

**MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ
ZASTUPITELSTVO KRAJE**

**ZÁSADY
převodu a nabytí nemovitých věcí**

Schváleno zastupitelstvem kraje usnesením č. 13/1408 ze dne 7. 9. 2023
s účinností ode dne 1. 10. 2023

Obsah

Čl.1	Úvodní ustanovení	3
Čl.2	Předmět a způsoby převodu a nabytí nemovitých věcí	3
Čl.3	Příprava převodu a nabytí nemovitých věcí a nutné podklady	5
Čl.4	Způsoby ocenění nemovitých věcí	5
Čl.5	Předkládání návrhů na převod nemovitých věcí orgánům kraje	5
Čl.6	Prodej prostřednictvím elektronické aukce	6
Čl.7	Průběh elektronické aukce	7
Čl.8	Dobrovolná veřejná dražba	8
Čl.9	Zrušovací ustanovení	9
Čl.10	Závěrečné ustanovení	9

ZÁSADY

převodu a nabytí nemovitých věcí

Čl.1

Úvodní ustanovení

- (1) Zásady převodu a nabytí nemovitých věcí (dále jen „Zásady“) upravují postup při převodu tohoto majetku z vlastnictví kraje (dále jen „převod“), zejména způsoby převodu, formy prodeje, rozsah a přípravu podkladů, předkládání návrhů k projednání v orgánech kraje, způsoby výběru zájemce, způsoby ocenění, vlastní realizaci převodu, zvláštní postupy apod. Zásady upravují i problematiku nabytí nemovitých věcí do vlastnictví kraje (dále jen „nabytí“).
- (2) V souladu s § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, o nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, rozhoduje zastupitelstvo kraje. Převody a nabytí komplexně technicky zajišťuje, příp. koordinuje příslušný odbor krajského úřadu stanovený k těmto úkonům Organizačním řádem krajského úřadu (dále jen „příslušný odbor“). Rada kraje může určit, že příslušný odbor pro zajištění převodu i nabytí využije ve stanoveném rozsahu služeb dražebníka.

Čl.2

Předmět a způsoby převodu a nabytí nemovitých věcí

- (1) Nemovitými věcmi se pro účely těchto Zásad rozumí:
 - pozemky,
 - stavby spojené se zemí pevným základem, které jsou ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, na kterém stojí,
 - podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k těmto stavbám,
 - jednotka (byt jako prostorově oddělená část domu včetně podílu na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů),
 - práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (právo stavby),další věci, o kterých speciální právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a nelze je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty.
- (2) Zpravidla se převádějí nemovité věci, které jsou pro kraj nepotřebné. Nepotřebnost znamená, že pro danou nemovitou věc není využití v rámci orgánů kraje nebo právnických osob zřízených nebo založených krajem dle zvláštních zákonů. Nemovité věci svěřené k hospodaření příspěvkovým organizacím jsou mezi nepotřebný majetek zařazeny na základě návrhu na zařazení nemovitých věcí do evidence nepotřebného majetku předloženého těmito příspěvkovými organizacemi, a to prostřednictvím informačního systému Portál majetku, který je součástí aplikace FaMa+. Nemovité věci, které nejsou svěřené k hospodaření příspěvkovým organizacím, jsou mezi nepotřebný majetek zařazeny na základě analýzy provedené odborem investičním a majetkovým.
- (3) Způsoby převodu nemovitých věcí:
 - a) dar (bezúplatný převod),
 - b) prodej,
 - c) směna,
 - d) nepeněžitý vklad společníka do společnosti za účelem nabytí nebo zvýšení majetkové účasti v obchodní společnosti
 - e) vydání nemovitých věcí podle zvláštních zákonů a na základě rozhodnutí soudů a jiných státních orgánů.
- (4) Darovat nemovitou věc lze zejména:

- a) do vlastnictví obce, v jejímž katastrálním území se nemovitě věci nacházejí a které obec může využít pro veřejně prospěšné účely, anebo je ze strany obce navrženo darovat kraji adekvátní nemovitě věci potřebné pro činnost kraje,
 - b) do vlastnictví právnické nebo fyzické osoby, která vykonává obecně prospěšnou činnost na území kraje, k níž může nemovitě věci využít,
 - c) do vlastnictví jiné právnické nebo fyzické osoby pouze výjimečně, a to v odůvodněných případech.
- (5) Prodej nemovitých věcí lze realizovat zejména:
- a) přímým prodejem bez výběrového řízení (dále jen „přímý prodej“) - lze postupovat v případech, kdy je okruh zájemců o dané nemovitě věci omezen charakterem, polohou, či způsobem využití nemovitých věcí, a to zejména z těchto důvodů:
 - aa) zájemce je spoluvlastníkem prodáváných nemovitých věcí,
 - ab) zájemce je vlastníkem stavby na prodávaném pozemku kraje,
 - ac) zájemce je vlastníkem zastavěného pozemku pod prodávanou stavbou kraje,
 - ad) zájemce je vlastníkem sousedních nemovitých věcí a prodejem daných nemovitých věcí osobě rozdílné od zájemce by byl omezen v užívání těchto sousedních nemovitých věcí,
 - ae) zájemce je nájemcem prodávané nemovitě věci ve vlastnictví kraje, a to po dobu delší než 1 rok,
 - af) zájemce je Česká republika, resp. organizační složka státu dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, státní příspěvková organizace dle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla) nebo státní podnik dle zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů,
 - ag) zájemce bude nemovitě věci využívat ve veřejném zájmu, zejména pro účely školství a sportu, kultury, zdravotnictví, sociálních služeb, anebo budou nemovitě věci využity k vytvoření nových pracovních míst a pro podporu zaměstnanosti v Moravskoslezském kraji,
 - b) výběrem nejvhodnějšího zájemce realizovaným prostřednictvím elektronické aukce, podrobnější popis je uveden v čl. 6 a čl. 7 těchto Zásad,
 - c) dobrovolnou veřejnou dražbou dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, především v případech prodeje nemovitých věcí, u kterých se pro jejich povahu, umístění a možné způsoby využití předpokládá zvýšený počet zájemců a zvolená forma prodeje předpokládá prodej za maximální kupní cenu.
- (6) Směna nemovitých věcí se realizuje v odůvodněných případech, kdy kraj a zájemce vlastní nemovitě věci, které lze vzájemně převést, a kdy směnou dojde k nabytí nemovitých věcí potřebných pro kraj a zároveň k převodu nemovitých věcí z vlastnictví kraje. Směna může být realizována s vyrovnáním nebo bez vyrovnání.
- (7) Vklad společníka do společnosti za účelem nabytí nebo zvýšení účasti v obchodní společnosti - popis převodu není předmětem těchto Zásad, postupuje se dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.
- (8) Popis vydání nemovitých věcí podle zvláštních zákonů a na základě rozhodnutí soudů a jiných státních orgánů (např. restituce, historický majetek obcí) není předmětem těchto Zásad. Vzhledem k tomu, že se v těchto případech jedná většinou o přechod vlastnictví na základě jiných právních skutečností než právních jednání, zastupitelstvo kraje buď rozhodne o individuálním postupu, nebo je o přechodu informováno.
- (9) Kraj nabývá do svého vlastnictví nemovitě věci pro potřebu orgánů kraje a právnických osob zřízených nebo založených krajem. Při nabývání se kraj řídí zejména výhodností nabytí.
- (10) Způsoby nabytí nemovitých věcí:
- a) dar (bezúplatný převod),
 - b) koupě,
 - c) směna,
 - d) nabytí nemovitých věcí podle zvláštních zákonů a na základě rozhodnutí soudů a jiných státních orgánů.

Čl.3

Příprava převodu a nabytí nemovitých věcí a nutné podklady

- (1) Příslušný odbor na základě vlastních zjištění, písemného podnětu právnické osoby zřízené nebo založené krajem, podnětu orgánů kraje, písemného podnětu odvětvového odboru nebo písemné žádosti o převod zahájí přípravu převodu nebo nabytí nemovitých věcí a zajistí shromáždění podkladů pro rozhodování orgánů kraje. Písemná forma je zachována i při sdělení učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky (např. e-mail, datová zpráva, interní sdělení, zápis z porady).
- (2) Podklady pro rozhodování zastupitelstva kraje ve věci převodu a nabytí jsou zpravidla:
 - a) výpis z katastru nemovitostí,
 - b) kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitosti (-í),
 - c) geometrický plán při nutnosti dělení parcel,
 - d) zdůvodnění stanovení ceny nemovitých věcí,
 - e) informace o stanovisku příspěvkové organizace, která má dané nemovité věci předány k hospodaření,
 - f) informace o stanovisku příslušného odvětvového odboru krajského úřadu,
 - g) v případě prodeje prostřednictvím elektronické aukce shrnutí průběhu a výsledku elektronické aukce,
 - h) v případě prodeje veřejnou dražbou podstatné náležitosti smlouvy o provedení dražby s dražitelem.

Čl.4

Způsoby ocenění nemovitých věcí

- (1) Nemovité věci se pro potřeby převodu a nabytí ocení:
 - a) v případě poskytnutí daru pořizovací cenou v účetní evidenci kraje nebo organizace kraje, která majetek vede v účetnictví,
 - b) v případě prodeje nebo směny znaleckým posudkem nebo odhadem ceny nemovitosti (dále oba jen jako „odborný posudek“) pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé dle platného předpisu pro oceňování majetku,
 - c) v případě přijetí daru reprodukční pořizovací cenou, nebo hodnotou daru uvedenou ve smlouvě nebo pořizovací cenou v účetní evidenci dárce; pokud ani jedna z uvedených možností ocenění není možná, pak odborným posudkem pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé,
 - d) v případě koupě pořizovací cenou, tou je zpravidla kupní cena a náklady související; kupní cena obvykle vychází z odborného posudku zpracovaného dle platného předpisu pro oceňování majetku.
- (2) V odůvodněných případech, kdy se jeví vyhotovení odborného posudku jako nevhodné (zejména když cena za jeho vyhotovení pravděpodobně převyšuje cenu nemovité věci), může být ocenění odborným posudkem pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé nahrazeno tzv. kvalifikovaným odhadem. Kvalifikovaný odhad učiní příslušný odbor zejména s ohledem na dostupné cenové mapy či porovnáním ceny v daném místě a čase obvyklé u podobných nemovitých věcí.

Čl.5

Předkládání návrhů na převod nemovitých věcí orgánům kraje

- (1) Návrhy na rozhodnutí o záměru kraje prodat, směnit, nebo darovat nemovité věci předkládá příslušný odbor a příspěvkové organizace radě kraje.
- (2) Rada kraje rozhoduje o:
 - a) záměru převodu,
 - b) odmítnutí nabídky na nabytí; o této skutečnosti informuje zastupitelstvo kraje.
- (3) Rada kraje určuje způsob převodu a formu převodu v případě prodeje. Rada kraje zároveň může i v průběhu převodu rozhodnout o změně způsobu převodu a formy převodu. V případě,

že určeným způsobem bude prodej a formou elektronická aukce, rada kraje stanoví podmínky prodeje a podmínky elektronické aukce včetně minimální kupní ceny. Tato vychází z ocenění nemovitých věcí dle odborného posudku pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé. Rada kraje zároveň může kdykoliv v jejím průběhu tuto elektronickou aukci zrušit.

- (4) Záměr převodu se dle § 18 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejňuje na úřední desce krajského úřadu po dobu nejméně 30 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu kraje a obsahuje:
 - a) navržený způsob převodu,
 - b) označení nemovitých věcí v rozsahu dle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů,
 - c) jméno a kontakt na zaměstnance zajišťujícího převod, který zájemcům poskytne potřebné informace, případně podklady,
 - d) v případě potřeby kopii katastrální mapy,
 - e) v případě prodeje budovy nebo ucelené části budov, uvedení klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy dle § 7a odst. 2 písm. d) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a dle přílohy č. 2 vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.
- (5) V případě prodeje prostřednictvím elektronické aukce se obvykle zároveň se zveřejněním na úřední desce krajského úřadu zveřejňuje záměr prodeje na webových stránkách kraje, případně jiných internetových stránkách, nebo v tisku. Při prodejích veřejnou dražbou zajišťuje další informovanost veřejnosti vybraný dražitel.
- (6) Rada kraje doporučuje zastupitelstvu kraje rozhodnout o převodu nemovitých věcí. V důvodové zprávě návrhu je kromě náležitostí uvedených v čl. 3 odst. 2 těchto Zásad uveden přehled kroků, které předcházejí zpracování návrhu převodu – např. zda byl, či nebyl projeven zájem o nemovité věci v rámci organizací kraje, rozhodnutí o záměru, zveřejnění záměru, případný průběh a výsledek elektronické aukce, zdůvodnění navržené kupní ceny odlišné od ceny obvyklé, odkazy na rozhodnutí orgánů kraje, která se převodem zabývala.
- (7) V návrhu usnesení na rozhodnutí zastupitelstva kraje o převodu musí být specifikováno:
 - a) navržený způsob převodu,
 - b) označení nemovitých věcí v rozsahu dle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů,
 - c) jméno, adresa a datum narození vybraného zájemce o převod, v případě osob zapisovaných do obchodního, či jiných rejstříků identifikační číslo; netýká se prodejů nemovitých věcí formou veřejné dražby,
 - d) v případě prodeje navržená kupní cena; netýká se prodejů nemovitých věcí formou veřejné dražby,
 - e) u prodeje veřejnou dražbou stanovení nejnižšího podání, případně skutečnost, zda je dražebník oprávněn snížit nejnižší podání a o jakou částku,
 - f) případné další specifické podmínky převodu.

Čl.6

Prodej prostřednictvím elektronické aukce

- (1) Elektronická aukce se realizuje prostřednictvím elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“).
- (2) Zadavatelem se pro účely těchto Zásad rozumí Moravskoslezský kraj. Jednotlivé úkony zadavatele vykonává příslušný odbor a orgány kraje v souladu s právními předpisy, těmito Zásadami a Organizačním řádem krajského úřadu.
- (3) Administrátorem se pro účely těchto Zásad rozumí fyzická osoba na straně zadavatele, zpravidla určený zaměstnanec příslušného odboru, který je pověřen technicky a komunikačně zajistit přípravu a realizaci elektronické aukce.

- (4) Účastníkem se pro účely těchto Zásad rozumí fyzická nebo právnická osoba, jež se účastní elektronické aukce prostřednictvím EAS, ve kterém upravuje své aukční hodnoty dle parametrů stanovených zadavatelem.
- (5) O konkrétních podmínkách jednotlivých elektronických aukcí rozhoduje rada kraje vždy individuálně.
- (6) Hlavním kritériem pro výběr nejlepší nabídky je výše nabízené kupní ceny. Minimální kupní cenu stanovuje rada kraje při rozhodování o záměru prodeje. Rada kraje může individuálně stanovit další podmínky pro výběr nejlepší nabídky.
- (7) V případě, že elektronická aukce proběhne neúspěšně, tj. nikdo se nepřihlásil, nebo nikdo z účastníků nesplnil požadované podmínky prodeje, rada kraje může:
 - a) snížit hranici minimální kupní ceny pro opakované konání elektronické aukce;
 - b) zrušit záměr prodeje a rozhodnout o jiném záměru využití nebo o záměru jiného způsobu převodu nemovitých věcí.
- (8) V případě, že elektronická aukce proběhne neúspěšně, je při nezměněných podmínkách prodeje příslušný odbor oprávněn konání elektronické aukce opakovat.
- (9) Účastníci nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí v elektronické aukci, uzavřením kupní smlouvy a s realizací převodu předmětu prodeje.
- (10) Zadavatel si vyhrazuje právo elektronickou aukci zrušit nebo nevybrat žádného vítězného účastníka.

Čl.7

Průběh elektronické aukce

- (1) Administrátor vytvoří na příslušné internetové adrese elektronickou aukční síň.
- (2) Administrátor uveřejní v EAS všechny informace a dokumenty o elektronické aukci, zejména návrh kupní smlouvy.
- (3) Administrátor zpracuje výzvu k účasti v elektronické aukci (dále jen „výzva“). Výzva musí obsahovat:
 - a) datum a čas zahájení a ukončení elektronické aukce,
 - b) označení a popis předmětu prodeje, jeho součástí a příslušenství, práv a povinností s předmětem prodeje souvisejících,
 - c) počet kol elektronické aukce a délku jednotlivých kol,
 - d) minimální kupní cenu,
 - e) minimální, případně též maximální krok zvýšení ceny,
 - f) e-mailový a telefonní kontakt na administrátora,
 - g) návrh kupní smlouvy.
- (4) Pro účast v elektronické aukci je nutné, aby každý zájemce podal žádost o účast v elektronické aukci (dále jen „žádost“).
- (5) Po zaslání žádosti je zájemci o účast v elektronické aukci administrátorem zaslána výzva s pokyny pro přihlášení do elektronické aukční síně.
- (6) Pro účast v elektronické aukci je zájemce povinen vyplnit přihlášku; tím se stává účastníkem aukce. Po úspěšném odeslání přihlášky obdrží administrátor e-mail s potvrzením přijetí přihlášky.
- (7) Vstupem do elektronické aukce účastník souhlasí s podmínkami elektronické aukce a podmínkami prodeje obsaženými v návrhu kupní smlouvy, zavazuje se v případě vítězství v elektronické aukci

uzavřít kupní smlouvu a prohlašuje, že je schopen dodržet své povinnosti a závazky vyplývající z kupní smlouvy, zejména zaplatit řádně a včas kupní cenu za předmět prodeje.

- (8) Vstupní kolo slouží k provedení registrace zájemce o účast v elektronické aukci a následnému zadání vstupních cenových nabídek.
- (9) Kontrolní kolo slouží ke kontrole formální a věcné správnosti nabídek zapsaných účastníky. V tomto kole nemohou účastníci provádět žádné změny aukčních hodnot a jsou jim zobrazeny pouze jejich vlastní aukční hodnoty.
- (10) V aukčním kole:
 - a) administrátor umožní účastníkům vstup do elektronické aukční síně;
 - b) administrátor dbá na řádný průběh elektronické aukce;
 - c) se účastníkům zobrazuje nejvyšší provedená cenová nabídka a jejich aktuální pořadí;
 - d) účastníci upravují své aukční hodnoty v souladu s podmínkami elektronické aukce.
- (11) Elektronická aukce může být ukončena:
 - a) v předem stanovený čas; pokud některý z účastníků zadá novou aukční hodnotu v posledním předem stanoveném počtu minut před časem ukončení elektronické aukce, čas elektronické aukce se prodlužuje o předem stanovený počet minut od okamžiku učinění této změny aukční hodnoty. Je-li v této lhůtě učiněna další změna aukční hodnoty, posunuje se čas ukončení elektronické aukce o předem stanovený počet minut od této změny aukční hodnoty;
 - b) manuálně zásahem administrátora, a to z důvodu nálezu chyby v nastavení elektronické aukce nebo objektivní nemožností pokračovat v elektronické aukci; následkem je zneplatnění všech provedených nabídek všech účastníků.
- (12) Veškeré operace provedené od okamžiku vytvoření elektronické aukční síně do ukončení elektronické aukce jsou zaznamenávány. Po ukončení elektronické aukce zajistí administrátor vytvoření protokolu o průběhu elektronické aukce.
- (13) Po ukončení elektronické aukce jsou nabídky účastníků sestupně seřazeny dle výše jejich nabízené kupní ceny a výsledek je předložen radě kraje, která následně může doporučit zastupitelstvu kraje rozhodnout o uzavření kupní smlouvy s vítězným účastníkem.
- (14) Rada kraje může elektronickou aukci zrušit. O této skutečnosti informuje zastupitelstvo kraje.
- (15) Příslušný odbor elektronicky informuje všechny účastníky o výsledku elektronické aukce. Vítěznému účastníkovi je zároveň zaslán doplněný návrh kupní smlouvy.
- (16) Vítězný účastník doručí kupní smlouvu s úředně ověřeným podpisem v příslušném počtu vyhotovení zadavateli do 30 dnů ode dne jeho doručení, pokud rada kraje nestanoví jinak.
- (17) Po doručení podepsané kupní smlouvy zadavateli rozhodne zastupitelstvo kraje o uzavření kupní smlouvy s kupujícím.
- (18) Pokud není dodržena lhůta stanovená v odst. 16 tohoto článku, je nabídka vítězného účastníka vyřazena a na jeho místo nastupují další účastníci elektronické aukce v sestupném pořadí dle výše jejich nabízené kupní ceny.

Čl.8

Dobrovolná veřejná dražba

- (1) Prodej veřejnou dražbou se řídí zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Realizuje se především v případech prodeje nemovitých věcí, u kterých se pro svou povahu, umístění a možné způsoby využití předpokládá větší počet zájemců. Rozhodujícím

kritériem při tomto způsobu prodeje je dosažení maximální kupní ceny. Při prodeji veřejnou dražbou není možné stanovit omezující podmínky prodeje.

- (2) Způsob prodeje nemovitých věcí veřejnou dražbou navrhuje rada kraje zpravidla při rozhodování o záměru prodeje. Následně je obecný záměr prodeje zveřejněn na úřední desce krajského úřadu v souladu se zákonem č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Po zveřejnění záměru na úřední desce krajského úřadu rada kraje doporučí zastupitelstvu kraje rozhodnout o prodeji nemovitých věcí formou dobrovolné veřejné dražby. Součástí usnesení zastupitelstva kraje je stanovení nejnižšího podání, případně, zda je dražebník oprávněn snížit nejnižší podání a o kolik. Nejnižší podání se odvozuje z ceny v místě a čase obvyklé stanovené odborným posudkem.
- (3) Jelikož přechod vlastnického práva u dražených nemovitých věcí nastává u dražby již příklepem licitátora, za podmínek stanovených v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, není při rozhodování zastupitelstva kraje o prodeji tohoto majetku uveden konkrétní kupující.
- (4) Postup směřující k výběru dražebníka se řídí zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Čl.9 Zrušovací ustanovení

Těmito Zásadami se zrušují Zásady převodu a nabytí nemovitých věcí ze dne 1. 7. 2017.

Čl.10 Závěrečné ustanovení

Tyto Zásady byly schváleny usnesením zastupitelstva kraje č. 13/1408 ze dne 7. 9. 2023 a nabývají účinnosti dnem 1. 10. 2023.

Zpracoval: odbor investiční a majetkový