
Opatření rektora č. 58/2025

Název:	Pravidla pro rozhodování o přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo nehospodárnosti udržování nemovitého majetku ve vlastnictví Univerzity Karlovy a jeho případný prodej nebo směnu
K provedení:	
Gestor:	Odbor výstavby RUK
Účinnost:	15. prosince 2025

Pravidla pro rozhodování o přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo nehospodárnosti udržování nemovitého majetku ve vlastnictví Univerzity Karlovy a jeho případný prodej nebo směnu

Část I. Úvodní ustanovení

Čl. 1 Úvodní ustanovení

1. Nakládání s nemovitým majetkem Univerzity Karlovy (dále jen „univerzita“) upravuje vnitřní předpis univerzity Pravidla pro správu majetku Univerzity Karlovy, v platném znění (dále jen „Pravidla pro správu majetku“).
2. Toto opatření upravuje podrobnosti postupu při změně svěření nemovitého majetku součástí univerzity, při prodeji nemovitého majetku ve vlastnictví univerzity a v některých zvláštních případech nakládání s nemovitým majetkem.
3. Nemovitý majetek ve vlastnictví univerzity lze v souladu s čl. 6 odst. 6 Pravidel pro správu majetku převést na jinou osobu pouze v případě, že je přebytečný nebo neupotřebitelný, nebo výjimečně v případě směny nemovitého majetku nebo v případě, kdy je udržování nemovitého majetku prokazatelně nehospodárné.

Část II. Postup před rozhodnutím o přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo nehospodárnosti udržování nemovitého majetku

Čl. 2 Nemovitý majetek svěřený do správy fakulty

1. V případě, že tajemník fakulty dospěje k závěru, že nemovitý majetek svěřený do správy fakultě již fakulta nepotřebuje, je pro ni neupotřebitelný nebo je jeho udržování fakultou nehospodárné, sdělí tento závěr děkanovi.
2. V případě, že děkan souhlasí se závěrem tajemníka, projedná přebytečnost, neupotřebitelnost nebo nehospodárnost udržování svěřeného nemovitého majetku a záměr tento nemovitý majetek převést do správy jiné součásti univerzity nebo do vlastnictví jiné osoby s akademickým senátem fakulty.
3. Akademický senát fakulty se vyjádří k
 - a. přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo nehospodárnosti udržování svěřeného nemovitého majetku fakultou, a
 - b. záměru tento nemovitý majetek převést do správy jiné součásti univerzity nebo do vlastnictví jiné osoby.
4. Po vyjádření akademického senátu fakulty ověří děkan, tajemník nebo jiná pověřená osoba případný zájem ostatních fakult a dalších součástí univerzity o tento nemovitý majetek.

Čl. 3 Nemovitý majetek svěřený do správy další součásti univerzity

V případě, že ředitel další součásti univerzity, které bylo svěřeno hospodaření s nemovitým majetkem, dospěje k závěru, že tento nemovitý majetek již dotčená další součást univerzity nepotřebuje, je pro ni neupotřebitelný, nebo že je jeho udržování příslušnou další součástí univerzity nehospodárné, ověří ředitel další součásti univerzity nebo jím pověřená osoba případný zájem fakult a dalších součástí univerzity o tento nemovitý majetek.

Čl. 4 Nesvěřený majetek

V případě nemovitého majetku ve vlastnictví univerzity, který nebyl svěřen do správy žádné součásti univerzity a jehož správu a provoz zabezpečuje Správa budov a zařízení univerzity (dále jen „nesvěřený majetek“), postupuje ředitel Správy budov a zařízení univerzity v případě zjištění možné neupotřebitelnosti, přebytečnosti nebo nehospodárnosti nesvěřeného majetku obdobně jako ředitel další součásti univerzity.

Čl. 5 Šetření o možnosti využití nemovitého majetku v rámci univerzity

1. Zájem jiných součástí univerzity o užívání nemovitého majetku lze ověřovat i prostřednictvím elektronické pošty zaslané kvestorovi, tajemníkům fakult a ředitelům dalších součástí univerzity. K vyjádření zájmu je třeba poskytnout přiměřenou lhůtu odpovídající druhu, umístění a způsobu využití nemovitého majetku.
2. V rámci ověření zájmu jiných součástí univerzity o užívání nemovitého majetku může součást univerzity, která má dotčený nemovitý majetek pozbýt ze své správy, s předchozím souhlasem kvestora určit finanční či jinou kompenzaci za převedení správy tohoto nemovitého majetku.

Čl. 6 Předložení podkladů k přebytečnosti, neupotřebitelnosti či nehospodárnosti udržování nemovitého majetku orgánům univerzity

Po provedení šetření o možnosti dalšího využití nemovitého majetku v rámci univerzity, informuje děkan nebo ředitel další součásti univerzity kvestora o neupotřebitelnosti, přebytečnosti, popř. nehospodárnosti udržování nemovitého majetku danou součástí univerzity, a o výsledku šetření o možnosti využití tohoto majetku jinými součástmi univerzity a předá mu následující podklady:

- a. vyjádření děkana a akademického senátu fakulty, nebo ředitele další součásti k nemovitému majetku včetně zdůvodnění přebytečnosti, neupotřebitelnosti či nehospodárnosti udržování nemovitého majetku pro příslušnou součást,
- b. zprávu o výsledku provedeného šetření mezi ostatními součástmi univerzity.

Čl. 7 Svěření nemovitého majetku jiné součásti univerzity

Projev-li některá součást univerzity zájem o dotčený nemovitý majetek, postupuje se dle čl. 7 Pravidel pro správu majetku.

Čl. 8 Posouzení přebytečnosti, neupotřebitelnosti či nehospodárnosti udržování nemovitého majetku z hlediska univerzity

1. Nemá-li žádná součást univerzity zájem o dotčený nemovitý majetek, nebo není žádné další součásti univerzity svěřen dle čl. 7 Pravidel pro správu majetku, požádá kvestor o stanovisko o přebytečnosti, neupotřebitelnosti či nehospodárnosti udržování dotčeného nemovitého majetku pro univerzitu Odbor výstavby rektorátu Univerzity Karlovy (dále jen „Odbor výstavby“) s ohledem na aktuální potřeby a budoucí zájmy univerzity vymezené ve strategickém záměru univerzity.
2. Odbor výstavby dále ověří, zda dotčený nemovitý majetek byl pořízen, vystavěn, zrekonstruován nebo jinak zhodnocen za využití dotačních či jiných účelově vázaných finančních prostředků. Bylo-li tomu tak, ověří, zda převodu vlastnictví k dotčenému nemovitému majetku na jinou osobu nebrání podmínky poskytovatele dotačních či jiných účelově vázaných finančních prostředků, zejména podmínky udržitelnosti příslušného projektu.
3. Zjistí-li Odbor výstavby v průběhu ověřování dle předchozího odstavce překážku, kterou není možno překonat, kvestor informuje příslušného děkana nebo ředitele další součásti univerzity a dále se v procesu posouzení přebytečnosti, neupotřebitelnosti či nehospodárnosti udržování dotčeného nemovitého majetku nepokračuje. Po odpadnutí překážky proces posouzení přebytečnosti, neupotřebitelnosti či nehospodárnosti udržování dotčeného nemovitého majetku dle tohoto opatření začíná od začátku.
4. Není-li zde překážka dle odstavce 2, předloží kvestor získané podklady k přebytečnosti, neupotřebitelnosti či nehospodárnosti udržování nemovitého majetku spolu se svým stanoviskem Akademickému senátu Univerzity Karlovy a požádá ho o vyjádření se k
 - a. přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo nehospodárnosti udržování dotčeného nemovitého majetku univerzitou, a
 - b. záměru tento nemovitý majetek převést do vlastnictví jiné osoby.
5. Po vyjádření Akademického senátu Univerzity Karlovy předloží kvestor získané podklady k přebytečnosti, neupotřebitelnosti či nehospodárnosti udržování nemovitého majetku spolu se svým stanoviskem rektorovi.

Čl. 9 Správní rada

Rektor předloží získané podklady k přebytečnosti, neupotřebitelnosti či ne hospodárnosti udržování nemovitého majetku spolu se svým stanoviskem Správní radě Univerzity Karlovy a požádá ji o vyjádření se k

- a. přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo ne hospodárnosti udržování dotčeného nemovitého majetku univerzitou, a
- b. záměru tento nemovitý majetek převést do vlastnictví jiné osoby.

Část III. Rozhodnutí o přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo ne hospodárnosti udržování nemovitého majetku

Čl. 10 Rektor

1. O přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo ne hospodárnosti udržování nemovitého majetku univerzitou rozhoduje rektor na základě shromážděných podkladů, stanovisek a vyjádření.
2. Na pokyn rektora připraví návrh rozhodnutí o přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo ne hospodárnosti udržování nemovitého majetku univerzitou Právní odbor rektorátu univerzity.

Část IV. Postup před prodejem nemovitého majetku

Čl. 11 Stanovení předpokládané kupní ceny nemovitého majetku

Na základě rozhodnutí rektora o přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo ne hospodárnosti udržování nemovitého majetku (dále jen „neupotřebitelný nemovitý majetek“) univerzitou, je povinen tajemník fakulty nebo ředitel součásti, které byl svěřen do správy neupotřebitelný nemovitý majetek, stanovit předpokládanou kupní cenu tohoto nemovitého majetku na základě posouzení provedeného realitní kanceláří nebo realitním makléřem. V případě nesvěřeného neupotřebitelného nemovitého majetku univerzity tuto povinnost plní vedoucí Odboru výstavby. Předpokládaná kupní cena neupotřebitelného nemovitého majetku se stanovuje pro každou nemovitost samostatně. V případě nemovitostí, které tvoří soubor či funkční celek, je možné stanovit předpokládanou kupní cenu pro tento celek.

Čl. 12 Stanovení obvyklé ceny a tržní hodnoty znaleckým posudkem

1. Nepřesahuje-li předpokládaná kupní cena neupotřebitelného nemovitého majetku 10 000 000 Kč, je odpovědná osoba dle článku 11 povinna zajistit znalecký posudek vypracovaný znalcem, znaleckou kanceláří nebo znaleckým ústavem¹ za účelem stanovení obvyklé ceny a tržní hodnoty tohoto nemovitého majetku a bez zbytečného odkladu jej předat vedoucímu Odboru výstavby, není-li touto osobou vedoucí Odboru výstavby sám. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku hradí součást univerzity, které byl svěřen do správy neupotřebitelný nemovitý majetek, a v případě nesvěřeného majetku Odbor výstavby. Pokud bude obvyklá cena nebo tržní hodnota stanovená znaleckým posudkem přesahovat hodnotu 10 000 000 Kč, zajistí vedoucí Odboru výstavby na náklady Odboru výstavby druhý znalecký posudek vypracovaný znaleckou kanceláří nebo znaleckým ústavem.²
2. Přesahuje-li předpokládaná kupní cena neupotřebitelného majetku 10 000 000 Kč, je třeba zajistit dva znalecké posudky vypracované znaleckou kanceláří nebo znaleckým ústavem³ za účelem stanovení obvyklé ceny a tržní hodnoty tohoto nemovitého majetku. V případě neupotřebitelného nemovitého majetku svěřeného do správy součásti univerzity jeden ze znaleckých posudků zajistí na náklady příslušné součásti odpovědná osoba dle čl. 11 tohoto opatření a bez zbytečného odkladu jej předá vedoucímu Odboru výstavby. Druhý znalecký posudek zajistí vedoucí Odboru výstavby na náklady Odboru výstavby. V případě nesvěřeného neupotřebitelného nemovitého majetku zajistí oba znalecké posudky vedoucí Odboru výstavby na náklady Odboru výstavby.
3. Ve znaleckém posudku je cena nemovitého majetku stanovena vždy dvěma způsoby, a to jako cena v místě a čase obvyklá a jako tržní hodnota. Pro stanovení minimální kupní ceny konkrétního neupotřebitelného nemovitého majetku se potom použije ta z cen uvedených v předchozí větě, jejíž hodnota bude vyšší (dále jen „minimální kupní cena“). V případě dvou nezávislých znaleckých posudků se pro stanovení minimální kupní ceny použije ten znalecký posudek, který bude mít vyšší hodnotu minimální kupní ceny.
4. Pokud bude hodnota minimální kupní ceny stanovená jedním ze znaleckých posudků přesahovat hodnotu minimální kupní ceny stanovenou druhým ze znaleckých posudků o více než 30 %, zajistí vedoucí Odboru výstavby na náklady Odboru výstavby třetí znalecký posudek vypracovaný znaleckou kanceláří nebo znaleckým ústavem.⁴ Pro stanovení minimální kupní ceny se pak použije znalecký posudek konstatující nejvyšší hodnotu minimální kupní ceny.
5. Znalecké posudky musejí být vypracovány tak, aby v okamžiku předložení Správní radě Univerzity Karlovy zásadně nebyly starší 9 měsíců.

¹ § 5, 6 a 7 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o znalcích“).

² § 6 a 7 zákona o znalcích.

³ § 6 a 7 zákona o znalcích.

⁴ § 6 a 7 zákona o znalcích.

Část V. Prodej nemovitého majetku

Čl. 13 Administrace prodeje nemovitého majetku

Administrativní úkony spojené s přípravou prodeje a se samotným prodejem neupotřebitelného nemovitého majetku zajišťuje Odbor výstavby ve spolupráci s dotčenou součástí univerzity.

Čl. 14 Způsob prodeje nemovitého majetku

1. Při prodeji neupotřebitelného nemovitého majetku, jehož minimální kupní cena nepřesahuje 10 000 000 Kč, se zásadně postupuje podle ustanovení o veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku podle ustanovení § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), na uzavření kupní smlouvy podle § 2079 a násl. občanského zákoníku (dále jen „kupní smlouva“). V odůvodněných případech je možné na základě rozhodnutí kvestora za účelem uzavření kupní smlouvy postupovat formou dražby podle ustanovení § 1771 občanského zákoníku nebo podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o veřejných dražbách“).
2. Při prodeji neupotřebitelného nemovitého majetku, jehož minimální kupní cena přesahuje 10 000 000 Kč, se za účelem uzavření kupní smlouvy zásadně postupuje formou dražby podle ustanovení § 1771 občanského zákoníku nebo podle ustanovení zákona o veřejných dražbách. O volbě způsobu provedení dražby rozhoduje kvestor. V odůvodněných případech je možné na základě rozhodnutí kvestora postupovat podle ustanovení § 1772 a násl. občanského zákoníku o veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku na uzavření kupní smlouvy.
3. Veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku na uzavření kupní smlouvy podle ustanovení § 1772 a násl. občanského zákoníku a dražbu podle ustanovení § 1771 občanského zákoníku organizuje Odbor výstavby v listinné či elektronické podobě.
4. Veřejnou dražbu dle zákona o veřejných dražbách organizuje dražebník, který má k tomuto druhu podnikatelské činnosti oprávnění, vybraný Odborem výstavby postupem v souladu s právními předpisy a předpisy univerzity upravujícími zadávání veřejných zakázek. Provedení veřejné dražby musí být ošetřeno smlouvou o provedení veřejné dražby.⁵

Čl. 15 Stanovení kupní ceny nemovitého majetku

1. Při prodeji neupotřebitelného nemovitého majetku postupem podle ustanovení § 1772 a násl. občanského zákoníku o veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku na uzavření kupní smlouvy musí být v pravidlech veřejné soutěže nejnížší možná hodnota kupní ceny neupotřebitelného nemovitého majetku stanovena v hodnotě minimální kupní ceny.
2. Při prodeji neupotřebitelného nemovitého majetku formou dražby postupem dle ustanovení § 1771 občanského zákoníku o dražbě nebo podle zákona o veřejných dražbách nesmí být vyvolávací cena stanovena v dražební vyhlášce nižší než 90 % minimální kupní ceny.

Čl. 16 Projednání a schválení prodeje nemovitého majetku orgány univerzity

1. Při prodeji neupotřebitelného nemovitého majetku postupem podle ustanovení § 1772 a násl. občanského zákoníku o veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku na uzavření kupní smlouvy se Akademickému senátu Univerzity Karlovy k vyjádření⁶ a Správní radě Univerzity Karlovy k předchozímu písemnému souhlasu⁷ předkládá vyhlášení soutěže spolu s návrhem kupní smlouvy a následně kupní smlouvu s konkrétní osobou.
2. Při prodeji neupotřebitelného nemovitého majetku formou dražby postupem podle ustanovení § 1771 občanského zákoníku o dražbě nebo podle zákona o veřejných dražbách se Akademickému senátu Univerzity Karlovy k vyjádření⁸ a Správní radě Univerzity Karlovy k předchozímu písemnému souhlasu⁹ předkládá dražební vyhláška.¹⁰
3. Souhlas Správní rady Univerzity Karlovy musí být oznámen do 7 dnů od jeho vydání Ministerstvu školství, mládeže a tělovýchovy.¹¹

Čl. 17 Opakovaný prodej nemovitého majetku

1. Nebyl-li prodej neupotřebitelného nemovitého majetku úspěšný z důvodu nezájmu kupujících, je možné prodej opakovat za přiměřeného snížení kupní ceny, popřípadě zvolit jiný postup prodeje než postup uvedený v článku 14. Přitom je třeba posoudit zejména povahu a stav prodáváného nemovitého majetku, dostupné informace týkající se míry prodejnosti srovnatelného majetku a průběh dosavadního zjišťování zájemců o koupi.

⁵ § 7 zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách (dále jen „zákon o veřejných dražbách“).

⁶ § 9 odst. 2 písm. c) zákona o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vysokých školách“).

⁷ § 15 odst. 1 písm. a) zákona o vysokých školách.

⁸ § 9 odst. 2 písm. c) zákona o vysokých školách.

⁹ § 15 odst. 1 písm. a) zákona o vysokých školách.

¹⁰ § 13 zákona o veřejných dražbách.

¹¹ 15 odst. 6 zákona o vysokých školách.

2. Opakovaný prodej musí být znovu projednán orgány univerzity postupem dle článku 16, nebyly-li možnost opakovaného prodeje a snížení kupní ceny schváleny postupem podle článku 16 již při projednávání původního prodeje.

Čl. 18 Příjem z prodeje nemovitého majetku

Rektor může v souladu s ustanovením čl. 8 odst. 4 Pravidel hospodaření Univerzity Karlovy, v platném znění, rozhodnout v závislosti na konkrétních okolnostech prodeje nemovitého majetku o tom, že z příjmu z prodeje nemovitého majetku bude součástí univerzity, která dotčený nemovitý majetek pozbyla ze své správy, přidělena finanční či jiná kompenzace. O takovém rozhodnutí rektor informuje Akademický senát Univerzity Karlovy a Správní radu Univerzity Karlovy v závislosti na okolnostech v rámci postupu podle článku 16 nebo později.

Část VI. Zvláštní případy nakládání s nemovitým majetkem

Čl. 19 Předkupní právo třetí osoby k nemovitému majetku

V případě, že je předmětem prodeje nemovitý majetek ve vlastnictví univerzity, na který je vázáno předkupní právo třetí osoby a toto právo je uplatněno, použijí se na prodej nemovitého majetku přiměřeně ustanovení článků 11, 12, 13 a 16, není-li ve smlouvě, kterou bylo předkupní právo sjednáno, stanoveno jinak.

Čl. 20 Směna nemovitého majetku

1. Nemovitý majetek ve vlastnictví univerzity je možné ve výjimečných případech převést na jinou osobu formou směny, pokud univerzita takovou směnou nabude majetek, který bude lépe odpovídat potřebám souvisejícím s naplňováním jejích úkolů.
2. Při určení ceny nemovitého majetku, který má být předmětem směny se postupuje přiměřeně dle článků 11 a 12.
3. Směna nemovitého majetku musí být projednána orgány univerzity postupem dle článku 16.
4. Administrativní úkony spojené s přípravou směny a se samotnou směnou nemovitého majetku zajišťuje Odbor výstavby.

Čl. 21 Nemovitý majetek v zahraničí

Na postup při prodeji nemovitého majetku v zahraničí se toto opatření 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 v daném státě dodržovány.

Část VII. Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 22 Přechodná ustanovení

Byly-li zahájeny kroky vedoucí k rozhodnutí o přebytečnosti, neupotřebitelnosti nebo ne hospodárnosti udržování nemovitého majetku ve vlastnictví univerzity přede dnem nabytí účinnosti tohoto opatření, řídí se další postup tímto opatřením s výjimkou kroků, které odpovídají postupu popsánému v části II. tohoto opatření, jež mohou být dokončeny dle opatření rektora č. 41/2020, Metodický pokyn k převodům vlastnického práva k nemovitým věcem z vlastnictví, ve znění opatření rektora č. 13/2022, č. 17/2023 a č. 21/2023.

Čl. 23 Zrušovací ustanovení

Zrušuje se:

- a. opatření rektora č. 41/2020, Metodický pokyn k převodům vlastnického práva k nemovitým věcem z vlastnictví,
- b. opatření rektora č. 13/2022, Změna opatření rektora č. 41/2020 – Metodický pokyn k převodům vlastnického práva k nemovitým věcem z vlastnictví univerzity,
- c. opatření rektora č. 17/2023, Změna opatření rektora č. 41/2020 ve znění opatření rektora 13/2022 – Metodický pokyn k převodům vlastnického práva k nemovitým věcem z vlastnictví univerzity,
- d. opatření rektora č. 21/2023, Změna opatření rektora č. 41/2020 ve znění opatření rektora č. 13/2022 a 17/2023 — Metodický pokyn k převodům vlastnického práva k nemovitým věcem z vlastnictví univerzity.

Čl. 24 Účinnost

Toto opatření rektora nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 15. prosince 2025.

V Praze dne 12. prosince 2025

	prof. MUDr. Milena Králíčková, Ph.D.
	rektorka

.pdf ke stažení
.doc ke stažení