Postup při prodeji nemovité věci patřící ZO OSŽ

Má-li ZO OSŽ ve svém vlastnictví nemovitou věc[1] a rozhodne se ji prodat, musí tento záměr nejprve schválit členská schůze ZO OSŽ (nebo konference ZO OSŽ) vyslovením souhlasu rozhodnutí a tato skutečnost musí být uvedena v usnesení z členské schůze (konference). Zápis, usnesení a prezenční listina členské schůze (konference) jsou doklady relevantní pro další jednání o schválení prodeje v rámci OSŽ. Po schválení prodeje členskou schůzí (konferencí), je povinností závodního výboru ZO OSŽ, v souladu se Stanovami OSŽ (čl. 24 odst. 19 a 20, s přihlédnutím k článku 26 odst. 3) nabídnout nemovitost k odkoupení Ústředí OSŽ.

Ústředí OSŽ prostřednictvím odborných oddělení OSŽ-ústředí zjistí, zda na nemovitou věc nebyla poskytnuta půjčka nebo finanční příspěvek na provoz, které by bylo třeba vrátit a projedná na svém jednání, má-li o tuto nemovitou věc zájem. Své stanovisko oznámí ZO OSŽ do dvou měsíců od obdržení nabídky. Nemá-li Ústředí OSŽ o nemovitou věc zájem, obdrží ZO OSŽ souhlas s odprodejem. K udělení souhlasu je třeba ze strany ZO OSŽ doložit nabývací titul k nemovité věci (např. kupní smlouva, smlouva o převodu majetku apod.), případná omezení věcnými břemeny, předkupními právy atd., přesná identifikace nemovité věci (katastrální území, parcelní číslo, číslo stavební parcely, u budovy č.p., u chaty většinou č.e.), včetně listu vlastnictví. Také je vhodné již v této fázi zjistit cenu v místě obvyklou podle odborného posouzení realitní kanceláře (případně zajistit odborný nebo znalecký posudek na nemovitou věc). Toto bylo důležité zejména při vyměřování daně z nabytí (dříve převodu) nemovitých věcí[2]. Také je třeba zajistit průkaz energetické náročnosti budovy (povinnost od 1.1.2013, uvádí se již v inzerci). U rekreačních objektů je vyhotovení nutné pouze při celoročním užívání, nebo pokud je roční spotřeba energií při částečném užívání větší než 25% spotřeby při celoročním užívání.

Doporučení: Zjistěte si v katastru nemovitostí (KN), zda nemovitá věc ZO OSŽ nebyla v minulosti zatížena zástavním či jiným právem v části „C“ (omezení vlastnického práva) nebo „D“ (jiné zápisy) listu vlastníka (a to i průběžně, pokud ji nechcete prodat). V případě kladného zjištění je potřeba v této věci co nejrychleji konat.

Nabídku na odkup pro Ústředí OSŽ lze zpravidla spojit se žádostí o souhlas s prodejem jinému subjektu v případě nezájmu Ústředí OSŽ. Žádost o souhlas s prodejem je třeba uvést již v nabídce k odprodeji.

Pro vklad práva do katastru nemovitostí je třeba jako přílohy ke kupní smlouvě přiložit: **ověřené** Stanovy OSŽ (v platném znění), výpis ze spolkového (veřejného) rejstříku a pokud není v rejstříku zapsaný předseda, pak ještě **úředně ověřenou** kopii protokolu o výsledku voleb orgánů ZO OSŽ, majících podle Stanov OSŽ právo jednat.

Po schválení prodeje ze strany Ústředí OSŽ může dojít k prodeji. Při něm je třeba dbát na kvalitně sepsanou kupní smlouvu a na dodržení splnění povinností prodávajícího ve smyslu ustanovení zákonného opatření senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a změně některých zákonů, a zákona č. 586/92 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

ESO OSŽ-ústředí poskytne, na základě požadavků ZO OSŽ, metodickou pomoc při jednání o kupní smlouvě, návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí a případně i zajištění dalších nezbytných dokladů pro převod nemovitých věcí.

Bc. Alena Šimáčková, odborná referentka ESO OSŽ-ústředí
JUDr. Petr Večeř, vedoucí ESO OSŽ-ústředí

[1] např. pozemky, budovy, chaty, rekreační zařízení apod.

[2] znalecký posudek platí **do doby vydání nového oceňovacího předpisu, maximálně však jeden rok.** Roční lhůta je z důvodu počítání opotřebení staveb (stáří se stanovuje na celé roky, takže po roce se takto zjištěné ceny logicky změní). Daň z nabytí nemovitých věcí byla zrušena zpětně k 31.12.2019.