucí odboru, hlavní účetní města a osoba schvalující uzavření smlouvy za vedení města, což je v případě převodu nemovitostí náměstek primátora. Jde-li o smlouvu, která není zpracována dle předepsaného a schváleného vzoru, posuzuje její správnost právník města, který též tuto skutečnost potvrdí svým podpisem na průvodním listu. Průvodní list ke smlouvě dále obsahuje rozdělovník, což je tabulka, ve které je uvedeno, komu je který výtisk smlouvy určen.

Ke každé smlouvě, která podléhá zápisu do katastru nemovitostí, je dále zhotoven návrh na vklad do katastru nemovitostí, ve kterém jsou uvedeni účastníci smlouvy, kdy v případě fyzických osob se oproti smlouvě uvádí místo data narození rodné číslo účastníka. Dále jsou zde uvedeny nemovitosti, kterých se daná smlouva týká a označení smlouvy, která je předmětem vkladu. Uvádí se dále přílohy návrhu na vklad a podepisují ho nejlépe všichni účastníci smlouvy. Podpis návrhu na vklad všemi účastníky smlouvy není povinný, podepsat návrh na vklad může též pouze jedna ze smluvních stran. Druhé smluvní straně, která návrh na vklad nepodepsala, katastrální úřad následně po vložení smlouvy do katastru nemovitostí zašle písemné oznámení o zahájení řízení o povolení návrhu na vklad. Od 1.1.2013 mají katastrální úřady pro tento účel povinný formulář, bez kterého nelze smlouvy do katastru nemovitostí vložit.

Po zhotovení 1. výtisku smlouvy, návrhu na vklad a průvodního listu je vytvořena složka, do které jsou všechny tyto dokumenty vloženy společně s usnesením Zastupitelstva města a případnými dalšími dokumenty, které s uzavřením smlouvy souvisí. Tato složka poté prochází schvalovacím procesem k jednotlivým pracovníkům města, kteří smlouvu kontrolují a připojují podpis na průvodní list ke smlouvě.

Po zhotovení smlouvy zpracovatelem, smlouvu jako první posuzuje a průvodní list podepisuje vedoucí odboru, který je zároveň příkazcem operace. Vedoucí odboru při kontrole smlouvy zkoumá, zda je smlouva uzavírána v souladu se zájmy města, je-li smlouva v souladu s vnitřními předpisy magistrátu a s usnesením Zastupitelstva města, zda v textu smlouvy nejsou gramatické chyby, že smlouvu za město podepisuje oprávněná osoba a zdali složka a průvodní list smlouvy obsahuje všechny předepsané náležitosti. Jsou-li splněny všechny tyto podmínky, vedoucí odboru parafuje všechny strany včetně příloh výtisku č. 1 smlouvy, podepíše průvodní list a postoupí smlouvu dále správci rozpočtu.

Správce rozpočtu je ekonom ORIAMM, který především zkoumá, zda finanční operace, související s uzavíranou smlouvou, jsou v souladu se schváleným rozpočtem města. Po kontrole smlouvy správcem rozpočtu je smlouva dále předána hlavní účetní.

Hlavní účetní města spadá pod odbor ekonomiky a schvaluje pouze smlouvy, které mají být bez navazujícího účetního dokladu podkladem k uskutečnění veřejného příjmu nebo veřejného výdaje. Hlavní účetní při kontrole smlouvy zkoumá, zda smlouva splňuje náležitosti vyžadované zákonem o účetnictví, zda příkazce operace a správce rozpočtu nepřekračují svá oprávnění a jejich podpisy odpovídají podpisovým vzorům. Jsou-li všechny tyto podmínky splněny, hlavní účetní podepíše průvodní list smlouvy a vrátí smlouvu příkazci operace nebo zpracovateli.

Jedná-li se o smlouvu, která nebyla zpracována dosazením údajů do vzorové smlouvy, postoupí se smlouva k posouzení právnímu úseku. Právník města především posuzuje, zda je smlouva v souladu s právním řádem České republiky a zda je obsah smlouvy v souladu s jejím označením. Splňuje-li smlouva tyto podmínky, parafuje právník města všechny stránky smlouvy – výtisku č. 1, podepíše průvodní list smlouvy a smlouvu postoupí příslušnému členovi vedení města.

Příslušný člen vedení města, což je v případě převodu nemovitostí náměstek primátora, pod kterého ORIAMM spadá, při kontrole smlouvy zkoumá zejména, zda tvorba smlouvy probíhá v souladu se směrnicí o uzavírání smluv a o jejich evidenci. V případě kladného stanoviska parafuje všechny strany smlouvy, podepíše průvodní list a vrátí smlouvu zpět zpracovateli.

Zpracovatel následně vyhotoví zbývající výtisky a přizve protistranu k podpisu smlouvy, případně zašle smlouvy protistraně k podpisu. Při podpisu smlouvy musí

protistrana v případě, že se jedná o kupní smlouvu, doložit doklad o uhrazení kupní ceny, v případě smlouvy směnné doklad o uhrazení rozdílu směňovaných nemovitostí, je-li rozdíl v cenách směňovaných nemovitostí ve prospěch města. Tuto skutečnost je nutné následně ověřit prostřednictvím ekonomického odboru. Po podpisu smlouvy protistranou je smlouva postoupena k podpisu zástupci města – primátorovi. Následně jsou smlouvy, společně s návrhem na vklad a příslušnými přílohami doručeny na katastrální úřad.

Po vrácení smlouvy z katastru nemovitostí je nutné vložit výtisk č. 1 smlouvy do centrálního registru smluv a to jak elektronicky naskenováním smlouvy do programu GINIS, tak i fyzicky a to společně s originálem průvodního listu.

Dále je nutné vyhotovit, buď zařazovací protokol v případě výkupu nemovitostí do vlastnictví města, nebo vyřazovací protokol v případě prodeje nemovitostí z vlastnictví města. Tento protokol slouží k vyřazení nebo zařazení nemovitostí do majetku statutárního města Chomutova a je předán pracovníci ORIAMM, společně s 1 výtiskem smlouvy. Další vyhotovení smlouvy je předáno pracovníci ORIAMM, která za město podá daňové přiznání k dani z převodu nemovitosti, což musí učinit nejpozději do 30 dnů od povolení návrhu na vklad katastrálním úřadem u kupní a darovací smlouvy, u směnné smlouvy do tří měsíců.

Tímto je složka týkající se převodu nemovitostí kompletně vyřízena a uložena do archivu ORIAMM.

4.4 Centrální registr smluv statutárního města Chomutova

Veškeré smlouvy uzavírané statutárním městem Chomutov musí být a jsou evidovány v Centrálním registru smluv. Centrální registr smluv spadá pod odbor interního auditu, oddělení právní. Centrální registr smluv je veden jak v elektronické podobě, tak i fyzicky. Pro potřeby evidence veškerých smluv je využíván program GINIS, prostřednictvím kterého evidence a kontrola smluv probíhá. V tomto programu jsou veškeré centrální evidence, které využívají všichni pracovníci úřadu; kromě registru smluv je zde též registr obyvatel města Chomutova, registr daní, poplatků a pohledávek a evidence majetku.

Smlouvy jsou do toho programu zaevidovány již v počátku tvorby smlouvy a to tak, že je každá smlouva označena číslem evidenčním, které zpracovatel získá po evidenci smlouvy do centrálního registru smluv v programu GINIS. Při vstupu do programu GINIS je nutné nejdříve zvolit účetní období, ve kterém je smlouva uzavírána, dále zvolit, zda se

jedná o smlouvu odběratelskou či dodavatelskou. Mezi odběratelské smlouvy patří ty, při kterých město převádí majetek ze svého vlastnictví, dodavatelské jsou v případě převodu majetku do vlastnictví města. Dále se v systému vyplní potřebné náležitosti pro evidenci smlouvy do registru, tj. agendové a evidenční číslo smlouvy, jméno a odbor zpracovatele, organizační jednotka, ekonomický kompetent, název smlouvy a popis převáděných nemovitostí, částka, která se hradí v rámci smlouvy, identifikace dodavatele a odběratele, včetně osob zastupující jednotlivé strany. Vyplněním těchto údajů a jejich uložením v systému GINIS je smlouva zaregistrována v centrálním registru smluv. Po zpracování, uzavření a zavkládání smlouvy do katastru nemovitostí je výtisk č. 1 smlouvy naskenován a vložen do systému GINIS k příslušnému evidenčnímu číslu smlouvy. Dále je smlouva, společně s originálem průvodního listu předána pracovníkovi právního oddělení k fyzickému uložení smlouvy do centrálního registru smluv.

5 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

Statutární město Chomutov má vhodný, zavedený a funkční systém využívaný při převodu nemovitostí.

K veškerým fázím, kterými prochází převod nemovitostí, má statutární město Chomutov vhodně zpracovanou interní metodiku, kterou pracovníci magistrátu a to především Odboru rozvoje, investic a majetku města dodržují a která je v souladu se zákonem o obcích a dalšími, souvisejícími právními předpisy.

Velký přínos pro vyřizování písemností ze strany statutárního města Chomutova lze vidět v nově zřízeném systému e-Spis, prostřednictvím kterého dochází k přijímání písemností, včetně žádostí a vypravování dokumentů ze strany města a ačkoli se některé úkony v tomto systému zdají mnoha pracovníkům zbytečné a zdlouhavé, přesto je díky systému e-Spis v písemnostech přehled a řád. Doporučením je systém zjednodušit a upravit dle připomínek pracovníků magistrátu.

Za nedostatečné lze označit zpracování podkladů do RSMCH a ZSMCH. Program, ve kterém nyní probíhá kompletace zpráv, je zastaralý a nevyhovující. Nemalé problémy vznikají při zadávání dílčích podnětů jednotlivými pracovníky do systému a následném „generování“ kompletní zprávy. Pro potřeby zpracování a odevzdávání podkladů do RSMCH a ZSMCH lze pouze doporučit pořízení nového vhodného programu, který by zpracování těchto podkladů nejen pracovníkům ORIaMM usnadnil a též by zamezil opakovanému vyhotovování podnětů a zpráv v tištěné podobě, což v dnešní digitalizované společnosti lze považovat za velmi zastaralé. Veškerí pracovníci, vedoucí, radní i zastupitelé mají pro tyto potřeby k dispozici výpočetní techniku, není tedy nutné podklady neustále a opakovaně tisknout, jak tomu je v současné době. Dosavadní postup lze též označit za velmi nevhodný.

Dále je nutné se pozastavit nad zveřejňováním záměrů statutárního města Chomutova. I když zákon o obcích nevyžaduje náležitosti záměru, dle metodického doporučení Ministerstva vnitra, ze kterého bylo při zpracování této práce čerpáno, by mělo zveřejnění záměru obce obsahovat kromě popisu jednotlivých nemovitostí dle katastrálního zákona, údaje o datu vyvěšení na úřední desku a datu jeho sejmutí z úřední desky dle zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě, ve znění pozdějších předpisů, též jméno a podpis starosty obce a otisk razítka obce. V případě statutárního města Chomutova jde tedy o podpis primátora. Statutární město Chomutov zveřejňuje

záměry o převodu nemovitostí bez těchto oficialit. Doporučením je, aby se tato skutečnost do budoucna změnila a zveřejnění záměru bylo označeno alespoň podpisem pracovníka ORIAMM, který záměr na úředních deskách zveřejňuje nebo vedoucím ORIAMM, neboť v množství zveřejňovaných záměrů, které pracovníci magistrátu předkládají na úřední desky, by požadavek podpisu primátora statutárního města Chomutova vyřízení celé záležitosti značně zdržel.

Další návrh se týká zajišťování podkladů nutných k převodu nemovitostí, především pozemků. Po obdržení žádosti a schválení zveřejnění Radou města dojde ke zveřejnění záměru na úředních deskách města, poté jsou pracovníky ORIAMM zajištěny veškeré podklady, nutné k převodu. U pozemků je to kompletní restituční šetření, v případě odprodeje části pozemku geometrický plán a v některých případech i znalecký posudek. Zajištění veškerých těchto podkladů je pro město značně finančně náročné. Všechny tyto finanční náklady se následně přičtou ke kupní ceně pozemku a kupující je městu v plné výši uhradí, avšak v některých případech k odprodeji z nějakého důvodu nedojde. V mnoha případech se stává, že si žadatel bezprostředně před podpisem smlouvy koupí nemovitosti rozmyslí. V takovém případě již není možné finanční náklady, spojené s plánovaným odprodejem pozemku, po žadateli vymáhat. Tento postup je pro město zcela nevhodný, neboť vynaložené náklady mu již nikdo neuhradí. Z tohoto důvodu lze navrhnout, aby tyto podklady zajišťovali sami žadatelé po schválení zveřejnění záměru převodu nemovitosti Radou města na své náklady. Nejenže by se tímto postupem předešlo nevhodnému zacházení s finančními prostředky města, ale také by došlo ke snížení pracovního vytížení pracovníků ORIAMM, kteří vyřizují převod nemovitostí z vlastnictví města.

Nastavený systém a pravidla pro vyřizování převodů nemovitostí z vlastnictví i do vlastnictví statutárního města Chomutova až na shora uvedené nedostatky zcela bezproblémově funguje, avšak s chystanou novelou obecního zákona bude nutné zavedený systém a pravidla zcela přepracovat.

V souvislosti s chystanou novelou zákona o obcích, ve které je dle aktuálního návrhu navrženo mnoho změn souvisejících i s převodem nemovitostí obcí a které by dle strategie vlády ČR měly snížit riziko korupčního prostředí lze uvést, že již nyní je zřejmé, že tyto změny, pokud budou v tomto znění schváleny, přinesou zbytečnou administrativní

zátěž pracovníkům obcí a dle předběžných prognóz zřejmě nesplní účel, pro který byly provedeny, tj. nezabrání korupčnímu jednání.

Konkrétním návrhem je zvýšit částku, která je hranicí pro zpřísnění podmínek při převodu nemovitostí obcí. V aktuálním návrhu je tato částka ve výši 50.000,- Kč, což je vzhledem k hodnotě nemovitostí hranice nízká a v praxi by se mohlo stát, že obec bude muset převádět formou dražby nebo veřejné soutěže např. i zahrady, které mají v nájmu zahrádkáři již řadu let a pozemky by tak mohl získat do vlastnictví jiný subjekt.

U návrhu povinnosti vyplývající z § 40 navrhované novely obecního zákona a to zveřejnění smluv na portálu veřejné správy po dobu nejméně 5 let od dne vkladu smlouvy do katastru nemovitostí se nabízí otázka, zda tvůrci této podmínky při její tvorbě ověřili skutečnost, jestli je portál veřejné správy schopen pojmout takové množství zveřejňovaných dokumentů. Jenom statutární město Chomutov v roce 2012 uzavřelo okolo 200 smluv o převodu nemovitostí a některé smlouvy čítají mnoho stran a mnoho příloh. Vezmeme-li v potaz množství měst a obcí ČR, které by měly takto postupovat, je nutné, aby se touto otázkou dopředu tvůrci novely zákona zabývali.

6 ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo seznámení s majetkem obcí, s jeho charakterem, rozdělením a evidencí, se způsoby jeho nabývání a převodů, včetně evidence majetku. Tato problematika je podrobně řešena v první části této práce. Majetek je zde definován a rozdělen dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a dále z hlediska práva dle § 119 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Dále jsou zde řešeny práva a povinnosti obcí a postupné úkony, které je nutné dodržovat při převodech nemovitého majetku města, jež lze také chápat jako veřejnoprávní omezení, vyplývající ze specifického postavení obcí jako veřejnoprávních korporací hospodařících s veřejným majetkem.

Druhá část této práce je zaměřena na praktické postupy, kterými prochází převod nemovitého majetku statutárního města Chomutova. Cílem této části je podat ucelený výklad této problematiky, zaměřený na vnitřní systém, zavedený a používaný při převodu majetku statutárního města Chomutova a to jak do vlastnictví, tak i z vlastnictví města. Jsou zde podrobně popsány postupy, týkající se veškerých převodů, systém používaný při přijímání žádostí a návrhů o převod nemovitostí, schvalovací procesy města, postup při zveřejňování záměru a oceňování majetku. Dále proces při uzavírání smluv a seznámení s centrálním registrem smluv statutárního města Chomutova. Jsou zde uvedeny a popsány veškeré interní prováděcí předpisy, které řídí systém převodu majetku statutárního města Chomutova a dle nichž postupuje Odbor rozvoje, investic a majetku města, jenž má danou problematiku ve své kompetenci.

V poslední části této práce je zhodnocena funkčnost interního systému, zavedeného a fungujícího při převodu nemovitostí statutárního města Chomutova a dodržování podmínek daných obecním zákonem. Jsou zde uvedeny návrhy a doporučení ke zlepšení fungování zavedeného systému a doporučení ke zjištěným nedostatkům, přičemž by bylo vhodné tyto návrhy a doporučení uvést neprodleně do praxe. Dále se tato část zabývá návrhem novely obecního zákona se zaměřením na konkrétní změny, které pokud budou v tomto znění schváleny, přinesou pouze administrativní zátěž všem pracovníkům obecních úřadů a zřejmě nezabrání případnému korupčnímu jednání, což je účel jejich zavedení.

7 POUŽITÉ ZDROJE A LITERATURA

1. FUREK, Adam. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích*. Praha: Ministerstvo vnitra České republiky, odbor dozoru a kontroly veřejné správy, 2010, 164 stran.
2. NEMEC, Juraj a kol. *Kontrola ve veřejné správě*. Vydání 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010, 160 stran, ISBN: 978-80-7357-558-8.
3. SCHNEIDEROVÁ, Ivana. *Majetek krajů, měst, obcí. DSO a příspěvkových organizací*. Vydání 1. Praha: Nakladatelství ACHA obec účtuje s.r.o., 2010, 258 stran.
4. ŠLAUF, Václav, MATRASOVÁ, Eva. *Zákon o obcích včetně prováděcích předpisů s komentářem*. Vydání 2. Praha: Nakladatelství POLYGON, 2003, 312 stran, ISBN: 80-7273-088-6.
5. Česko. Zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník ze dne 26.2.1964, ve znění pozdějších předpisů.
6. Česko. Zákon č. 172/1991 Sb. ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.
7. Česko. Zákon č. 563/1991 Sb. ze dne 12.12.1991 o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
8. Česko. Zákon č. 344/1992 Sb. ze dne 7.5.1992 o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
9. Česko. Zákon č. 72/1994 Sb. ze dne 24.3.1994 o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.
10. Česko. Zákon č. 128/2000 Sb. ze dne 12.4.2000 o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
11. Česko. Zákon č. 500/2004 Sb. ze dne 24.6.2004 správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
12. Česko. Zákon č. 499/2004 Sb. ze dne 30.6.2004 o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

13. Česko. Vyhláška č. 410/2009 Sb. ze dne 11.11.2009, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky.
14. Česko. Zákon č. 173/2012 Sb. ze dne 26.4.2012, kterým se mění zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.
15. Magistrát statutárního města Chomutova. *SMĚRNICE ZM č. 004/02-02, Zásady prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domků*. 2010. 3 stran.
16. Magistrát statutárního města Chomutova. *SMĚRNICE ZM č. 008/10-02, Postup a zásady realizace odprodeje domů z vlastnictví STATUTÁRNÍHO MĚSTA CHOMUTOVA (domy do 10 bytových jednotek)*. 2010. 5 stran.
17. Magistrát statutárního města Chomutova. *SMĚRNICE ZM č. 22/01-05, Zásady pro prodej bytových domů v objektech nad 10 bytových jednotek*. 2010. 8 stran.
18. Magistrát statutárního města Chomutova. *SMĚRNICE č. 031-02-05 o uzavírání smluv a o jejich evidenci*. 2008. 63 stran.
19. MINISTERSTVO VNITRA. *Návrh novely zákona o územních samosprávných celcích* [on-line]. Praha: Poslanecká sněmovna parlamentu české republiky, Sněmovní tisk č. 904, 2013. 73 stran (PDF). [cit. 2013-02-11]. Dostupný z WWW: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=904&CT1=0#prilohy>

8 PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Rozhovor s vedoucí ORIAMM, oddělení majetkoprávní

Příloha č. 2 – Srovnávací sestavení parcel

Příloha č. 3 – Výpis z pozemkové knihy

Příloha č. 4 – Tiskopis žádosti o prodej pozemku

Příloha č. 5 – Podnět do Rady města

Příloha č. 6 – Titulní strana zprávy do Rady města – „košilka“

Příloha č. 7 – Usnesení Rady města

Příloha č. 8 – Zveřejnění záměru

Příloha č. 9 – Cenová mapa – legenda

Příloha č. 10 – Cenová mapa – katastrální

Příloha č. 11 – Průvodní list ke smlouvě

Příloha č. 1

- 1) „Jak dlouho působíte na Magistrátu města Chomutova a ve funkci vedoucí oddělení majetkoprávního?“
„Na úřadě působím již 24 let, původně jsem pracovala na stavebním úřadě. Ve funkci vedoucí oddělení majetkoprávního jsem 16 let.“
- 2) „Nakládá statutární město Chomutov dle Vašeho názoru, se svým majetkem v mezích obecního zákona, především dle § 38, tj. účelně a hospodárně v souladu se svými zájmy a úkoly?“
„Myslím si, že vesměs ano. Řádně pečovat o svůj majetek nám ukládá zákon, samozřejmě správa rozsáhlého množství majetku přináší problémy organizačního charakteru při svěřování majetku do správy jednotlivým organizacím města, tj. příspěvkovým organizacím a obchodním společnostem. Město postupně řeší prodej nemovitostí, kde je nákladná údržba. Stále prodáváme značné množství pozemků, které jsou např. doposavad v pronájmu. Veškeré odprodeje nemovitostí probíhají na základě znaleckých posudků a cenové mapy. V současné době je velkým problémem také vandalismus, kdy město musí vynakládat velké prostředky na opravy a ostrahu majetku. Velkým přínosem právě při zajišťování oprav majetku města je zřízená organizační složka Pracovní skupina, jejímž prostřednictvím je údržba majetku zajišťována.“
- 3) „Myslíte si, že má statutární město Chomutov vhodně zpracovanou metodiku pro převod svého majetku?“
„Interní předpisy na prodej, nebo pronájem majetku jsou vždy tvořeny na příslušném odboru ve spolupráci s právníkem města. Konkrétně odbor rozvoje, investic a majetku města má tedy na všechny formy nakládání s majetkem jednotlivé vnitřní předpisy, kterými se řídí. Vzhledem ke skutečnosti, že jsme zatím neřešily žádný zásadní problém z pohledu neplatnosti následně uzavřených smluv lze tyto předpisy označit za dostačující. V případě, že je řešena výjimečná situace odlišně od vnitřních předpisů, je vždy projednán návrh postupu s vedením města a schválená příslušná výjimka pro daný případ. Aktualizaci vnitřních předpisů bude určitě nutné, projednat v letošním roce po novele zákona o obcích, která upravuje především ustanovení týkající se dispozic s majetkem obce.“

- 4) „Jste si vědoma nějakých nedostatků na svém oddělení týkajících se převodu nemovitostí?“
„Konkrétních, zásadních nedostatků si vědoma nejsem. Jakmile v průběhu činnosti odboru došlo ke zjištění jakýchkoliv nedostatků, vždy jsem se snažila a ihned učinila potřebné kroky k jejich okamžité nápravě. Jedinou záležitostí, která nám v současné době komplikuje pracovní proces je zpracování velkého množství materiálů pro jednání Rady a Zastupitelstva města. Zlepšení práce by měl přinést nový program určený speciálně pro přípravu materiálů, jejich elektronické předávání radním a zastupitelům.“
- 5) „Je podle Vás některá fáze, kterou převody majetku statutárního města Chomutova prochází zbytečná nebo zbytečně komplikovaná?“
„Žádná z fází, kterými převody procházejí, zbytečná určitě není a žádnou z nich nelze opomenout, už z toho pohledu, že jednotlivé kroky schvalovací procesu nastavuje zákon. Z mého pohledu tento proces prodlužuje projednávání v majetkové komisi, které si jako své poradní orgány schválila Rada města. Pro pracovníky majetkoprávního oddělení je to samozřejmě o několik úkonů víc, zároveň se prodlužuje doba vyřízení žádosti občanů. To je ovšem pohled pracovníka oddělení, jiný pohled na činnost komisí má Rada města, a proto je nutné tuto skutečnost akceptovat.“
- 6) Jste seznámena se změnami, které přinese Novela zákona o obcích a které souvisí s převodem majetku měst? Pokud ano, myslíte si, že budou přínosem či nikoliv?
„S připravovanou novelou obecního zákona a změnami které by měla přinést, seznámena jsem. Snažíme se pravidelně zúčastňovat školení a vzdělávat se v činnostech, které naše oddělení zabezpečuje. Z posledního školení, které jsem absolvovala, a které bylo zaměřeno i na novelu obecního zákona zatím usuzuji, že prodej obecního majetku značně zkomplikuje dispozici s majetkem, nejenom obcím, ale též zhorší a situaci občanů obce v postavení žadatele např. o prodej pozemku.“



SROVNÁVACÍ SESTAVENÍ PARCEL

Porovnání parcel dřívější pozemkové evidence s parcelami katastru nemovitostí, popř. s jejich částmi

Okres: Chomutov

Obec: Chomutov

Dřívější pozemkovou evidenci je: *pozemkový katastr*

ÚDAJE DŘÍVĚJŠÍ POZEMKOVÉ EVIDENCE				ÚDAJE KATASTRU NEMOVITOSTÍ dle geometrického plánu 4143-156/2009				
Katastrální vložka	Příděl	Katastrální území: <i>Chomutov I</i>		Katastrální území: <i>Chomutov I</i>		Číslo listu vlastnictví	POZNÁMKA	
		Parcelní číslo	Druh pozemku	Parcelní číslo	Druh pozemku			
		Výměra		Výměra				
		ha	m ²	ha	m ²			
Srovnávací sestavení parcel má pouze orientační charakter a případně uvedené výměry částí parcel katastru nemovitostí jsou určeny přibližným způsobem.								
		č.st.746/1				1	18	
		č.st.746/4					52	
				2215/1	zast.pl.		11000	
				2215/2	zast.pl.		11000	
<i>LV 11000- Neznámý vlastník</i>								
Jméno: Králíčková Petra		Dne: 28.1.2010		Podpis:		Razítko:		
								
						<p>Ing. Jana Sasová GEODETICKÉ SLUŽBY Nerudova 957/7 430 01 Chomutov tel.: 574 610 667</p>		





ING. JANA SASOVÁ
 GEODETICKÉ SLUŽBY
 Nerudova 957, Chomutov 430 01, tel.: 605268803, 474650447

Výpis z pozemkové knihy

katastrálního území

C H O M U T O V

obytný dlm čp. 588.

Běžné číslo	Parcel. čís.	Označení parcely, čís. domu, způsob obdělávání	Běžné číslo	Parcel. čís.	Označení parcely, čís. domu, způsob obdělávání
1	745	stavební parcela,			
2	746/1	vedlejší budova,			
3	747	stavební parcela, sklad a tovární budova, stavební parcela, obytný dům čp. 588.			
Běžné číslo	Zápis				
--	<p style="text-align: center;">A</p> <p style="text-align: center;">SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN ve výši 100,- Kč</p> <p style="text-align: right;"></p>				
6	<p style="text-align: center;">B</p> <p>Došlo 23. srpna 1920 čd. 873. Podle kupní smlouvy ze dne 20. a 12. srpna 1920 a plné moci ze dne 24. března 1920 včetně překladu ze dne 7. dubna 1920, vkládá se právo vlastnické pro Městskou obec Chomutov.</p>				
7	<p>Došlo 15. dubna 1955 čd. 94. Podle prohlášení odboru pro místní hospodářství rady místního národního výboru v Chomutově ze dne 3. dubna 1955 a usnesení vlády republiky Československé ze dne 20. června 1950 o zřízení krajské vodohospodářské služby, vkládá se vlastnické právo pro Československý stát-Zásobování vodou a kanalizace, krajská správa pro kraj ústecký v Teplicích.</p> <p style="text-align: center;">Katastrální úřad v Chomutově pozemková kniha dne 18.09.2001. <i>N. M. H.</i></p> <p style="text-align: center;"></p>				



Statutární město Chomutov

ODBOR ROZVOJE, INVESTIC A MAJETKU MĚSTA

Magistrát města Chomutova
Doručeno: 16.11.2012
MMCH/122489/2012
listy:1 přílohy:
druh:
mnohes4a836f05

ŽÁDOST
o prodej pozemku

1) Fyzická osoba

Jméno a příjmení:

RČ: Státní příslušnost:

Bydliště:

Rod. stav: Telefonní spojení:

Manžel /ka/

Jméno a příjmení:

RČ: Státní příslušnost:

Bydliště:

Rod. stav: Telefonní spojení:

Společné jmění manželů: ano/ne-(doložit notářskou dohodu o zúžení společného jmění manželů)

2) Právnícká osoba

Název firmy: KENSS.P.O.

Adresa: PALACKÉHO 1322, CHOMUTOV

IČO: 0239247128 DIČ: Telefon: 479 628 310

Zastupující osoba: PAVEL ČECH - JEDNATEL

V případě právnické osoby, doložte ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku.

Pozemek

K žádosti přiložte snímek katastrální se zákresem požadovaného pozemku

Číslo parcely: 1322 k. ú.: CHOMUTOVI

Ulice nebo lokalita kde se pozemek nachází: MOSTECKÁ ULICE

Výměra: 648 m², druh pozemku: ZAHRADA

Důvod žádosti, využití pozemku: OSTATNÍ PLOCHA U

NEHOVÍ TOSTI V NAŠEM VLASTNICTVÍ

.....
CÍLENI' VLASTNICKÝM VZTAHŮ V
AREA'LU SPOLEČNOSTI.
.....

Prohlášení žadatele:

Prohlašuji, že nemám vůči Statutárnímu městu Chomutov žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.

Souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města, a zproštuji pověřené pracovníky mlčenlivosti podle § 24 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.

Dále dávám v souladu s ustanovením § 9 písm. a) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, svolení s nakládáním s údaji o mé osobě, ve věci projednání mé záležitosti, a to jen po dobu nezbytně nutnou k vyřízení této věci.

Žadatel dále bere na vědomí, že v rámci prodeje pozemku prodávající Statutární město Chomutov neprověřuje průběh stávajících inženýrských sítí.

Pokud má kupující zájem se seznámit s dotčením pozemku inženýrskými sítěmi, provede tak na vlastní náklady zjištěním u jednotlivých majitelů inženýrských sítí.

V Chomutově dne:

20.1.2013

Podpisy žadatele:



Příloha č. 5

Podnět č. 7 - Záměr prodeje pozemku

[Obsah]

Název: Záměr prodeje pozemku

Žadatel: Potápěčská stanice veřejná obchodní společnost, IČ: 47285532; Bezručova 4219, Chomutov 430 03

Podáno: 22.11.2011

Zveřejnění:

Předmět

Prodej pozemku – ul. Čermákova x Podhorská
(Žadatelé jsou vlastníky sousedních pozemků)

Důvod

Udržování pozemku

Právní stav

Pozemek:

p.č. 2329/1 výměra 405 m² orná půda (část)

k.ú. Chomutov II

vlastnictví statutární město Chomutov

nájem není uzavřen

Vyjádření odborů

ORlaMM-ÚÚP

Oddělení rozvoje souhlasí s prodejem části pozemku p.č. 2329/1 v k.ú. Chomutov II.

Upřednostňujeme variantu č. 1 za podmínky, že bude zachován přístup ke stávající trafostanici, buď odprodejem cesty, nebo formou věcného břemene.

ORlaMM – zeleň

Na pozemku se nenachází hodnotná zeleň, souhlasíme bez připomínek.

ORlaMM – komunikace

S výše uvedeným záměrem souhlasíme. Nutno respektovat stávající komunikaci.

TSmCh

Souhlasíme s prodejem výše jmenovaného pozemku, doporučujeme variantu č. 1 s věcným břemenem pro opravu a údržbu komunikace a obrub. Samozřejmě i pro trafostanici a přístup k ní.

Zhodnocení

Na základě shora uvedených vyjádření doporučujeme zveřejnění záměru prodeje části pozemku (varianta č. 1) s tím, že před konečným schválením prodeje budou splněny výše uvedené podmínky (zřízeno věcné břemeno pro trafostanici a pro údržbu komunikace a obrub).

Hlasování komise k předloženému návrhu na usnesení ze dne 16.1.2012 pro 5, proti 0, zdržel se 0

Návrh usnesení

Rada statutárního města Chomutova

s c h v a l u j e

zveřejnění záměru prodeje části pozemku p.č. 2329/1 v k.ú. Chomutov II, dle podmínek důvodové zprávy.

Schůze Rady statutárního města Chomutova

Do schůze RM dne: 13.2.2012	Číslo jednací: R/ORIaMM/6/2012
Věc: Prodej nemovitostí	
Důvod předložení: žádosti občanů/odboru	
Nárok na rozpočet SMCH: není	
Zpracoval: Odbor rozvoje, investic a majetku města	Předkládá: ORaMM
Konzultováno: Ing. Jan Řehák	Projednáno v komisi / pracovní skupině: komise majetku, investic a územního plánu ze dne 30.1.2012
Předáno SZM: 1.2.2012	Expedováno: 3.2.2012
Přílohy: viz jednotlivé body důvodové zprávy	
Celkový počet stran: 61	
Návrh na usnesení: viz jednotlivé body důvodové zprávy	

Usnesení RaMěst č. 391/11 z 7.11.2011

Prodej nemovitostí

8.

Rada statutárního města Chomutova

s c h v a l u j e

zveřejnění záměru prodeje pozemků p.č. 1275/2, 1275/4, 1275/5, 1275/6, 1275/7, 1275/9, 1275/10, 1275/11, 1275/12, 1275/13, 1275/14, 1275/15, 1275/17, 1275/18, 1275/19, 1275/20, 1275/21, 1275/22, 1275/23, 1275/24, 1275/25, 1275/26, 1275/27, 1275/28, 1275/29, 1275/30, 1275/31, 1275/32, 1275/33, 1275/34, 1275/37, 1275/39, 1275/40, 1275/41, 1275/43, 1275/44, 1275/45, 1275/46, 1275/47, 1275/48, 1275/49, 1275/50, vše k.ú. Chomutov II.

Statutární město Chomutov

odbor rozvoje, investic a majetku města

zveřejňuje

podle § 39, odst. 1, zákona č. 128/2000 Sb.:

- 1) záměr města **p r o d a t** část pozemku p.č. 5310/26 v katastrálním území Chomutov I z vlastnictví statutárního města Chomutov.
- 2) záměr města **p r o d a t** pozemek p.č. 1640/120 v katastrálním území Chomutov I z vlastnictví statutárního města Chomutov.
- 3) záměr města **p r o d a t** pozemky p.č. 4880/1, 4880/2 a části pozemků p.č. 4869/1, 4870/1 a 4870/13 v katastrálním území Chomutov I z vlastnictví statutárního města Chomutov, dle podmínek důvodové zprávy.

Zveřejněno dne: 13. 12. 2011

Sejmuto: 29-12-2011

MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA

odbor kancelář tajemníka

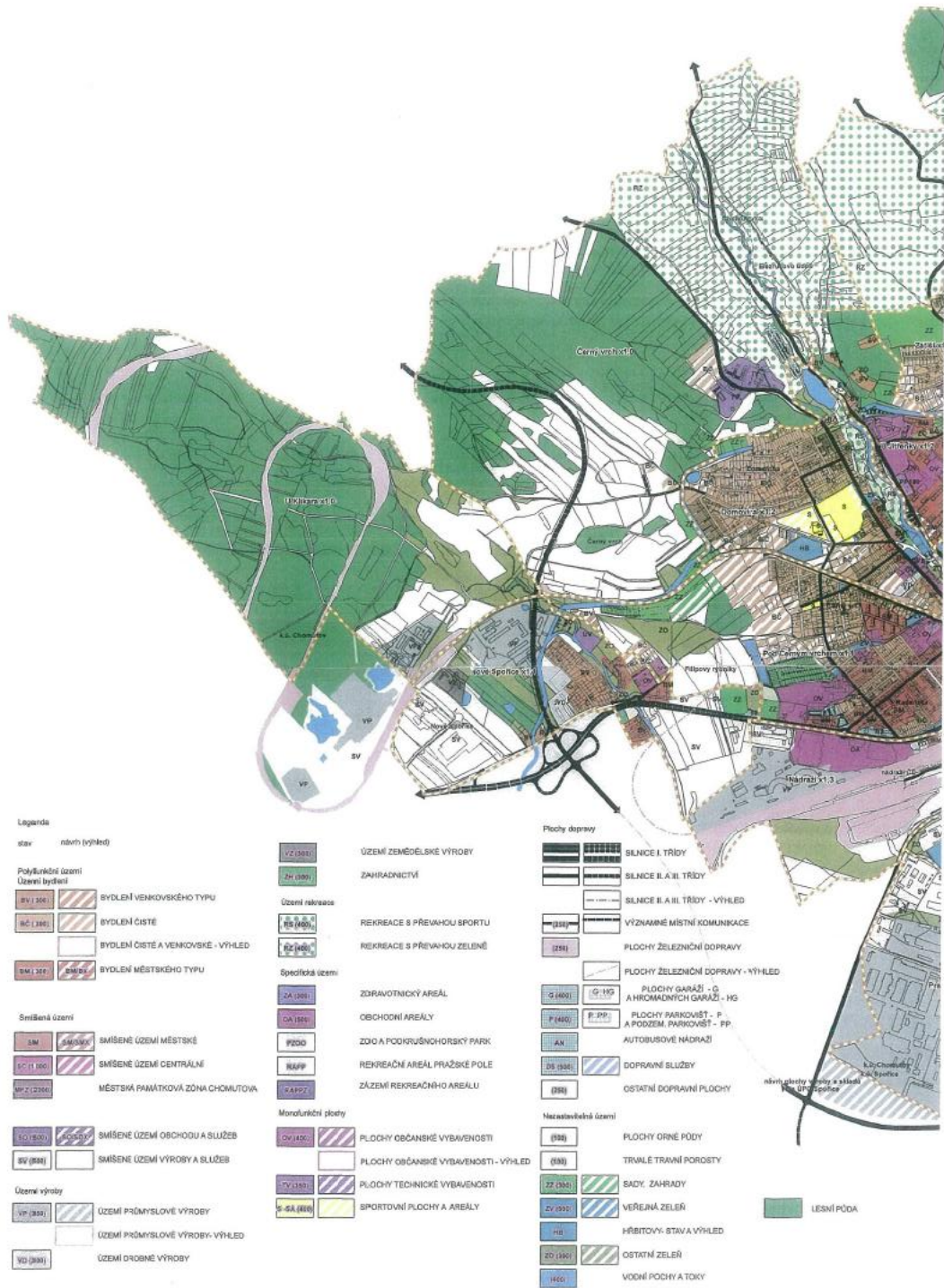
Ve lhůtě do 15 dnů ode dne zveřejnění je možné k tomuto záměru podat na Magistrátu města Chomutova, odbor rozvoje, investic a majetku města, námítky či připomínky.

Dotazy ke zveřejněnému záměru sdělí pracovník odboru rozvoje, investic a majetku města Ing. Markéta Novotná, tel. 474 637 466, Chomutov, Chelčického 99, (objekt staré radnice na náměstí).

Příloha č. 9

Ceny pozemků	základní	koeficient	koeficient	koeficient	koeficient
kategorie	sazba	lokality	lokality	lokality	lokality
		1.1	1.2	1.3	1.4
bydlení venkovského typu	300	330	360	390	420
bydlení čisté	300	330	360	390	420
bydlení městské	300	330	360	390	420
smíšené úz. centrální	1000	1100	1200	1300	1400
MPZ	2000	2200	2400	2600	2800
smíšené úz. Obchod a služby	500	550	600	650	700
smíšené území výroba a služby	500	550	600	650	700
území průmyslové výroby	350	385	420	455	490
území drobné výroby	350	385	420	455	490
území zemědělské výroby	300	330	360	390	420
zahradnictví	300	360	432	390	420
rekreace s převahou sportu	400	440	480	520	560
rekreace s převahou zeleně	400	440	480	520	560
občasná obytná zóna	300	330	360	390	420
obchodní areály	500	550	600	650	700
PZOO	neoceněno				
rekreační areál PP	neoceněno				
rekreační areál PP zázemí	neoceněno				
občanská vybavenost	400	440	480	520	560
technická vybavenost	350	385	420	455	490
sportovní plochy	400	440	480	520	560
místní komunikace	250	275	300	325	350
plochy železnic	250	275	300	325	350
plochy garáží	400	440	480	520	560
plochy parkovišť	400	440	480	520	560
autobusové nádraží	neoceněno				
dopravní služby	500	550	600	650	700
ostatní dopravní plochy	250	275	300	325	350
orné půdy	100	110	120	130	140
trvalé travní porosty	100	110	120	130	140
sady zahrady	300	330	360	390	420
veřejná zeleň	500	550	600	650	700
hřbitovy	500	550	600	650	700
ostatní zeleň	300	330	360	390	420
vodní plochy	400	440	480	520	560

Příloha č. 10





STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV
Průvodní list ke smlouvě

Charakteristika smlouvy				
Druh smlouvy: Kupní smlouva a smlouva o věcném břemeni				Počet výtisků: 7
Důvod uzavření (usnesení RSMCH, ZSMCH): ZM č. 150/12/24 ze dne 26.11.2012				
Evidenční číslo smlouvy (dle systému evidence smluv)			d20120C456	
Agendové číslo smlouvy (pouze u dodatků, výpovědi či odstoupení od smlouvy)			2012367Bäu	
Původní číslo CRS (pokud byla smlouva uzavřena před 01.01.2010)				
Číslo smlouvy (dle CRS):				
Smluvní partner (včetně IČ, DIČ): Povodí Ohře, státní podnik se sídlem: Chomutov 430 03, Bezručova 4219 zastoupený: Ing. Jaroslavem Šebestou, ekonomickým a správním ředitelem IČ: 70889988, DIČ: CZ70889988				
Veřejný výdaj *		x	Veřejný příjem *	
Číslo účtu plátce: 626441/0100	Číslo účtu plátce:			
Číslo účtu příjemce: 9137441/0100	Číslo účtu příjemce:			
Variabilní symbol: 1298/2012	Variabilní symbol:			
Částka Kč: 202.260,- Kč	Částka Kč:			
Schvalovací proces				
	Datum	Jméno a příjmení (nebo název orgánu)	Funkce a útvary	Podpis
Zpracovatel <i>(osoba odpovědná za shodnost všech výtisků smlouvy)</i>	18.12.2012	Eva Bäumeltová	Referent ORIaMM	
Správce rozpočtu	18.12.2012	Iva Warnicka	Ekonom ORIaMM	
Vedoucí odboru Příkazce operace	18.12.2012	Pavčina Kolářová	Vedoucí OMP ORIaMM	
Hlavní účetní	19.12.2012	Alena Boudová	Hlavní účetní OE	
Právně posoudil	20.12.2012	Mgr. Jiří Písařík	Právník města	
Za VM schválil	20.12.2012	Ing. Jan Řehák	Náměstek primátora	

uvedené osoby svým podpisem stvrzují správnost vyhotovené smlouvy

* odpověď označte

► v případě, že plnění ze smlouvy je hrazeno z finančních prostředků, které byly svěřeny k hospodaření určitému odboru (tj. daná smlouva není schvalována RSMCH ani ZSMCH), uvede zpracovatel do této kolonky číslo usnesení, jímž ZSMCH finanční prostředky danému odboru přidělilo