



**Gaudens**

---

**EBOOK**

# **NEMOVITOSTNÍ OBCHODY SE STÁTEM V PRAXI**





## Majetek státu a nakládání s ním - nemovitostní obchody se státem

### Pár slovíček úvodem

I v životě realitního makléře (či kohokoliv jiného) mohou nastat situace, kdy bude vstupovat do kontraktačního jednání se státem ohledně nemovitostí, např.:

- klient „děsně touží“ vlastnit vojenskou pevnůstku (tzv. Řopík)
- klient by si rád pronajal vedlejší louku, jako výběh pro své koně
- starosta, resp. obec, by chtěla od státu „zadarmo“ získat nevyužívanou stavbu
- starosta dobrovolných hasičů (SDH) by rád dořešil situaci, kdy hasičárna stojí na státním pozemku

anebo obráceně:

- organizační složka státu (OSS) či státní organizace (SO) „touží“ po vaší nemovitosti, nebo jí nutně potřebují k plnění svých úkolů a/nebo je to ve veřejném zájmu a tuto vaši nemovitost si chtějí:
  - pronajmout či propachtovat
  - koupit
  - směnit

V takovém případě bude na jedné straně rovnice (smluvního vztahu) vystupovat Česká republika, tj. stát, a proto se toto jednání nutně bude lišit od jiného (běžného) smluvního vztahu, kdy jednáte s nestátní entitou (fyzickou nebo „obyčejnou“ právnickou osobou). Speciálním předpisem, kterým se stát musí řídit, je **zákon o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích - zákon č. 219/2000 Sb.**, v platném znění, dále jen **ZMS**. Takže by mohlo být dobré, abyste o něm věděli alespoň něco málo - leccos by se Vám mohlo hodit, ať již pro vlastní kontraktační jednání (a vyjednává si lepší podmínky), nebo pro pochopení pozic, možností a postupů „té druhé strany“ - státu.

### Vítejte ve stručném průvodci ZMS a jeho dopadu na realitní obchody

Čím se tento ZMS zabývá, resp. co vlastně upravuje:

- 1) Hospodaření se státním majetkem (*prostá správa, pronájem, zatížení, zcizení ...*)
  - způsoby (*jak*)
  - podmínky (*co vše musí být splněno nebo co vše je potřeba*)
- 2) Vystupování státu v právních vztazích  
*kdo za něj a jak může či musí jednat*
- 3) Postavení, zřízení a zánik organizačních složek státu (OSS)  
*toto uvádím jen pro úplnost, neboť Vy již budete jednat se zřízenou složkou*



## Kam spadá ZMS

Otázka za milión: „*Zákon o majetku státu spadá do soukromého nebo veřejného práva?*“ Přestože z logiky by se mohlo logicky zdát, že stát není soukromý subjekt, takže jeho hospodaření a vystupování v právních vztazích by asi mělo spadat do veřejného práva, tak je to chybná odpověď, tudíž si zapamatujte, že:

### **ZMS spadá do soukromého práva**

a tudíž i na něj dopadají všechny zásady soukromého práva (rovnost subjektů apod.), ale hlavně pro jakékoliv nakládání s majetkem a právní jednání i stěžejní soukromoprávní zásada:

***co není zákonem výslovně zakázáno, je dovoleno,***

tj. negativní vymezení jednání – až zákon mi může zakázat se chovat určitým způsobem.

Pozor! O tomto „zatřídění“ ZMS a regulérnosti této zásady smluvní volnosti často nevědí asi sami státní úředníci, resp. žijí v představě, že ZMS (logicky) patří do veřejného práva, pro které je typická zásada: „*veřejný subjekt může činit pouze to, co mu zákon výslovně umožňuje*“, tj. pozitivní vymezení působnosti, pokud mi zákon něco výslovně neukládá či neumožňuje, nesmí to činit (*stavební úřad se nemůže vymyslet kontrolu stavby či požadovat od stavebníka nějaký další „papír“, pokud to zákon (ve smyslu i více zákonů) přímo neuvádí*).

Pokud by byl dotaz, z čeho tento soukromoprávní charakter vyplývá, tak:

- velmi dobře a jasně vysvětleno v důvodové zprávě k z. 51/2016, tzv. velká novela ZMS
- přímo z textu ZMS, zejména §2 odstavec 2, tj. přes negativní vymezení
- z názoru hlavní tvůrkyně ZMS JUDr. Vilhemové

Příklad z praxe:

Svého času Státní pozemkový úřad (SPÚ) řešil, zda může (či nemůže) být členem honebního společenství; nikoliv, že by tam tak chtěl o své vůli volně vstupovat, ale přes odúmrtí, tj. situaci, kdy člen honebního společenství a vlastník části honitby zemřel a nemaje vůbec žádných dědiců, tak majetek připadl státu a s ohledem na jeho charakter (zemědělské a lesní pozemky) připadla příslušnost k hospodaření s ním (*vlastníkem je vždy Česká republika a příslušná organizační složka státu má příslušnost k hospodaření s ním*) právě pro SPÚ.

SPÚ se domníval, že protože v ZMS není vůbec žádná zmínka o účastenství státu (OSS a SO) v honebním společenství, tak se jím prostě nemůže stát (zde ve smyslu členství, nikoliv ČR – ach ta čeština a právní vyjadřování). Jaké bylo jeho (SPÚ) překvapení, když mu ministerstvo financí (MF) sdělilo, že tomu tak (právě s ohledem na soukromoprávní charakter ZMS) není. Problém, proč být či nebýt členem honebního společenství, je (neomezené) ručení právě jeho členů za závazky celého společenství – a právě tomuto se SPÚ chtělo vyhnout.