

## Postup při prodeji nemovité věci patřící ZO OSŽ

Má-li základní organizace ve svém vlastnictví nemovitou věc<sup>1</sup> a rozhodne se ji prodat, musí tento úmysl nejprve schválit členská schůze ZO OSŽ (nebo konference) vyslovením souhlasu rozhodnutí a tato skutečnost musí být uvedena v usnesení z členské schůze. Zápis, usnesení a prezenční listina členské schůze (nebo konference) jsou doklady relevantní pro další jednání o schválení prodeje v rámci OSŽ. Po schválení prodeje členskou schůzí (nebo 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 zasedání, 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 zajišťovat znalecký posudek na nemovitou věc nebo zjistit cenu v místě obvyklou podle realitních kanceláří. Toto je důležité zejména při vyměřování daně z převodu nemovitých věcí<sup>2</sup>. Také je třeba zajistit průkaz energetické náročnosti budovy (povinnost od 1.1.2013).

**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 pokud jej nechcete prodat. V případě kladného zjištění je potřeba v této věci co nejrychleji konat.

Nabídku na odkup pro OSŽ-ústředí 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 ověřenou kopii protokolu o výsledku voleb orgánů ZO OSŽ, majících podle stanov 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 zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, a č. 344/2013 Sb., novela daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a změna 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

<sup>1</sup> např. pozemky, budovy, chaty, rekreační zařízení apod.

<sup>2</sup> znalecký posudek pro potřebu finančního úřadu - zjištění výše základu daně z převodu nemovitých věcí platí **do doby vydání nového oceňovacího předpisu, maximálně však jeden rok**. Roční lhůta je z důvodu počítání opotřebenosti staveb (stárí se stanovuje na celé roky, takže po roce se takto zjištěné ceny logicky změní). Oceňovací předpisy zpravidla (**ne vždy**) vychází k 1.1. každého roku. Rozhodující pro stanovení data jsou právní účinky kupní smlouvy, uvedené na razítku příslušného katastrálního úřadu, na zadní straně potvrzené smlouvy. Datum se také nachází na výpisu z listu vlastnictví z KN, oddíl E - nabývací tituly.