

Opatření rektora č. 41/2020 ve znění opatření rektorky č. 13/2022

(Úplné znění)

Metodický pokyn k převodům vlastnického práva k nemovitým věcem z vlastnictví univerzity

Čl. 1

Nakládání s nemovitým majetkem upravuje vnitřní předpis univerzity Pravidla pro správu majetku UK ze dne 14. prosince 2016. Nemovitý majetek Univerzity Karlovy (dále jen „univerzita“) lze převést na jinou osobu pouze v případě, že je přebytečný nebo neupotřebitelný, nebo výjimečně v případě, kdy je udržování nemovitého majetku prokazatelně nevhodné (viz čl. 6 Pravidel pro správu majetku).

Rozhodnutí o přebytečnosti nebo neupotřebitelnosti

Čl. 2

Před rozhodnutím o přebytečnosti nemovitého majetku je nutné ověřit případný zájem všech ostatních fakult nebo dalších součástí (zájem lze ověřit i prostřednictvím elektronické pošty kvestorovi, tajemníkům fakult a ředitelům součástí). K vyjádření zájmu je třeba poskytnout přiměřenou lhůtu odpovídající druhu, umístění a způsobu využití nemovitého majetku.

Jde-li o nemovitý majetek ve správě fakulty, musí být záměr rozhodnout o jeho přebytečnosti nebo nepotřebnosti a převést jej do vlastnictví jiné osoby předem projednán akademickým senátem fakulty.

O přebytečnosti nebo neupotřebitelnosti nemovitého majetku, popř. o tom, že udržování nemovitého majetku je prokazatelně nevhodné, pak rozhoduje rektor na základě stanoviska akademického senátu fakulty a na základě zdůvodnění zpracovaného fakultou nebo další součástí, která má majetek ve správě, doplněného stanoviskem odboru výstavby rektorátu z hlediska nejen aktuálních potřeb, ale i budoucích úkolů vymezených ve Strategickém záměru univerzity. Návrh rozhodnutí předkládá rektorovi právní odbor rektorátu.

U nemovitého majetku, který byl pořízen, vystavěn, zrekonstruován nebo jinak zhodnocen z dotačních prostředků, je nutné dodržet podmínky poskytnuté dotace, především se jedná o splnění podmínek udržitelnosti u Evropských strukturálních a investičních fondů. Případný převod takového nemovitého majetku subjektu mimo univerzitu je před uplynutím doby udržitelnosti možný jen ve výjimečných případech a jen se souhlasem poskytovatele dotace.

Prodej nemovitého majetku

Čl. 3

Nemovitý majetek lze převést do vlastnictví jiné osoby za úplaty kupní smlouvou. Kupní smlouva musí obsahovat ujednání o tom, že kupní cena je splatná před provedením vkladu do katastru nemovitostí. Kupní smlouva může obsahovat ujednání o tom, že kupní cena bude kupujícím složena do notářské, advokátní nebo bankovní úschovy. K návrhu kupní smlouvy se vyjadřuje právní odbor rektorátu.

Čl. 4

Vhodného zájemce o koupi přebytečného nebo neupotřebitelného nemovitého majetku vybere odbor výstavby rektorátu v součinnosti se zástupcem dotčené fakulty nebo další součástí ve výběrovém řízení se zřetelem na původní účel využití předmětného nemovitého majetku.

Nepřesahuje-li předpokládaná kupní cena 500 000,- Kč, provede se výběrové řízení zpravidla písemnou formou. Cenovou nabídku bude zájemce povinen předložit v uzavřené obálce označené stanoveným způsobem. Minimální kupní cena musí být ve výběrovém řízení stanovena jako cena v místě a čase obvyklá nebo tržní hodnota podle té z nich, která je vyšší. Ke zjištění ceny v místě a čase obvyklé i tržní hodnoty se použije znalecký posudek vypracovaný znaleckým ústavem. Znaleckého posudku není třeba, nepřesahuje-li předpokládaná kupní cena 50 000,- Kč.

Přesahuje-li předpokládaná kupní cena 500 000, Kč, provede se výběrové řízení formou aukce prostřednictvím elektronického portálu nebo zadáním organizace aukce specializované aukční firmě. Minimální kupní cena musí být ve výběrovém řízení stanovena ve výši cca 90 % ceny v místě a čase obvyklé nebo tržní hodnoty podle té z nich, která je vyšší. Ke zjištění ceny v místě a čase obvyklé i tržní hodnoty se použije znalecký posudek vypracovaný znaleckým ústavem.

Přesahuje-li předpokládaná kupní cena 10 000 000,- Kč, je třeba opatřit dva nezávislé znalecké posudky vypracované znaleckými ústavem. Jeden ze znaleckých posudků zajistí a uhradí dotčená fakulta nebo další součást, druhý ze znaleckých posudků zajistí a uhradí odbor výstavby rektorátu. Znalecké posudky by neměly být starší než 6 měsíců. Pro stanovení minimální kupní ceny se pak použije znalecký posudek konstatující vyšší hodnotu.

Pokud bude cena stanovená jedním ze znaleckých posudků přesahovat cenu stanovenou druhým ze znaleckých posudků o více než 30 %, zajistí a uhradí odbor výstavby rektorátu třetí revizní znalecký posudek, rovněž vypracovaný znaleckým ústavem odlišným od předchozích. Pro stanovení minimální kupní ceny se pak použije znalecký posudek konstatující nejvyšší hodnotu.

V případě, že ve výběrovém řízení ve stanoveném termínu neprojevil o koupi nemovitého majetku zájem žádný zájemce, lze minimální kupní cenu přiměřeně snížit a výběrové řízení opakovat. Přitom je třeba posoudit zejména povahu a stav prodáváného nemovitého majetku, dostupné informace týkající se míry prodejnosti srovnatelného majetku a průběh dosavadního zjišťování zájemce o koupi. O snížení minimální kupní ceny rozhoduje rektor.

Čl. 5

V rámci výběrového řízení nedochází k uzavření smlouvy. Samotná účast zájemce ve výběrovém řízení ani výběr vhodného zájemce o koupi nezakládají pro zájemce nárok na uzavření smlouvy nebo jiné s tím související nároky.

Čl. 6

K záměru prodeje nemovitého majetku zájemci vybranému na základě výběrového řízení se vyjadřuje Akademický senát univerzity a předchází souhlas k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví uděluje Správní rada univerzity.

Bezúplatný převod nemovitého majetku

Čl. 7

Nemovitý majetek, o jehož přebytečnosti rektor rozhodl podle čl. 2, může být darován na veřejně prospěšné účely. Nemovitý majetek, jehož udržování je prokazatelně neekonomické, je možné výjimečně převést ve veřejném zájmu na jinou osobu bezúplatným převodem. K záměru převést majetek bezúplatným převodem se vyjadřuje Akademický senát univerzity a předchází písemný souhlas k darovací smlouvě nebo smlouvě o bezúplatném převodu uděluje Správní rada univerzity.

Výměna nemovitého majetku

Čl. 8

Nemovitý majetek, který není přebytečný ani neupotřebitelný, je možné výjimečně převést na jinou osobu v případě výměny nemovitého majetku, pokud univerzita takovou výměnou nabude majetek, který bude lépe sloužit plnění jejich úkolů. K záměru provést výměnu nemovitého majetku se vyjadřuje akademický senát fakulty (jde-li o majetek svěřený fakultě) a Akademický senát univerzity. Předchází písemný souhlas ke smlouvě o výměně uděluje Správní rada univerzity.

Nemovitý majetek v cizině

Čl. 9

Na postup při převodu nemovitého majetku v cizině se tento metodický pokyn použije přiměřeně v rozsahu, v jakém to připouští právní řád státu, na jehož území se nemovitý majetek nachází, a v jakém je to obvyklé se zřetelem na obchodní zvyklosti, které jsou na daném území dodržovány. Univerzita vždy postupuje s péčí řádného hospodáře a volí takový postup, který umožní realizovat prodej co nejefektivněji a nejekonomičtěji.

Přechodné a závěrečné ustanovení

Čl. 10

Znalecké posudky vypracované znaleckým ústavem není třeba zajišťovat v případě, že byly znalecké posudky opatřeny již před účinností tohoto opatření, a nejsou starší 6 měsíců.

Toto opatření rektora nabývá účinnosti dne 1. prosince 2020.

Úplné znění nabývá účinnosti dne 1. května 2022.