

**Výroční zpráva**  
**Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
**za rok 2012**

Praha, únor 2013

Ing. Miloslav Vaněk  
generální ředitel

# Obsah

<b>Obsah .....</b>	<b>2</b>
Seznam použitých zkratk .....	3
<b>1. Role ÚZSVM v systému hospodaření s majetkem České republiky .....</b>	<b>4</b>
1.1 Základní vymezení .....	4
1.2 Vývoj legislativy a úkolů Úřadu od jeho zřízení .....	4
<b>2. Zastupování státu .....</b>	<b>5</b>
2.1 Právní zastupování státu .....	5
2.2 Právní zastupování obcí .....	6
2.3 Závazky ze smluv o poskytnutí státního příspěvku na IBV .....	7
2.4 Převody státního majetku, zatížené podmínkou .....	8
2.5 Předkupní právo státu podle stavebního zákona .....	8
<b>3. Nabývání majetku a příslušnosti hospodařit .....</b>	<b>9</b>
3.1 Nabývání majetku státu podle zákona .....	10
3.2 Dohledávání neznámých vlastníků nemovitostí, vyjasnění vlastnictví, duplicitní zápisy .....	11
3.3 Příslušnost hospodařit na základě dalších právních titulů .....	13
<b>4. Hospodaření se státním majetkem a jeho realizace .....</b>	<b>14</b>
4.1 Obecná charakteristika majetku, s nímž Úřad hospodaří .....	14
4.2 Specifické skupiny majetku .....	18
<b>5. Další úkoly Úřadu podle zákona .....</b>	<b>23</b>
5.1 Správa majetku zajištěného v trestním řízení .....	23
5.2 Podpora činnosti ostatních OSS .....	23
5.3 Centrální registr administrativních budov (CRAB) .....	24
5.4 Účast v pracovní skupině Národní ekonomické rady vlády (NERV) .....	25
5.5 Agendy úspěšně ukončené (uzavřené) .....	25
<b>6. Předpoklady Úřadu pro výkon svěřených agend .....</b>	<b>26</b>
6.1 Financování .....	26
6.2 Informační podpora .....	27
6.3 Personální zajištění .....	28
6.4 Optimalizace procesů, kontrola a interní audit .....	28
6.5 Komunikace s veřejností .....	30
6.6 Mezinárodní spolupráce .....	30
<b>7. Výhled .....</b>	<b>31</b>
7.1 Majetkové portfolio státu .....	31
7.2 Optimalizace užívání majetku státu .....	31
7.3 Majetek neznámého vlastníka .....	31
7.4 Dopady dalších legislativních změn .....	32

## Seznam použitých zkratk

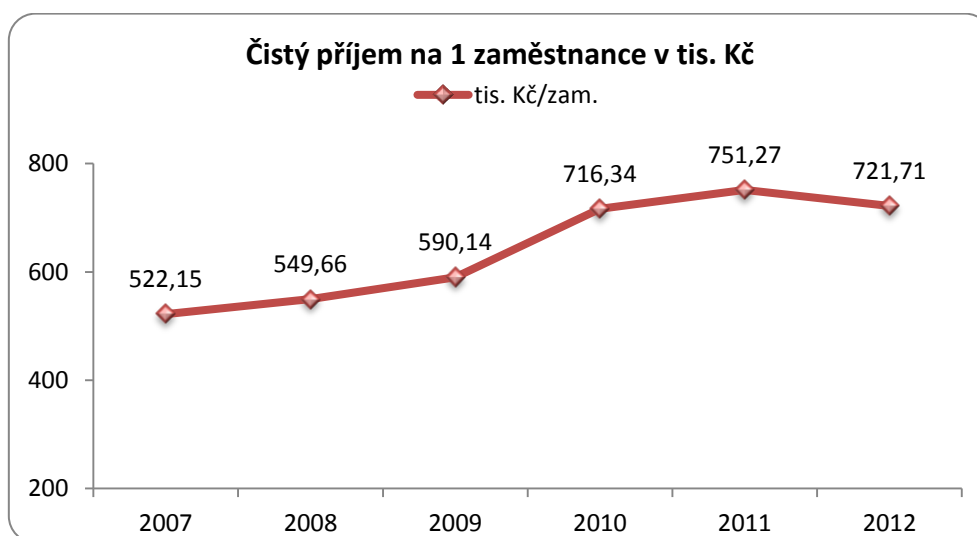
AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
CRAB	Centrální registr administrativních budov státu (projekt)
CRPJ	Centrální registr právních jednání
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
FDM	Fond dětí a mládeže
HP	silniční hraniční přechody
IBV	individuální bytová výstavba
ISMS	Informační systém majetku státu (zavedený na Úřadu)
ISSSL	Informační systém spisové služby (zavedený na Úřadu)
KN	katastr nemovitostí
LV	list vlastnictví katastru nemovitostí
MF	Ministerstvo financí ČR
OSS	organizační složka státu
PF ČR	Pozemkový fond ČR
PuREnet	Public Real Estate Network – Síť nemovitostí státu
RDK	Regionální dislokační komise
SPÚ	Státní pozemkový úřad
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic
SO	státní organizace
Úřad	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
VDK	Vládní dislokační komise
ZMS	zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění („zákon o majetku státu“)
ZPP	zakladatelský privatizační projekt
ZVHS	Zemědělská vodohospodářská správa

# 1. Role ÚZSVM v systému hospodaření s majetkem České republiky

## 1.1 Základní vymezení

Postavení Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM, dále též „Úřad“) v systému hospodaření s majetkem České republiky leží především ve dvou oblastech. Jednak je to zastupování zájmů státu, a to zejména v právních řízeních o majetku, ale i v dalších oblastech, jednak vlastní hospodaření s tou částí státního majetku, která není svěřena specializovaným organizacím (pro svou povahu, jako jsou například lesní pozemky, zemědělská půda, armádní objekty či věznice) nebo přímo neslouží vlastním potřebám jiných státních subjektů (například objekty ministerstev či budovy soudů). Tyto dvě základní oblasti jsou doplněny dalšími agendami, například správou majetku soukromých osob zajištěného v trestním řízení. Úřad nemá svěřeny žádné správní, kontrolní ani výkonné pravomoci, kromě toho, že sleduje dodržování některých podmínek týkajících se majetku státu, k nimž se nestátní subjekty zavázaly smluvně, a pak případně vymáhá sankce.

Od vzniku ÚZSVM ke dni 1. 7. 2002 byly jeho úkoly a agendy průběžně významným způsobem rozšiřovány, přičemž všechny postupně přijímané úkoly Úřad převzal bez nároků na personální posilování či na nové prostorové požadavky. Naopak, zvyšování jeho efektivity lze dokumentovat například na vývoji celkových čistých příjmů Úřadu, odváděných do státního rozpočtu, přepočtených na jednoho zaměstnance, které ukazuje následující graf.



Pro interpretaci grafu je třeba zdůraznit, že výsledky převážné většiny činností Úřadu se do jeho hospodaření, tedy ani do těchto příjmů, nepromítají, zejména protože jsou finančním nebo nefinančním přínosem pro jiné subjekty státu nebo regionální samosprávy, případně pro fyzické a právnické osoby, u nichž tak stanoví zákon. Platí to zejména pro veškeré zastupování jiných organizačních složek státu, v majetkové oblasti pak pro agendy dohledávání majetku, bezúplatné převody majetku a správu majetku zajištěného v trestním řízení, přípravu privatizačních projektů, agendu předkupního práva státu, regionálních dislokačních komisí a dalších. Podrobnosti o agendách jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách této zprávy, vývoj personálního obsazení v kapitole 6.3.

## 1.2 Vývoj legislativy a úkolů Úřadu od jeho zřízení

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“) byl zřízen zákonem č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „zákon č. 201/2002 Sb.“), ke dni 1. 7. 2002. **Od okamžiku založení bylo úkolem Úřadu zastupování státu před soudy, rozhodčími orgány a správními úřady a orgány, hospodaření s majetkem státu vedeným v tzv. operativní evidenci (dříve „prozatímní správa“) okresních úřadů a od 1. 1. 2003 pak hospodaření s majetkem, právy a závazky, se kterými byly příslušné hospodařit okresní úřady**

a které společně s výkonem agendy nepřešly na obecní nebo krajské úřady (zákon č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů).

V průběhu existence Úřadu přibyly postupně další působnosti, a to konkrétně: **hospodaření s administrativními budovami** po okresních úřadech a **dislokační úkoly** (2003); **sledování dodržování podmínek převodů** podle zákona č. 290/2002 Sb. ze strany nabyvatele a **rozhodování o nabídkách z titulu předkupního práva státu** podle tohoto zákona (2003); **zpracování zakladatelských privatizačních projektů** u majetku zařazeného do privatizace podle zákona o velké privatizaci (2003); **zastupování obcí na jejich žádost** v zákonem stanovených případech (2004); **hospodaření s nemovitým majetkem státu na silničních hraničních přechodech** (2004); **správa zajištěného majetku osob, proti nimž je vedeno trestní řízení** (2004) a pozdější **několikeré rozšíření této agendy** (2006, 2008); hospodaření s **pozemky v současně zastavěných územích obcí** ve zvláště chráněných územích (2005); **koordinace činnosti a příprava podkladů pro regionální dislokační komise** (2006); sledování **plnění podmínek smluv o státním příspěvku na individuální bytovou výstavbu** převzatá po okresních úřadech (2003, bez možnosti řešit vzniklé pohledávky jinak než vymáháním) a z magistrátů hlavního města Prahy a statutárních měst Brna, Ostravy a Plzně (2006) a plná působnost k **řešení případně vzniklých pohledávek** (2006); přijímání nabídek **předkupního práva státu k pozemkům pro veřejně prospěšné stavby** (2007); přijímání nabídek **zpětného převzetí majetku zdravotnických zařízení** (2007), **převzetí příslušnosti hospodařit s majetkem**, se kterým podle zákona č. 172/1991 Sb. (zákon o majetku obcí) hospodařilo **Ministerstvo financí** (2008) a **převzetí příslušnosti hospodařit s majetkem po Fondu dětí a mládeže** (dále jen „FDM“) na základě zákona č. 153/2009 Sb. (2009).

Při hospodaření s majetkem je pro Úřad jakožto organizační složku státu základní normou zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „ZMS“). V období od vzniku Úřadu do 31. 12. 2012 byl celkem devatenáctkrát novelizován; v současné době je v legislativním procesu jeho další novela, jejíž očekávaný účel a dopady jsou zmíněny v příslušných částech této zprávy konkrétně.

## 2. Zastupování státu

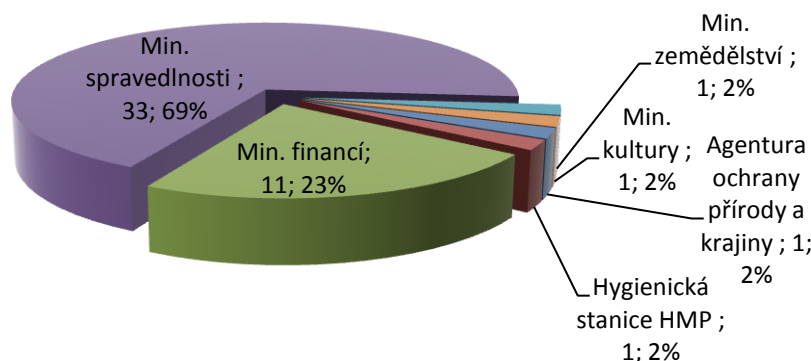
Zastupování státu zahrnuje zejména právní zastupování před soudy a dalšími orgány za jiné organizační složky státu (dále jen „OSS“), právní jednání v rámci hospodaření s „vlastním“ majetkem, kontrolu podmínek pro státní dotaci na individuální bytovou výstavbu („IBV“) a vymáhání případně vzniklých pohledávek, sledování podmínek pro užívání majetku již předaného státem nestátním subjektům smlouvou a uplatnění předkupního práva státu v zákonem vymezených případech.

### 2.1 Právní zastupování státu

Úřad zastupuje stát podle zákona č. 201/2002 Sb., a to před soudy, rozhodčími orgány, správními úřady a jinými orgány ve věcech týkajících se majetku státu namísto OSS příslušných s tímto majetkem hospodařit. Zastupování se děje buď výlučně (tj. povinně pro majetek v hodnotě od 50 mil. Kč. výše, § 3 zákona), nebo na základě dohody (§ 6 zákona), případně jako vedlejší účastník (§ 9 zákona), pokud k majetku přísluší hospodařit státní organizaci anebo ke kterému vykonává správu Pozemkový fond České republiky (dále jen „PF ČR“), má-li stát právní zájem na výsledku takového řízení. Úřad dále poskytuje bezplatnou právní pomoc obcím a zastupuje je před soudem v zákonem vymezených případech. Skladba právního zastupování v roce 2012 podle počtu případů pro jednotlivé zastupované státní subjekty je zřejmá z grafu.

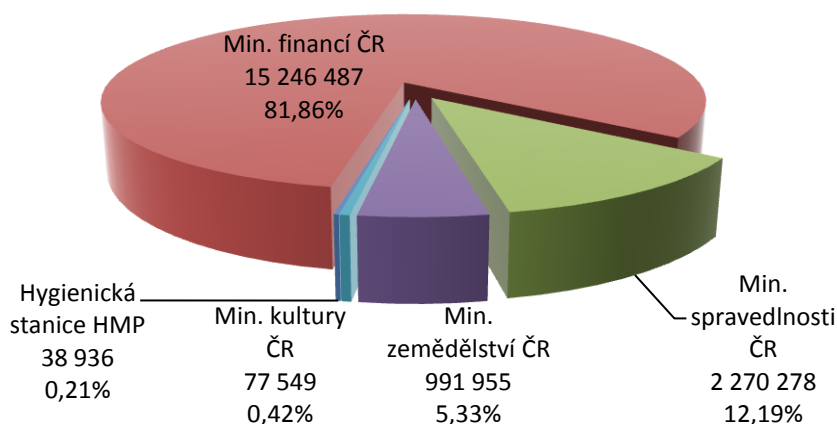
Finanční dopad zastupování OSS Úřadem na státní rozpočet se promítá do hospodaření těch OSS, které Úřad v řízení zastupuje. Přesné hodnoty nelze stanovit, avšak v řadě případů lze hodnotu majetku v soudním sporu vyčíslit. Z těchto údajů lze dovodit, že jde řádově o stovky miliónů až miliardy Kč. Významná je též úspora nákladů státu plynoucí z toho, že namísto soukromých advokátních kanceláří pracujících za vysoké odměny je stát zastupován vlastními zaměstnanci.

### Počty právních jednání dle OSS v roce 2012



Úspěšnost zastupování jiných OSS u řízení pravomocně skončených v roce 2012, měřeno hodnotou sporů v Kč, je 99,87 %. Přitom za úspěch je považován spor, kde byl stát žalující stranou a žalovanou částku vyhrál, právě tak jako kde byl stát stranou žalovanou a žalobnímu nároku se ubránil. Celková částka, která byla předmětem řízení, dosáhla výše 18 648 823 429,- Kč, z toho úspěšná řízení v částce 18 625 204 800,- Kč, neúspěšná v částce 23 618 629,- Kč. Rozložení úspěšných sporů, vyjádřeno finanční hodnotou, mezi zastupované organizační složky státu je zřejmé z dalšího grafu.

### Úspěch právních jednání v roce 2012 dle OSS v tis. Kč



Kromě zastupování jiných OSS a obcí se Úřad účastnil **řízení v souvislosti s majetkem, s nímž hospodaří**, tedy řízení podle § 18 zákona č. 201/2002 Sb., nebo s majetkem, který Úřad spravuje podle zákona č. 279/2003 Sb., o výkonu zajištění majetku a věcí v trestním řízení. Přitom v roce 2012 bylo pravomocně skončeno 508 sporů, vedených o celkovou částku 123 509 567,- Kč. Z toho bylo dosaženo úspěšného výsledku v 89,2 % hodnoty všech případů, tedy v částce 110 122 727,- Kč.

Přímý dopad do rozpočtové kapitoly Ministerstva financí (dále jen „MF“), kam Úřad spadá, mají přísně vzato pouze soudní spory vedené podle § 18 zákona č. 201/2002 Sb., tedy spory o majetek, k němuž má Úřad příslušnost hospodařit.

## 2.2 Právní zastupování obcí

Právní zastupování obcí ve vymezených případech podle zákona se v praxi týkalo zejména restitučních nároků vznesených na majetek obcí, získaný od státu. S postupným uzavíráním restitucí klesá

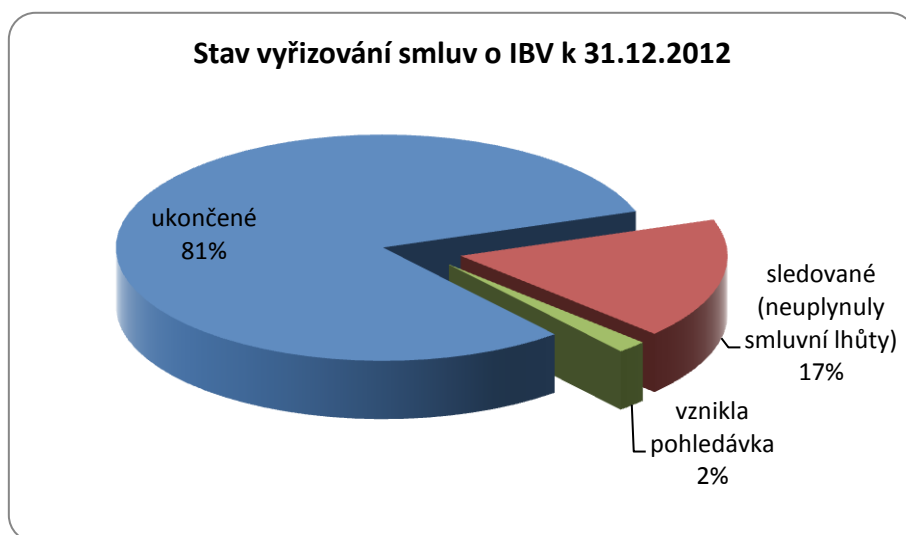
i význam této agendy, která byla i v roce 2012 pro Úřad jen okrajová. Pro konkrétní obec však představuje možnost účinně hájit své zájmy v komplikovaném soudním sporu bez nákladů na zastoupení.

### 2.3 Závazky ze smluv o poskytnutí státního příspěvku na IBV

Příspěvky na individuální bytovou výstavbu (dále jen „IBV“) poskytoval stát od 1. ledna 1986 na smluvním základě jako finanční podporu, která při dodržení smluvních podmínek měla nenávratný charakter. Při jejich porušení vzniká stavebníkovi povinnost příspěvek vrátit, tedy pohledávka státu. Podmínky se několikrát měnily, proto si agenda vyžaduje sledování případ od případu.

Celkem jde o evidovaný počet přes 70 tisíc smluv IBV, na jejichž základě byly stavebníkům poskytnuty státní příspěvky v celkové výši 5,36 mld. Kč. Závazky ze smluv byly převzaty po okresních úřadech ke dni 1. 1. 2003, s výjimkou hlavního města Prahy a statutárních měst Plzně, Brna a Ostravy. Teprve novelou ZMS účinnou dnem 1. 3. 2006 však Úřad získal i plné kompetence k hospodaření se vzniklými pohledávkami, právě tak jako převzal agendu z výše uvedených čtyř měst, resp. od jejich městských částí či obvodů. Ukázalo se však, že města této agendě, vykonávané v přenesené působnosti, věnovala pouze okrajovou pozornost, takže v řadě případů došlo i k promlčení nároků státu, anebo dokonce nebyly předány vůbec, takže Úřad se o nich dozvídá, teprve když stavebník požádá o výmaz práva omezení převodu nemovitosti ze svého listu vlastnictví, jímž byly budoucí pohledávky zajištěny. Z těchto důvodů počet evidovaných smluv v průběhu let narůstá.

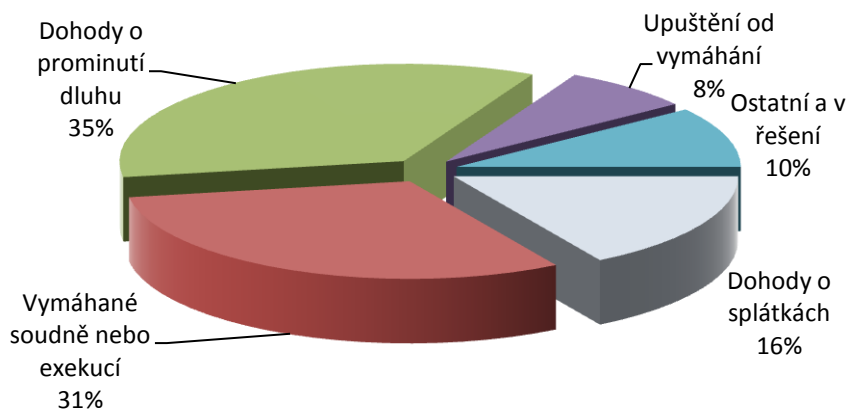
Sledované smlouvy lze rozčlenit na sledované, kde dosud neuplynuly lhůty k posouzení podmínek nevratnosti státní dotace, smlouvy ukončené bez vzniku pohledávky státu a smlouvy se vznikem pohledávky. Strukturu smluv podle stavu vyřizování k 31.12.2012 ukazuje graf:



Jako ukončené jsou označeny smlouvy, jejichž sledování bylo ukončeno (celkem 57 286), protože došlo ke splnění smluvních podmínek, státu tudíž nevznikla pohledávka, anebo pohledávka vznikla, ale ke sledovanému datu byla stavebníkem již uspokojena nebo vyřízena jinak. Nadále sledované (celkem 12 234) jsou smlouvy, u kterých ještě neuplynuly termíny smluvních podmínek, neboť jsou před lhůtou kolaudace, před lhůtou pro užívání a nezčizení nemovitosti, nebo ještě nebylo dodržení smluvních podmínek náležitě vyhodnoceno a případná pohledávka státu tedy nevznikla.

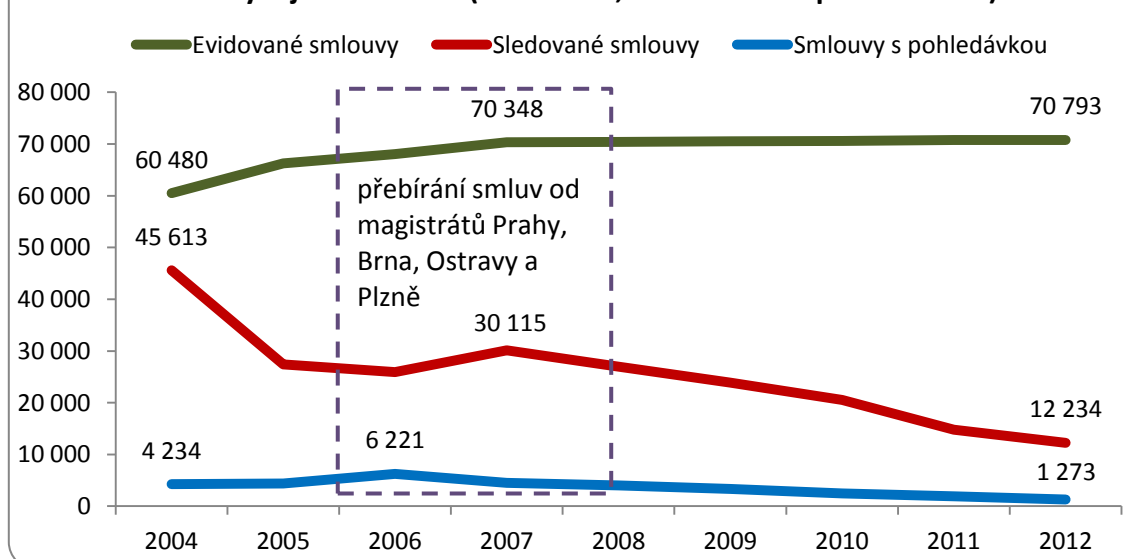
Prioritně Úřad řeší smlouvy s porušenými smluvními podmínkami, ze kterých vznikla státu pohledávka. Během roku 2012 se počet takto sledovaných pohledávek snížil o 656 položek, na něž byly poskytnuty příspěvky 53 mil. Kč; sledovat zbývá dosud celkem 1 273 položek, na které byly poskytnuty státní příspěvky téměř 113 mil. Kč. Pohledávky řeší Úřad v souladu se ZMS a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a to vymožením pohledávek, uzavřením splátkových kalendářů, výjimečně i prominutím pohledávky v případech, kde to zákon umožňuje, tedy v podstatě jen ze sociálních důvodů, což s ohledem na charakter agendy i dlouhé lhůty pro sledování jejich podmínek nepředstavuje nepřiměřený podíl (0,6 % z celkového počtu smluv, 0,8 % z celkové poskytnuté částky). Způsoby řešení ukazuje graf.

### Podíl způsobů řešení pohledávek ze smluv o IBV k 31.12.2012



S ohledem na různá znění podmínek je základní horizont ukončení kontroly plnění podmínek smluv o IBV odhadován na rok 2014, případně u stavebníků, kteří nedodrželi lhůtu pro kolaudaci, ještě později. To však nebude znamenat ukončení agendy smluv o IBV, nýbrž postupně zmizí pouze sledování plnění smluvních podmínek a zůstane řešení pohledávek z porušených smluv a jejich vymáhání.

### Vývoj smluv o IBV (evidované, sledované a s pohledávkou)



## 2.4 Převody státního majetku, zatížené podmínkou

Převody nemovitostí podle některých zákonů obsahovaly omezující podmínky pro nabyvatele, při jejichž nesplnění vznikla povinnost nabídky majetku ke zpětnému převzetí státem, případně jiné právo státu. Ke sledování těchto podmínek a k případnému zpětnému převzetí majetku státem byl příslušný Úřad. Obdobně jsou sledovány smluvně dohodnuté podmínky bezúplatných převodů na kraje a obce z důvodu veřejného zájmu, kde je dodržení tohoto zájmu zajištěno omezujícími podmínkami, v horizontech od 5 do 20 let podle konkrétní smlouvy. S ohledem na uplynutí lhůt se tato agenda v současné době týká pouze smluvních podmínek.

## 2.5 Předkupní právo státu podle stavebního zákona

Ode dne 1. 1. 2007 je Úřad podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, za stát adresátem povinné nabídky pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob k využití předkupního práva státu, a to u pozemků v území určených územním nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření. Vzhledem k tomu, že Úřad není z povahy věci realizátorem veřejně



prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, předává smlouvou resp. zápisem příslušnost hospodařit s předkupním právem státu státní organizaci resp. organizační složce státu, která stavbu nebo opatření realizuje.

V průběhu roku 2012 obdržel Úřad 33 nabídek na uplatnění předkupního práva k celkem 77 pozemkům. Z tohoto počtu předkupní právo státu nevzniklo u 6 pozemků, neboť tyto nebyly určeny opatřením obecné povahy, kterým se vydává územní nebo regulační plán, u dvou pozemků nevzniklo předkupní právo státu, ale obci, u jednoho pozemku bylo v průběhu řízení předkupní právo státu vyčerpáno a vymazáno z Katastru nemovitostí. Z uvedených 77 pozemků byl v 11 případech státu nabídnut nikoli celý pozemek, ale pouze ideální spoluvlastnický podíl.

Proces vyhodnocení obdržených nabídek – posouzení věcně příslušnou státní institucí – byl ke dni 31. 12. 2012 ukončen u 17 nabídek, a to tak, že došlo ke vzdání se předkupního práva, předání předkupního práva státu zápisem o změně příslušnosti hospodařit s předkupním právem nebo k uplynutí šestiměsíční prekluzivní lhůty k využití předkupního práva.

	Podaných	Relevantních	Nevyužito	Vzdání se práva	Uplynutí lhůty	Neukončeno k 31.12. (lhůta běží)
<b>2012</b>						
<b>Nabídek</b>	36	33	2	21	2	11
<b>Pozemků</b>	86	77	11	27	7	38
<b>2011</b>						
<b>Nabídek</b>	27	26	3	19	1	3
<b>Pozemků</b>	134	130	7	114	3	6

Od 1. 1. 2013 vstoupila v účinnost novela uvedeného § 101 stavebního zákona, která kromě jiného určuje příslušnost hospodařit přímo subjektu, v jehož prospěch bylo příslušné předkupní právo zapsáno, takže Úřadu v této agendě zůstanou jen některé administrativní činnosti.

### 3. Nabývání majetku a příslušnosti hospodařit

Nabývání státního majetku, případně příslušnosti hospodařit od jiné OSS, bylo svěřeno Úřadu již ke dni jeho vzniku. Jde jednak o majetek **nově nabytý** státem (zejména odúmrti a majetek propadlý státu v trestním řízení, propadlé soudní úschovy), jednak o majetek státu, o němž se zjistí, že s ním žádný subjekt nehospodaří (tedy majetek **dohledaný**).

Úřad nabývá majetek na základě uvedených titulů a následně s ním hospodaří, s výjimkou majetku zvláštního charakteru, o němž tak stanoví ZMS (konkrétně majetek připadlý státu z rozhodnutí celních nebo finančních orgánů, rostliny a živočichové, radiová a telekomunikační technika, dopravní prostředky, zbraně, střelivo, výbušniny a radioaktivní odpady), který se bez prodlení předává jiné OSS podle jejich kompetencí, například zbraně ministerstvu vnitra a podobně.

Převod příslušnosti od jiné OSS je možný v případech vymezených zákonem. Jako účelné se jeví, rozšířit dosud existující možnosti i o vlastní rozhodnutí OSS, týkající se majetku pro tuto OSS nepotřebného; toto rozšíření je předmětem navrhované novely ZMS.

Vlastní nabývání majetku představuje velký podíl práce Úřadu, proti kterému jen výjimečně stojí odpovídající výnos při jeho realizaci. To platí zejména o odúmrtích, které v naprosté většině představují majetek nepatrné či nulové hodnoty, spojený pouze s náklady. V případě dohledaného majetku je nepochybným přínosem pro stát postupné odstraňování chyb evidence nemovitostí a nalezení subjektu, který jednak odpovídá za stav majetku, jednak je partnerem ve smluvních vztazích nebo v úředním řízení.

Průběžně nově nabývané položky hrají v celkové bilanci hospodaření s majetkem významnou úlohu. Za relevantní ukazatel lze vzít zejména nemovitý majetek (kde je proti movitému majetku jednak menší pohyb, jednak lze jednoznačně vymezit jednotku množství). Přitom nejde pouze o nově nabývaný majetek, ale např. o realizaci jednoho pozemku rozdělením na ideální díly pro více nabyvatelů (např.

podle § 60a ZMS), oddělení částí pozemků přesahujících komunikaci při převodu na vlastníka komunikace a podobně. Poměr počtu realizovaných nemovitých položek v poměru k jejich celkovému úbytku (tj. úbytek evidenčního stavu vždy k 31.12.) za poslední čtyři roky ilustruje tabulka.

Rok	2009	2010	2011	2012
Celkem realizací	43 796	38 168	39 149	34 701
Výsledný úbytek	11 465	10 401	8 108	10 733

Pozn.: Nemovitou majetkovou položkou se rozumí stoprocentní vlastnictví nebo podíl na vlastnictví pozemku, budovy, stavby, samostatného bytového a nebytového prostoru. U pozemků jsou jako samostatná položka vedeny rovněž díly pozemků k realizaci podle § 60a zákona o majetku státu, které nepatrně (cca o 5 %) navyšují počet položek pozemků evidovaných v ISMS Úřadu oproti počtu pozemků vedených v KN na LV č. 60000. Na přírůstcích a úbytcích se však podílí podstatně vyšší měrou.

Charakter nově nabývaného majetku, většinou ve špatném technickém stavu, spolu se skutečností, že zajímavý majetek se realizuje snadněji, ve svém důsledku způsobuje postupný pokles kvality nemovitostního portfolia Úřadu.

### 3.1 Nabývání majetku státu podle zákona

Úřad hospodaří s majetkem, získaným jako **odúmrť** (tj. dědickým řízením ukončeným bez dědice) nebo na základě rozhodnutí orgánů činných v **trestním řízení**, tedy věci, které byly použity ke spáchání trestného činu. Většinu z takto získaných movitých věcí Úřad podle zákona likviduje. To platí zejména o dalším druhu nabývaného majetku – movitých věcech, u nichž došlo k porušení autorských práv. Charakteristickým znakem těchto agend je množství položek movitého majetku převážně zanedbatelné ceny, přičemž však jeho převzetí a realizace si vyžaduje velké náklady a administrativní zátěž. Nezanedbatelnou agendou jsou i soudní úschovy, které, jestliže se o ně nikdo nepřihlásí v zákonné lhůtě, propadají státu. Jedná se v převážné míře o finanční prostředky, v menší míře o movité věci.

K agendě patří i případnutí věcí, které se nepodařilo prodat v dražbě, například věci z exekučně vystěhovaných bytů, výjimečně také nemovitosti po společnostech v úpadku.

Další skupinou nabývaného majetku jsou nemovitosti po státních organizacích a státních podnicích, které již zanikly a s uvedeným majetkem nenaložily právně relevantně, nebo se tento majetek nestal součástí privatizačního projektu. Jde o agendu dlouhodobou, přičemž ani neexistuje způsob jednoduché hromadné lustrace. Tato agenda operativní evidence patří mezi nejnáročnější, a to nejen odborně, ale i časově.

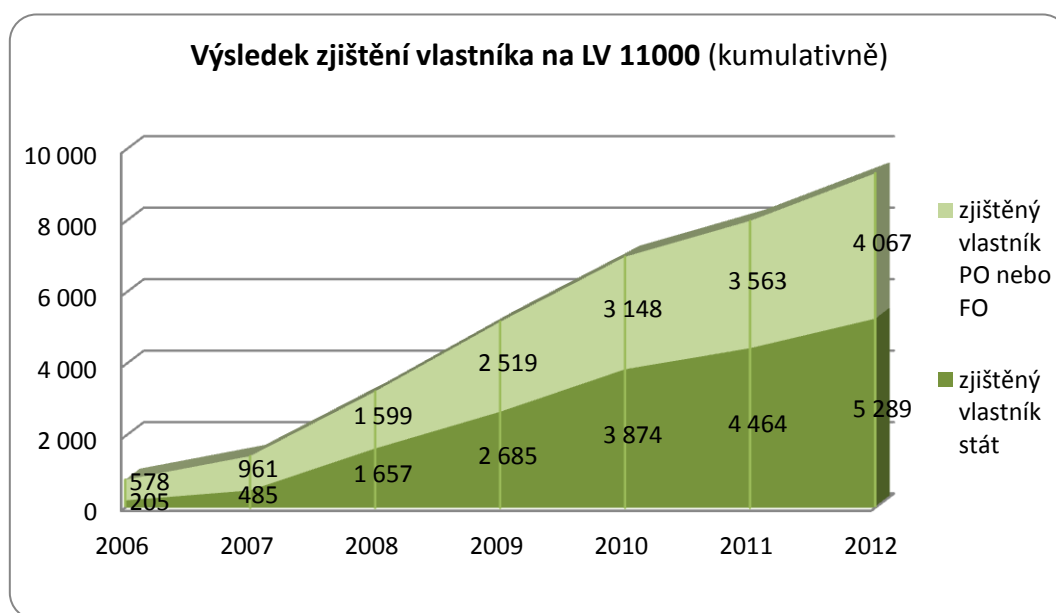
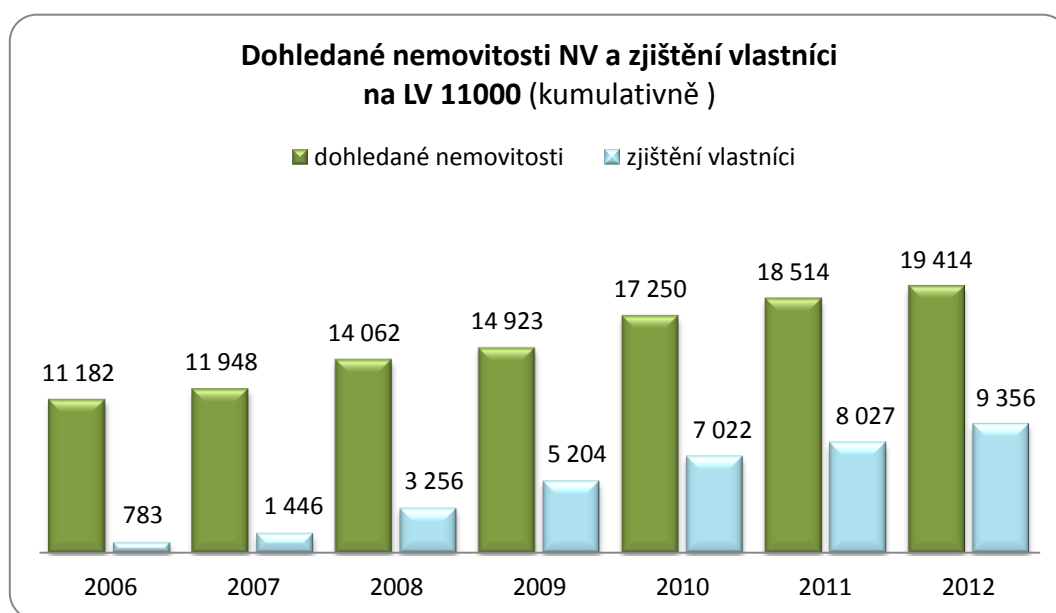
Nemovitosti dosud zapsané na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 1 (tj. s vlastnickým právem pro ČR a právem hospodaření pro bývalé národní výbory) mohou být majetkem státu, nebo přešly do majetku obce podle zákona č. 172/1991 Sb. (zákon o majetku obcí). Podle lustrace dat KN v celé ČR je takových nemovitostí asi 90 tisíc, z toho čtvrtina ve spoluvlastnictví. Případný nárok obce dle uvedeného zákona je třeba prověřovat vždy případ od případu. K vyjasnění této agendy dojde až k datu 31. 3. 2013 uplynutím konečného termínu pro přechod majetku na obec, tak jak ji stanovil zákon č. 173/2012 Sb., jímž byl zákon o majetku obcí novelizován, takže po tomto datu budou uvedené nemovitosti moci být bez dalšího zapsány jako majetek státu.

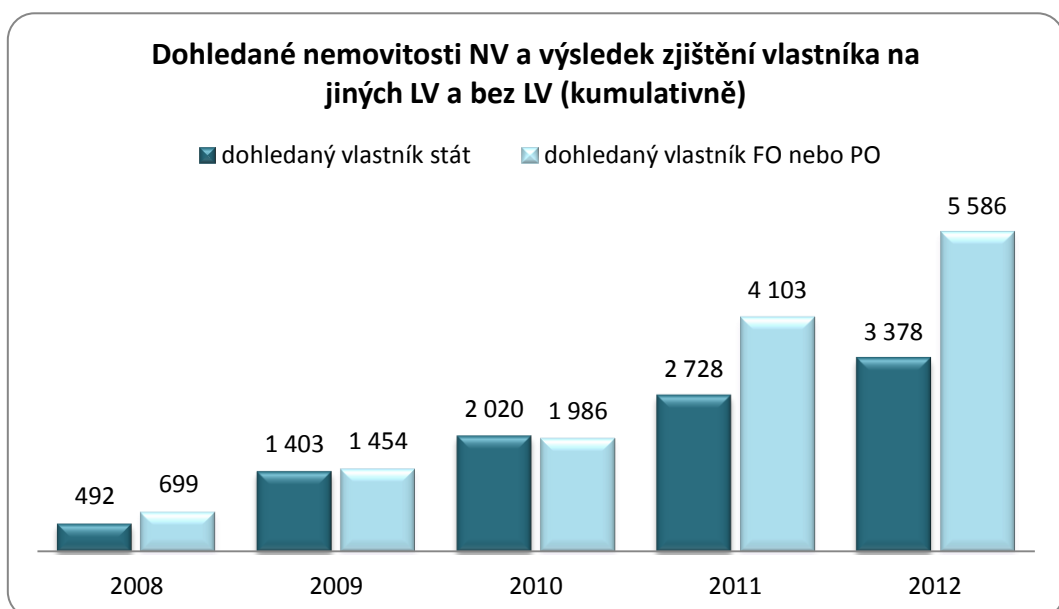
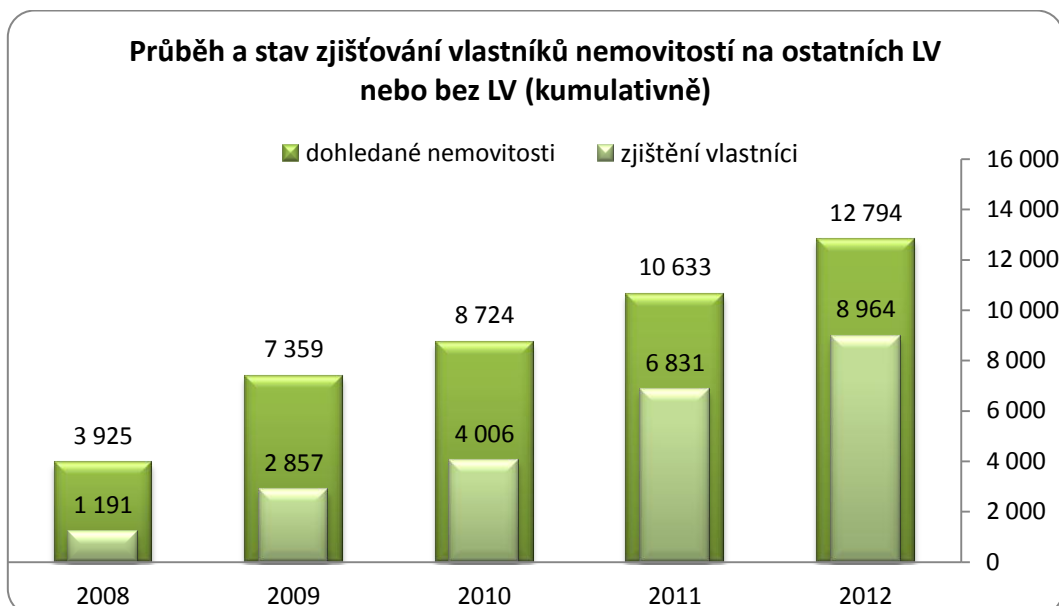
Zvláštní kapitolu představovaly pozemky chybně zapsané na jiný subjekt, nejčastěji PF ČR, které je nutno po prověření vrátit zpět na listy vlastnictví Úřadu. Tato agenda bude pokračovat i po transformaci PF ČR na SPÚ ke dni 1. 1. 2013.

### 3.2 Dohledávání neznámých vlastníků nemovitostí, vyjasnění vlastnictví, duplicitní zápisy

Významný podíl **neovitostí** vedených v katastru nemovitostí (dále jen „KN“) je **zapsán na neznámého vlastníka**, tj. LV č. 11000, **nebo jde o vlastníka** zapsaného v KN **bez identifikátoru**. Počet těchto případů dosahuje přibližně 180 tisíc. Dalším obdobným problémem jsou **neovitosti nezapsané na žádném LV**, kdy buď lze vlastníka určit srovnáním polohy pozemku podle tzv. zjednodušených evidencí, anebo skutečně majetek nemá žádného zapsaného vlastníka. Problém neznámého vlastníka je nejen překážkou pro nakládání s nemovitostmi, ale např. i pro správní řízení týkající se sousedních nemovitostí, a je proto též předmětem trvalé pozornosti veřejného ochránce práv, právě tak jako Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), s nímž má Úřad uzavřenu dohodu o vzájemné spolupráci při dohledávání skutečných vlastníků.

Po dohledání skutečného vlastníka se ukazuje, že přibližně polovina takto zapsaného majetku patří státu, ostatní majetek fyzickým nebo právnickým osobám včetně obcí. Úřad proto prakticky od svého vzniku systematicky dohledává skutečné vlastníky. Počty dohledaných nemovitostí a zjištěných a identifikovaných vlastníků na LV č. 11000 a ostatních případech „neznámých vlastníků“ ukazují následující grafy.



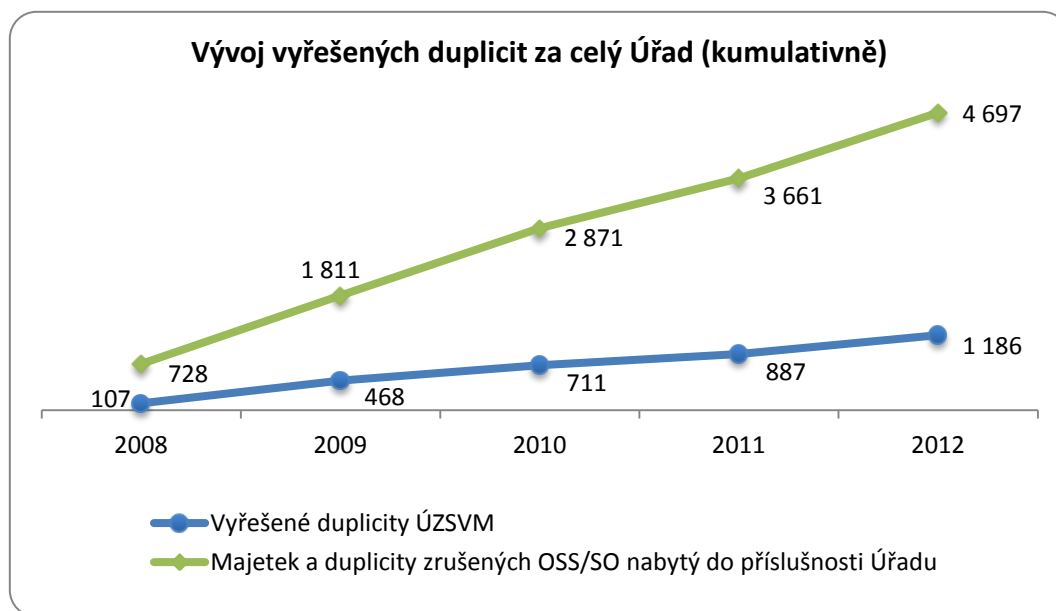


Zatímco problematika movitých věcí bez vlastníka je legislativně dlouhodobě vyřešena a spadá do působnosti obcí, problém nemovitostí bez vlastníka byl vyřešen až v nově kodifikovaném občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. a navazujících právních předpisech (zejména katastrální zákon). V agendě řízeného dohledávání vlastníků nemovitostí by měl mít Úřad řadu úkolů, s předpokladem jejího zahájení v roce 2014.

K vyjasňování vlastnických práv patří také **odstraňování duplicitních zápisů vlastnictví v katastru nemovitostí**. Duplicitní zápis prováděl příslušný katastrální úřad, pakliže mu byly doručeny listiny, které svědčí pro vlastnictví k jedné a téže nemovitosti dvěma (či více) vlastníků. S nemovitostí, u které je zapsáno duplicitní vlastnictví, nelze nakládat do doby vyřešení duplicity. Řešení duplicity je podle zákona možné pouze souhlasným prohlášením nebo rozhodnutím soudu. Úřad odstraňuje duplicity u zápisů svědčících v jeho prospěch, právě tak jako u zápisů svědčících jiným organizačním složkám. K tomu musí majetkové útvary Úřadu nejprve shromáždit veškeré dostupné doklady, které svědčí pro vznik vlastnického práva státu. Z dále uvedených grafů je zřejmé, že počty nalezených duplicit rok od roku klesají, přesto však jde o významnou a především velmi pracnou agendu.

Od počátku své působnosti do konce roku 2012 bylo dohledáno **2 610 duplicitních zápisů na majetku, se kterým Úřad hospodaří**, z nichž 1 186 vyřešil souhlasným prohlášením nebo

pravomocným rozhodnutím soudu a ve 182 případech (tedy pouze v 7 %) bylo nutno podat návrh na určení vlastnictví k soudu. Ve stejném období dohledal Úřad **3 796 duplicitních zápisů na majetku jiných OSS/SO** a **21 750 duplicitních zápisů** ve prospěch **zrušených OSS/SO**, z nichž **4 697 případů** představovaly **OSS/SO bez právního nástupce**, majetek byl tedy převzat do operativní evidence Úřadu. V ostatních případech je informován právní nástupce původní OSS/SO. Přestože dohledávání duplicit jiných OSS a SO jde přísně vzato nad rámec povinností přímo Úřadu uložených zákonem, jde o významnou, společensky prospěšnou práci Úřadu pro ostatní organizační složky státu. Podíl majetku zrušených OSS/SO bez právního nástupce je přitom přímo převáděn do příslušnosti hospodaření Úřadu. Vývoj této části agendy je zřejmý z grafu.



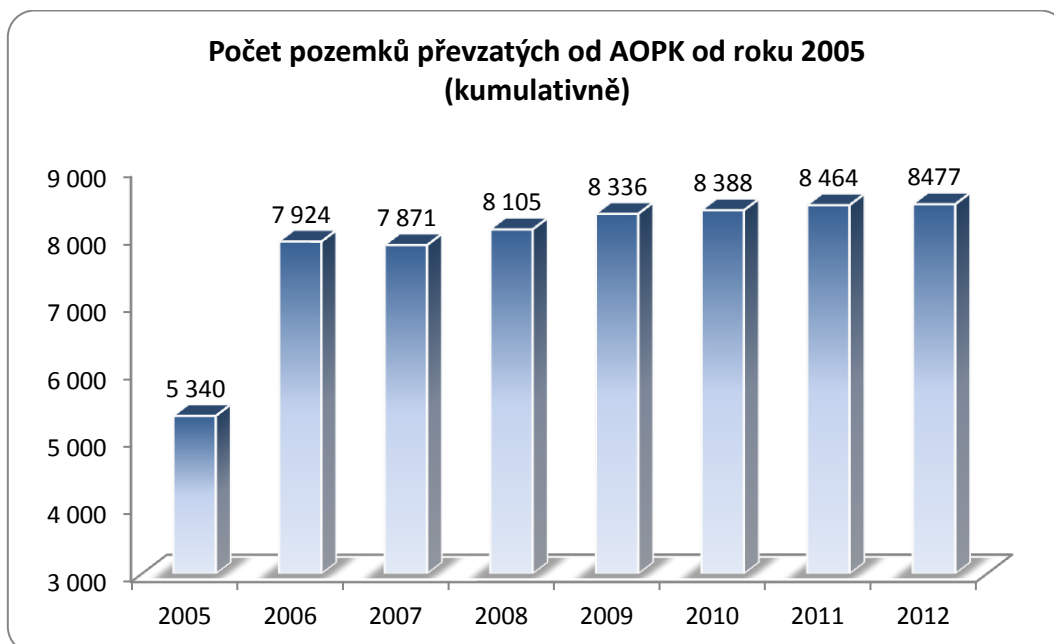
Od účinnosti nového občanského zákoníku přestanou mít zápisy duplicit zákonný podklad, takže agenda se soustředí pouze na dořešení dosud zapsaných případů.

### 3.3 Příslušnost hospodařit na základě dalších právních titulů

Jednorázově byla zákonem č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, na Úřad k 1. 1. 2003 převedena příslušnost hospodařit **s majetkem v účetnictví, se kterým hospodařily okresní úřady** a který nebyl převeden na obce nebo kraje. U nemovitého majetku šlo přibližně o 250 tisíc položek v účetní hodnotě asi 15 mld. Kč, movitý majetek byl evidován v hodnotě asi 2 mld. Kč, nehmotný majetek (software, práva, licence) v hodnotě přesahující 0,3 mld. Kč (v evidenčních účetních hodnotách). Majetek převzatý po zrušených okresních úřadech představuje dosud největší podíl na majetku, s nímž Úřad hospodaří.

Na základě Usnesení vlády č. 56 ze dne 13. 1. 2003 Úřad v roce 2004 převzal od Generálního ředitelství cel (dále jen „GRČ“) **majetek na silničních hraničních přechodech** (dále jen „HP“) v účetní hodnotě celkem 3,6 mld. Kč. Převzatý majetek se týkal celkem 64 hraničních přechodů, kde jsou pohraniční objekty umístěny na území České republiky. V průběhu let 2008 – 2012 byl veškerý tento majetek realizován (podrobnější údaje o agendě viz níže v kap. 5.5).

Dále byla Úřadu ke dni 1. 1. 2005 převedena příslušnost hospodařit **s pozemky, které jsou součástí zvláště chráněných území** podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, které se nacházejí **v současně zastavěných územích obcí** a k datu 31. 12. 2004 **s nimi hospodařila** Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen „AOPK“). Průběh přebírání majetku od AOPK je uveden v grafu.



V roce 2007 počet převzatých pozemků od AOPK dokonce klesl, protože některé pozemky, které neodpovídaly ustanovením zákona č. 114/1992 Sb., Úřad vrátil. Přebírání zbylých, zatím nepředaných pozemků AOPK bude pokračovat i v roce 2013.

Ke dni 1. července 2009 přešla na Úřad příslušnost hospodařit s majetkem **po Fondu dětí a mládeže** (dále jen „FDM“), a dále vystupování v právních sporech souvisejících s majetkem po FDM, ve kterých Úřad do toho dne fond nezastupoval. Podle příslušného zákona č. 153/2009 Sb. převzal Úřad celkem 49 budov a staveb a 138 pozemků, rozmístěných po celém území republiky v 32 katastrálních územích. Při fyzické kontrole staveb se ukázalo, že především v důsledku dlouhodobých právních sporů o vlastnické právo a právo užívání je jich většina velmi zanedbaná nebo poškozená. Konkrétně v havarijním stavu bylo 35 % objektů a jako ruina bylo označeno 16 % objektů (stavby k demolici s předpokládanými náklady na odstranění 20 mil. Kč). Pouze 49 % objektů bylo v uspokojivém stavu. S nemovitým majetkem po FDM převzal Úřad též související pohledávky v celkové výši 174 mil. Kč a závazky státu ve výši 60 mil. Kč.

## 4. Hospodaření se státním majetkem a jeho realizace

### 4.1 Obecná charakteristika majetku, s nímž Úřad hospodaří

Zákon o majetku státu ukládá Úřadu vést majetek ve dvou odlišných režimech, a to jednak v tzv. operativní evidenci (majetek státem nově nabytý) a majetek v účetní evidenci. Informační systém o majetku státu (ISMS) navíc umožňuje evidovat i cizí majetek (např. majetek zajištěný v trestním řízení, majetek v procesu převodu, případně další).

Jednou z hlavních priorit Úřadu je realizace nepotřebného majetku, tedy jeho převod na jiné subjekty. Přestože Úřad majetek průběžně nabývá, celkové stavy majetku vykazují trvale klesající trend. Je to dáno zejména skutečností, že nově nabývaný majetek je z valné většiny pro stát nepotřebný a s ohledem na jasný nabývací titul může být realizován v relativně krátké lhůtě, a zároveň se daří realizovat i nepotřebný majetek převzatý po okresních úřadech.

Souhrnné údaje o majetku za poslední dva roky jsou uvedeny v následující tabulce.



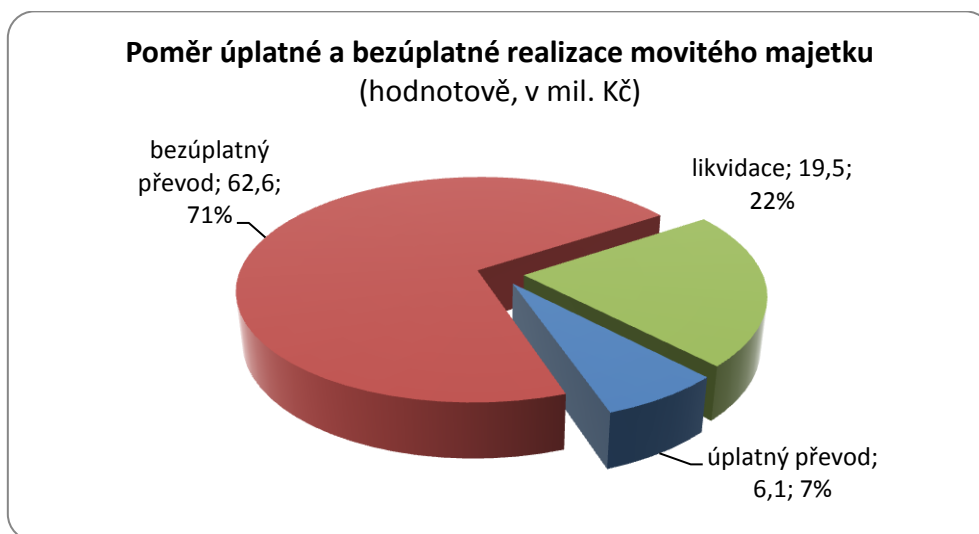
Položky a hodnoty majetku ÚZSVM		2011		2012		změna stavu	
		Počet položek	Cena v mil. Kč	Počet položek	Cena v mil. Kč	Počet položek	Cena v mil. Kč
Nemovitý majetek	budovy, byty, nebytové prostory, stavby a ostatní nemovitosti*)	3 300	3 662	2 865	3 198	-435	-464
	pozemky	153 711	7 972	143 413	7 437	-10 298	-535
Movitý majetek		138 321	1 843	137 329	2 059	-992	216
Finanční majetek	Cenné papíry	229	71	255	74	26	3
	Majetkové účasti	213	48	175	56	-38	8
	Ostatní dlouhodobý finanční	692	53	795	62	103	9
NEMOVITÝ MAJETEK CELKEM		157 011	11 634	146 278	10 635	-10 733	-999
MOVITÝ MAJETEK CELKEM		138 321	1 843	137 329	2 059	-992	216
FINANČNÍ MAJETEK CELKEM		1 134	171	1 225	192	91	21
<b>MAJETEK ÚZSVM CELKEM **)</b>		<b>296 466</b>	<b>13 648</b>	<b>284 832</b>	<b>12 886</b>	<b>-11 634</b>	<b>-762</b>

\*) Zahrnuje stavby, budovy, bytové a nebytové jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a ostatní stavby podle stavebního zákona, které se do katastru nemovitostí nezapisují.

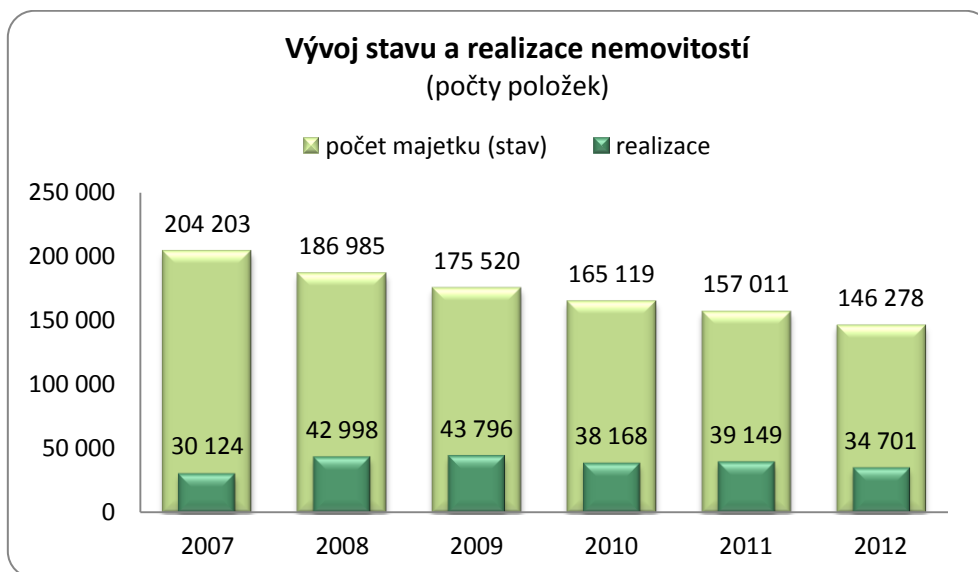
\*\*\*) Nejsou zahrnuty finanční prostředky, zásoby, pohledávky, závazky, zálohy a podobně.

Jak je zřejmé z tabulky, téměř polovinu z celkového počtu položek tvoří movitý majetek. Je to zčásti kancelářské zařízení využívané pro vlastní činnost, z významné části však i majetek v administrativních budovách, který bezúplatně, tj. na základě výpůjčky užívají jiné OSS, obce a kraje.

Dále je třeba uvést, že nově nabývaný nemovitý majetek (zejména z odúmrť a propadnutí věci) je většinou realizován během několika měsíců od nabytí, takže jeho stav zachycený ke konci roku (inventarizace podle zákona) představuje kvalifikovaným odhadem přibližně jen třetinu položek, které „prošly“ operativní evidencí během celého roku, což se ovšem projevilo v objemu s tím spojené práce i nákladech. Co je ale zásadnější, je poměr úplatných převodů k převodům bezúplatným a k likvidaci majetku, které představují pouze náklady. V hodnotách (mil. Kč) toto rozdělení celkové realizace movitého majetku v roce 2012, která dosáhla hodnoty 88,2 mil. Kč, ukazuje graf. Úplatné realizace představovaly pouhých 7 % všech realizací, vyjádřeno evidenční či účetní hodnotou majetku.



Realističtější výpověď o objemu majetku a jeho úbytcích poskytuje vývoj nemovitého majetku v posledních šesti letech, tak jak jej ukazuje graf, zároveň s počtem realizací. Celkový meziroční úbytek je dán rozdílem realizovaných položek a nově nabytého majetku.



Účetní a evidenční hodnota movitého a nemovitého majetku k roční závěrce 2012 dosahuje téměř 13 mld. Kč. Skutečnou hodnotu majetku v tržních cenách lze pouze kvalifikovaně odhadnout. Podle reprezentativního vzorku majetku, realizovaného úplatně, představuje hodnota majetku v reálných cenách odhadem dvaapůlnásobek souhrnu účetních a evidenčních hodnot, tedy odhadem přibližně 30 mld. Kč.

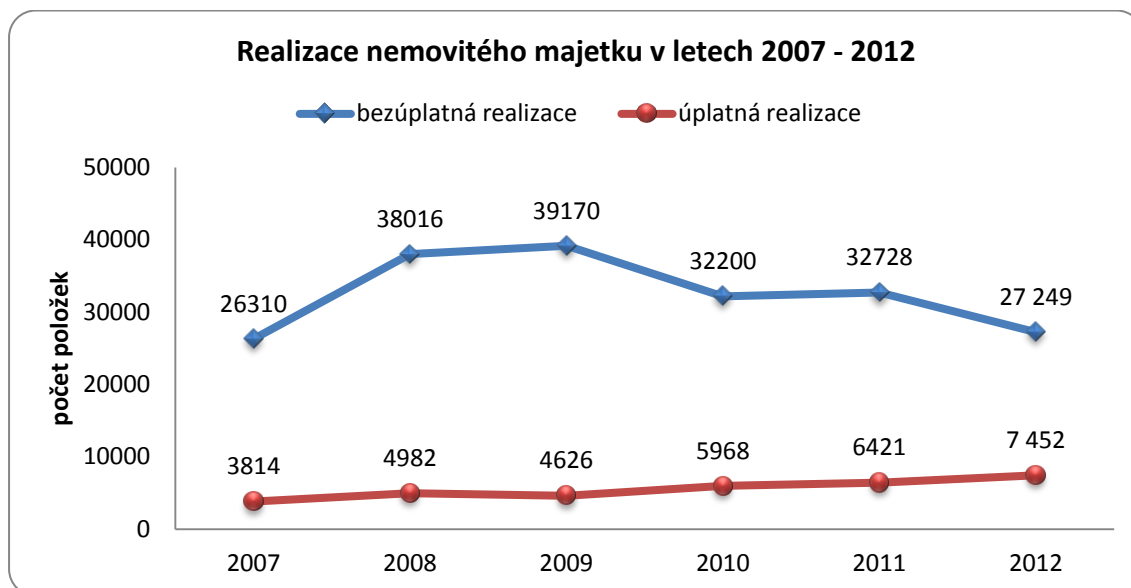
Základní podmínkou při nakládání s nemovitostmi je jejich úplná právní i fyzická identifikace. Zde představují vážný problém **pozemky** vedené v tzv. **zjednodušených evidencích**, zejména bývalého pozemkového katastru. Jsou to původně zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu zpravidla neexistují, byly v minulosti sloučeny do větších půdních celků a až do doby jejich zobrazení v digitální katastrální mapě se evidují s využitím starších mapových podkladů. Pozemky ve zjednodušených evidencích představují přibližně devítinu pozemkových položek, avšak pětinu výměry.

K datu 31. 12. 2012 bylo digitalizováno stále jenom 69,9 % všech katastrálních území České republiky. Prakticky jen dvě třetiny území ČR jsou bez pozemků ve zjednodušené evidenci, tj. celé katastrální území je pokryto parcelami katastru nemovitostí. Digitalizaci katastru nemovitostí by bylo žádoucí podstatně zrychlit, což by ušetřilo veřejné správě významné prostředky.

Další překážkou rychlého převodu nemovitostí na nestátní subjekty je nevhodná velikostní struktura pozemků, z níž je zřejmé, že jejich podstatná část je nejen komerčně nerealizovatelná, ale zpravidla je nechtějí převzít ani obce. Střední velikost plochy (medián) jednoho pozemku je přibližně 245 m<sup>2</sup> (ve velkých městech méně) a průběžně se zmenšuje, protože větší pozemky se daří snadněji realizovat. Jde o jeden z jevů, jímž se majetkové portfolio Úřadu postupně zhoršuje, což má také negativní vliv na vývoj tempa a výsledků realizace.

**Počty úplatných a bezúplatných převodů nemovitostí** za posledních šest let ukazuje následující graf. Úplatné převody se realizují zpravidla výběrovým řízením, pokud není závažný důvod pro přímý prodej.





Jak je z grafu patrné, v roce 2012 bylo realizováno **27 249 bezúplatných převodů**, což představuje přibližně čtyřnásobek počtu **úplatných realizací**, jichž bylo v témže roce celkem **7 452**. Jestliže výše příjmů za prodej necelých 7,5 tisíc nemovitostí činila za rok 2011 celkem **900 mil. Kč**, lze extrapolací dovodit, že tržní hodnota bezúplatně realizovaných nemovitostí by mohla dosáhnout řádově **3 mld. Kč**.

Na nižším tempu bezúplatných převodů se podílí rovněž složitý a tedy zdlouhavý proces schvalování nabytí nemovitostí obcemi i kraji. Patrný je také pokles zájmu územních samosprávných celků oproti minulosti především o pozemky pod komunikacemi, ale i o jiné pozemky (s výjimkou stavebních parcel, které však naopak podmínky pro bezúplatný převod ve veřejném zájmu zpravidla nesplňují).

Obecným problémem realizace majetku jsou dosud neukončené restituční či jiné soudní spory, nevyjasněnost nabývacích titulů, nedořešené církevní restituce a další právní nebo věcné překážky, které Úřad nemůže přímo ovlivnit. K získání nabývacích titulů je nezbytná lustrace sbírky listin katastru nemovitostí, kde je Úřad odkázán na kapacity jednotlivých katastrálních úřadů.

Realizace nepotřebného majetku se daří lépe u zajímavějších položek, což přirozeně vede ke zhoršování kvality majetkového portfolia a tím zpětně realizaci negativně ovlivňuje, a to jak do jejího tempa, tak i výnosů, jak je zřejmé z uvedených číselných údajů. To je posilováno dalšími vlivy posledních let, z nichž nejvýznamnější je ekonomická krize. Nepochybný vliv má však i trvalé snižování počtu zaměstnanců a trvalý nárůst administrativních činností daných vývojem legislativy týkající se hospodaření s majetkem, které však nemají žádný konkrétní pozitivní dopad na vlastní hospodaření. Podrobnosti by přesáhly účel i možnosti této zprávy.

V následující tabulce jsou uvedeny **subjekty**, které byly v roce 2012 nejvýznamnějšími bezúplatnými nabyvateli majetku, s nímž Úřad hospodařil (konkrétně jim byl převeden majetek v evidenční hodnotě vyšší než 10 mil. Kč). Jak je zřejmé, k těmto „velkým“ nabyvatelům patří převážně územní samosprávné celky, organizační složky státu nebo jiné státní instituce. U nestátních subjektů jde vesměs o bezúplatné převody ze zákona.

Nabyvatel	Počet položek	Evidenční hodnota Kč
Generální finanční ředitelství	22	101 222 499
Město Pelhřimov	4	77 086 903
Statutární město České Budějovice	66	46 468 277
Pozemkový fond	3 207	45 045 077
Statutární město Brno	188	35 868 127
Lesy ČR	2 364	33 406 678
Plzeňský kraj	339	29 927 754
Jihomoravský kraj	119	25 747 490
Hlavní město Praha	13	20 472 640
Generální inspekce bezpečnostních sborů	7	20 091 340
Ministerstvo financí ČR	115	17 741 104
Statutární město Opava	44	15 365 112
Statutární město Jablonec nad Nisou	10	15 246 899
Jednotlivá Povodí řek, státní podniky souhrnně	1 916	14 803 302
Ředitelství silnic a dálnic ČR	274	12 559 700
Moravskoslezský kraj	9	11 113 748
Úřad práce České republiky	2	10 648 281
Ministerstvo vnitra ČR	9	10 045 017

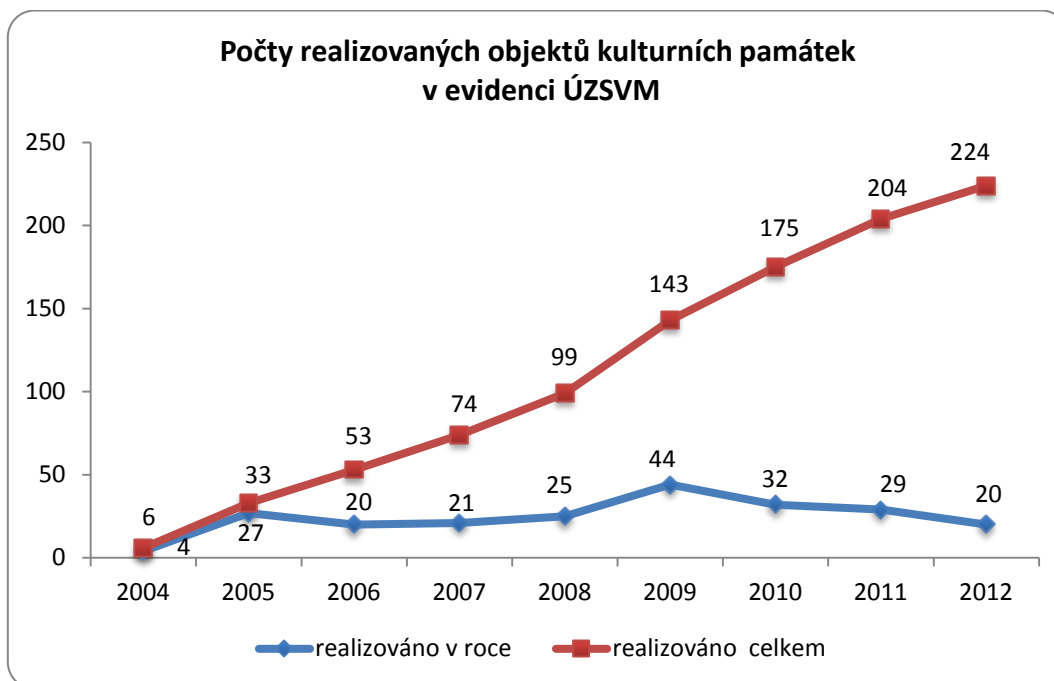
## 4.2 Specifické skupiny majetku

**Historický majetek církví.** Kromě zemědělských pozemků, blokovaných ustanovením § 29 zákona č. 229/1991 Sb. (zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku), Úřad respektoval nedořešený vztah státu a církví v majetkové oblasti, a historický majetek církví a v informačním systému zavedl zvláštní příznak k rozlišení tohoto původu majetku. Takto Úřad eviduje je přibližně 4,5 tisíce nemovitostí, z čehož asi sedminu tvoří ideální podíly. Přestože zákon dispozice s nezemědělským majetkem nezakazoval, Úřad přistupoval k převodům vždy velmi zdrženlivě, zpravidla pouze z důvodů naléhavé údržby nebo zjevného veřejného zájmu. I v těchto případech byl majetek převáděn výhradně s výslovným souhlasem příslušné církve.

Zákon č. 428/20012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, stanovil pravidla pro další postup od 1. 1. 2013 a zároveň svým § 13 zakázal nejen jakékoli převody, ale i přenechání k užívání, a to až do 31. 12. 2014. Dopad tohoto zákazu na vlastní majetek i na hospodaření Úřadu v příštích dvou letech nelze odhadnout.

**Nemovité kulturní památky,** ke kterým má Úřad příslušnost hospodařit, patří svým charakterem k významnému, na údržbu a zajištění chodu náročnému nemovitému majetku, i když na počet položek výrazně menšinovému (zahrnuje 0,2 % všech nemovitostí). Jeho využitelnost je omezená jak jeho charakterem, např. prostorovými dispozicemi, tak i jeho dislokací vzhledem k současné dopravní infrastruktuře. Více než pětina objektů je blokována jakožto historický církevní majetek, jak pro převod, tak i pro užívání, do 31. 12. 2014. V rámci průběžného nabývání majetku (odúmrti, vyjasnění majetku tzv. neznámého vlastníka) získává Úřad také objekty kulturních památek.

Od roku 2004 Úřad realizoval celkem 224 objektů se 710 nemovitostmi vedených na seznamu kulturních památek Národního památkového ústavu. Šlo převážně o bezúplatné převody na území samosprávné celky (především obce) nebo na nestátní subjekty (církve či sdružení), případně prodeje výběrovým řízením. Vývoj realizace kulturních památek od roku 2004 ukazuje graf.



**Členské podíly v bytových družstvech.** Postupně přibývající agendou je realizace členských podílů v družstevních bytech, získaných z odúmrť. Judikatura postupně směřuje ke sjednocení a tím i zjednodušení této agendy. Přesto dosud některá družstva nesouhlasí s tím, že práva a povinnosti z členství v družstvu připadly státu, nebo s vyčíslenou hodnotou členského podílu. V krajním případě je řešením soudní spor, který však s sebou nese náklady na údržbu a ztrátu z nerealizovaného prodeje.

**Cenné papíry a majetkové účasti.** Úřad je příslušný hospodařit s cennými papíry a majetkovými účastmi, které nabývá průběžně ve smyslu příslušných ustanovení ZMS, a to z různých zákonných důvodů, zejména však z odúmrť. Jde o agendu trvalou, časově náročnou a pracnou, kterou pro celý Úřad zabezpečuje centrálně ÚP Praha. Ke dni 31. 12. 2012 se jednalo o 721 majetkových položek vedených v účetní evidenci a o 337 majetkových položek vedených v operativní evidenci. Koncem roku 2012 byla vypsána a úspěšně proběhla první výběrová řízení na prodej nekótovaných cenných papírů. Realizace majetkových účastí, včetně členských podílů v družstvech, probíhala dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku, celkový výnos za rok 2012 představoval 50,03 mil. Kč.

**Majetek s ekologickými zátěžemi.** Při přebírání nemovitého majetku, jeho správě a následné realizaci věnuje Úřad zvláštní pozornost splnění právních požadavků na ochranu životního prostředí. Zajišťuje vypracování ekologických auditů pozemků určených k realizaci v rámci privatizace dle zák. 92/1991Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (v roce 2012 celkem audity dvou nemovitostí vypracované odbornou firmou), případně odborné hodnocení ekologické zátěže nemovitostí určených k privatizaci (v roce 2012 celkem 34 hodnocených nemovitostí vlastním pracovníkem Odboru Analyticko-metodického). U majetku, s nímž hospodaří zajišťoval odstraňování ekologických zátěží, které mají vliv na způsob využití nemovitého majetku, nebo by v budoucnu mohly mít dopad do životního prostředí nebo na zdraví. V roce 2012 byly vynaloženy pouze náklady na postsanační monitoring ve výši 0,25 mil. Kč.

Veškeré aktivity Úřadu jsou řízeny s ohleduplností k životnímu prostředí a k jeho ochraně, v souladu s vnitřními předpisy a se zřetelem i na ekonomické dopady z celospolečenského pohledu. Například je upřednostňována recyklace a zpětný odběr použitých výrobků před likvidací odpadů nebo třídění komunálního odpadu v souladu s Plánem odpadového hospodářství Úřadu.

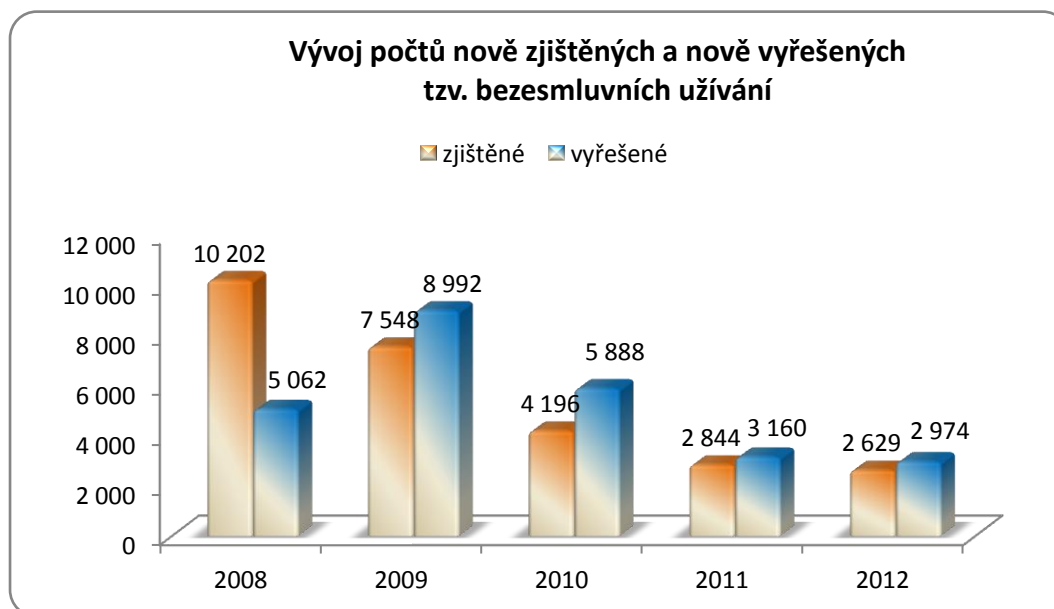
Úřad eviduje přenosy znečišťujících látek dle složkových zákonů v oblasti životního prostředí (odpady, voda, ovzduší,...) a v určených termínech v souladu s legislativou podává hlášení do ISPOP (Integrovaný systém plnění ohlašovacích povinností pro Ministerstvo životního prostředí prostřednictvím agentury Cenia) za všechna svoje pracoviště (referáty/OP/ÚP)

Průběžné doškolení a osvěta zaměstnanců v oblasti péče o životní prostředí-ekologii zvyšuje jejich povědomí a minimalizuje negativní vlivy lidského faktoru. Také komunikace o otázkách ochrany životního prostředí-ekologii s místně příslušnými orgány veřejné správy a s veřejností je přínosná. Též plynofikací kotelen a modernizací vytápění se snižuje množství a škodlivost emisí vypouštěných do ovzduší.

**Majetek v režimu privatizace.** Na část majetku, s nímž Úřad hospodaří, se vztahují příslušná ustanovení zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění, a příslušná usnesení vlády. Úřad zpracovává zakladatelský privatizační projekt (dále jen „ZPP“), vlastní proces zajišťuje příslušný odbor MF.

V roce 2012 zpracoval Úřad celkem 27 ZPP v souhrnné účetní hodnotě 4 505 000,- Kč. Z majetku Úřadu bylo vyjmuto (realizováno) 55 privatizačních jednotek z 33 ZPP v účetní hodnotě 68 866 000,- Kč, z toho bezúplatným převodem na města, obce a samosprávné celky 9 jednotek v účetní hodnotě 58 691 200,- Kč. Dále přímým prodejem bylo realizováno 42 jednotek a formou veřejné soutěže byly realizovány 4 jednotky. Příjem z takto realizovaných jednotek činil 15 030 120,- Kč. Příjmy z prodeje majetku zařazeného do privatizace jsou přímým příjmem MF, náklady na péči o tento majetek a zpracování privatizačních projektů se však promítají do výdajů Úřadu.

**Majetek užívaný bez právního důvodu.** V přímé souvislosti se způsobem nabývání majetku, zejména z odúmrťí či dohledáním majetku státu, s nímž nikdo nehospodaří, a dále jako výsledek zpřesňování prostorového určení pozemků digitalizací katastru nemovitostí (odstraňování tzv. zjednodušených evidencí), vzniká agenda dohledávání skutečných uživatelů tohoto majetku, zejména pozemků. Konkrétně to ročně představuje tisíce případů tzv. bezsmluvního užívání ročně. Agenda je v číslech sledována od roku 2008. Do 31. 12. 2012 bylo celkem dohledáno 27 419 případů, vyřešeno (tj. zpravidla uzavřením smlouvy, v menšině případů vyklizením nemovitosti) 26 076 případů, tj. 95 %. Aktuálně nevyřešená užívání představují jednak nově zjištěné případy, jednak případy řešené soudně. S ohledem na průběžné nabývání majetku je i tato agenda průběžná. Vývoj zjištěných a vyřešených případů v posledních pěti letech ukazuje graf.

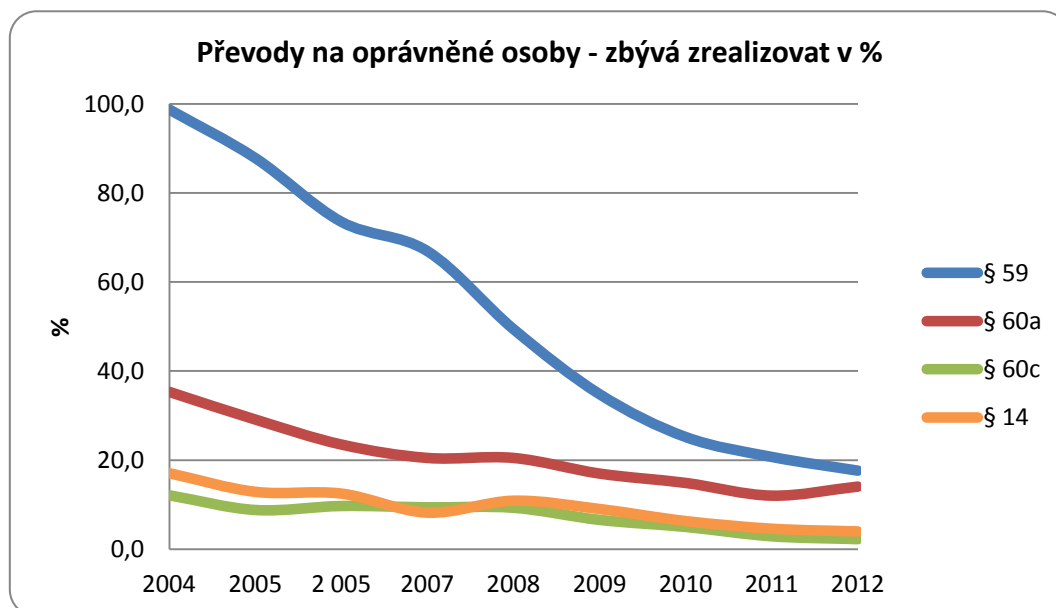


**S majetkem po Fondu dětí a mládeže v likvidaci** (dále jen FDML) hospodaří Úřad standardním způsobem dle ZMS. Dispozice s majetkem jsou navíc omezeny závazností právních aktů Poslanecké sněmovny parlamentu a vlády České republiky, které se v určitém období týkaly způsobu naložení s touto specifickou skupinou majetku pro každý jednotlivý případ.

**Majetek převáděný osobám oprávněným ze zákona.** Nárok na bezúplatný převod majetku ze zákona mají bytová družstva a fyzické osoby, již byly byty převedeny na základě zákona o vlastnictví bytů (§ 60a ZMS), výrobní a spotřební družstva (§ 60c ZMS), občanská sdružení působící v oblasti

tělovýchovy a sportu (§ 14 zákona č. 290/2002 Sb.) a odborové organizace (§ 15a zákona č. 290/2002 Sb.). Důvodem dosud nedořešených převodů je v případě bytových družstev (§ 60a ZMS) celkové množství převodů, převážně na majitele samostatných bytových jednotek (celkem řádově sto tisíc), v ostatních případech majetkoprávní komplikace, případně neprokázání podmínek pro převod ze strany případného nabyvatele.

**Vypůjčky na základě někdejšího trvalého užívání dle hospodářského zákoníku**, dnes vypůjčky podle § 59 ZMS, měly být původně ukončeny dnem 1.1.2004, byly však postupně prodlužovány, v současné době zákonem č. 1/2007 Sb. v platném znění do dne 1.1.2015. Nejčastější dosavadní úpravou právních vztahů byl převod do vlastnictví vypůjčitele. Problém se objevuje tam, kde vypůjčitel požaduje bezúplatný převod, pro který však nejsou splněny zákonné podmínky. V těchto případech mají půjčitelé snahu zákonnou vypůjčku využít až do jejího vypršení. Postup realizace v čase ukazuje následující graf.



**Pozemky v dobývacích prostorech.** Podle zákona č. 150/2003 Sb. (novela zákona č. 290/2002 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky) subjekt, kterému byl podle dosavadních právních předpisů stanoven dobývací prostor, nacházející se na pozemku ve vlastnictví státu, má právo na přednostní uzavření kupní nebo nájemní smlouvy na tento pozemek, pokud podal žádost v zákonem stanovené lhůtě. Jako problém se ukazuje, že zákon nestanovil krajní lhůtu, dokdy musí být toto právo realizováno, takže těžební organizace s uzavřením smluv vyčkávají a tím blokují hospodaření s dotčeným majetkem. Dále může být v některých případech obtížné, spolehlivě určit příslušnost hospodařit s pozemky původně zemědělskými, protože jejich případné podřízení režimu zákona o půdě se řídí rozhodnutími vydanými v souvislosti s povolením těžby.

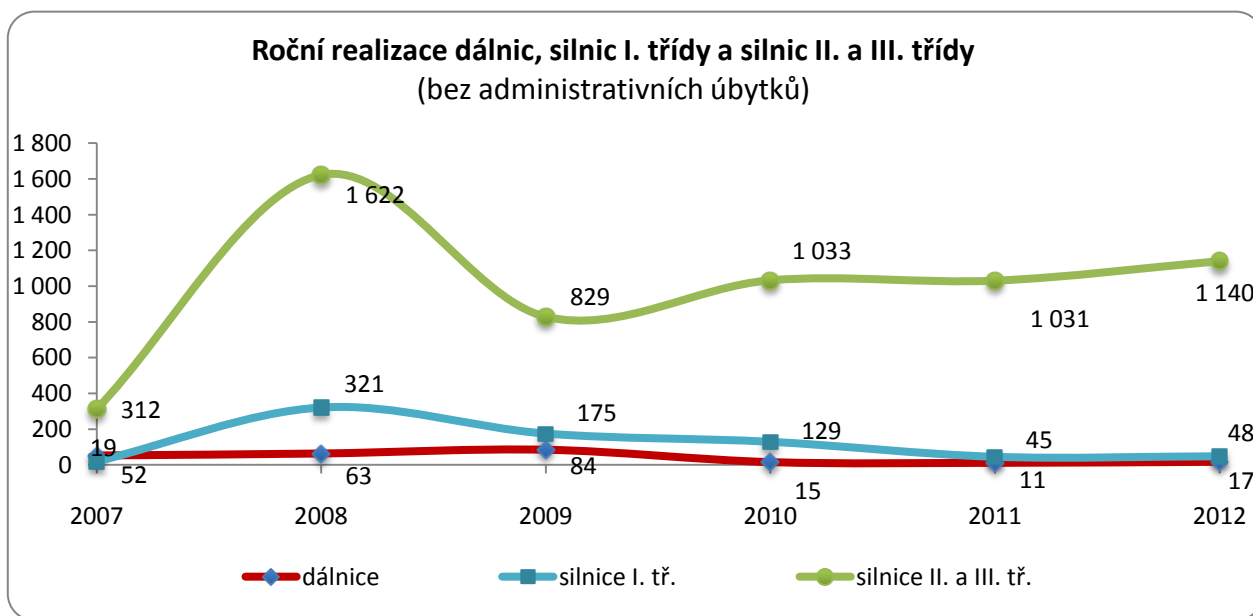
**Převody majetku obdobného právního režimu.** S cílem urychlit realizaci nepotřebného majetku vytipoval Úřad určité majetkové kategorie, jimž je společný charakter i právní podmínky. Vesměs jde o převody majetku bezúplatné, ať již na jiné subjekty státu, nebo na územní samosprávné celky (kraje a obce). Agenda tak Úřadu nepřináší žádný finanční přínos, přispívá však k účelnějšímu a hospodárnějšímu využití majetku využívaného pro veřejné účely.

Konkrétně jde zejména o pozemky pod komunikacemi, převáděné vlastníku komunikace podle silničního zákona, tedy Ředitelství silnic a dálnic (dálnice a silnice I. třídy) nebo krajům (silnice II. a III. třídy). Dále to jsou vodní plochy, lesní pozemky a zemědělská půda náležející do správy PF ČR, dosud však nepřepraná v KN, a pozemky s využitím „dráha“. Jejich společným problémem je, že nabývající subjekt, přestože by s majetkem měl hospodařit podle zákona, často majetek odmítá převzít, nebo je jeho převzetí zatíženo zbytečnou administrativou z jeho strany.

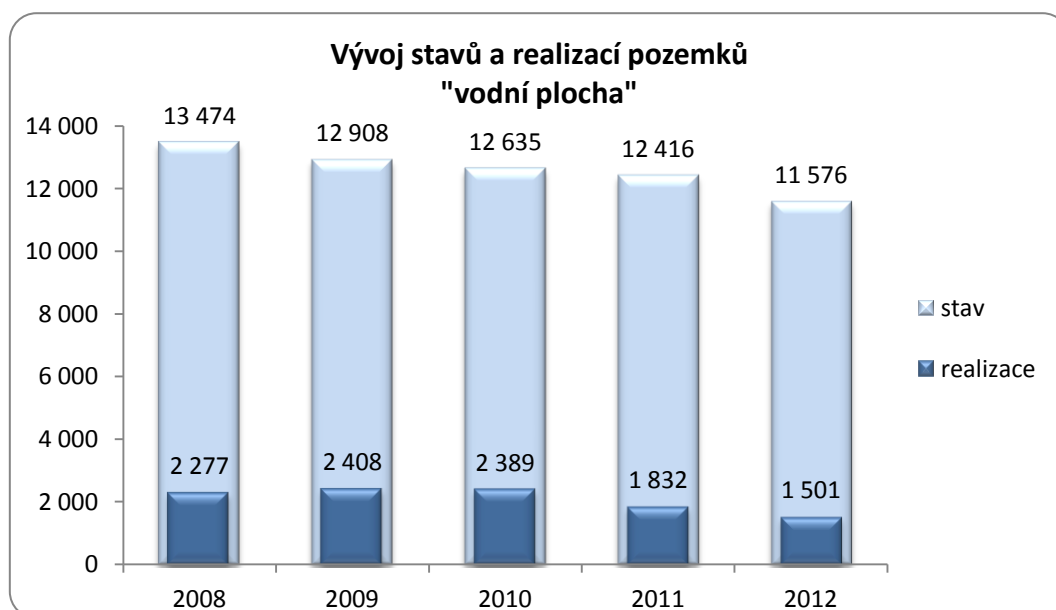
Nejvýznamnější skupinu představují **pozemky pod komunikacemi**, jejichž stav sice klesá, ale tempo jejich převodů, vesměs bezúplatných, nelze považovat za dostatečné.

Ke dni 31. 12. 2012 evidoval Úřad celkem 5 756 pozemků pod dálnicemi, silnicemi I. třídy a pod silnicemi II. a III. třídy, určených k převodu na ŘSD a na kraje. Přestože bylo realizováno 1 205 parcel pod dálnicemi a silnicemi za rok 2012, poklesl meziroční evidenční stav těchto parcel pouze o 322 položek. Důvodem každoročního nižšího poklesu evidenčního stavu než je počet úbytků jsou trvalé poměrně vysoké přírůstky pozemků druhu dálnice a silnice do příslušnosti hospodaření Úřadu, jednak z důvodu průběžného nabývání majetku a řešení tzv. neznámých vlastníků, jednak kvůli oddělování pozemků, které nejsou zcela zastavěny komunikací.

Průběh každoroční realizace pozemků pod silnicemi a dálnicemi je zřejmý z grafu.



Poměrně početnou skupinou jsou **pozemky druhu vodní plocha**, které zahrnují ve většině položek pozemky pod drobnými vodními toky, takže jejich převody probíhaly především na Zemědělskou vodohospodářskou správu (ZVHS) a na územně příslušná povodí jakožto na správce toku. Jak ukazuje následující graf, přes úsilí Úřadu se tyto převody příliš nedařily zejména pro nezáměr na straně nabyvatelů. Od roku 2011 navíc došlo k významnému útlumu agendy vlivem transformace ZVHS, která byla zrušena opatřením Ministerstva zemědělství ke dni 30. 6. 2012 a příslušnost správců toků se změnila, nejčastěji přímo na ministerstvo nebo na Lesy ČR.





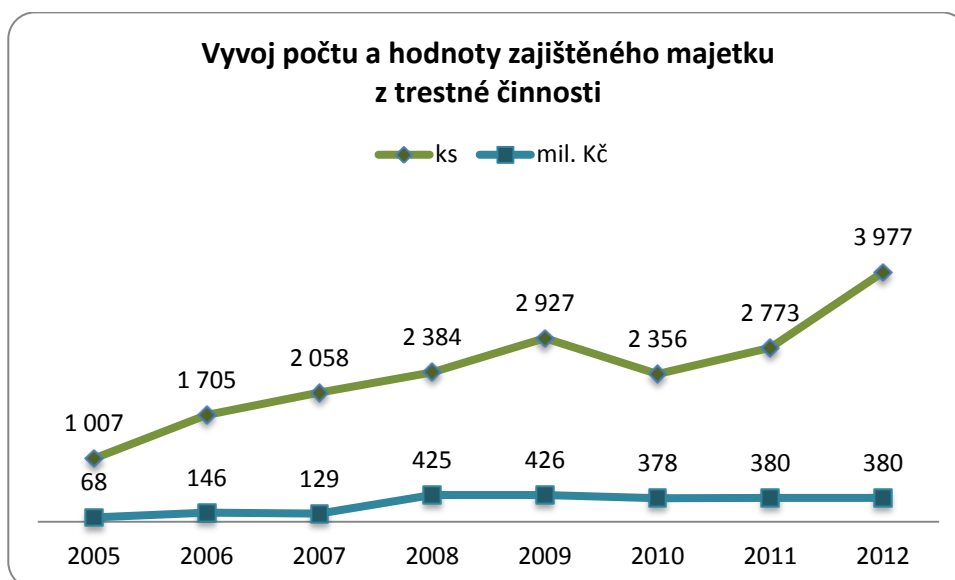
## 5. Další úkoly Úřadu podle zákona

### 5.1 Správa majetku zajištěného v trestním řízení

Úřad vykonává vybrané činnosti podle zákona č. 279/2003 Sb., o výkonu zajištění majetku a věcí v trestním řízení a o změně některých zákonů. Policejní orgány, státní zástupci a soudci pověřují Úřad správou majetku a věcí zajištěných v trestním řízení.

Majetek zajištěný v trestním řízení slouží k budoucí úhradě možných pohledávek osob poškozených trestnou činností, případně pohledávek státu. Majetek zůstává ve vlastnictví soukromých osob až do případného rozhodnutí orgánů činných v trestním řízení o jeho propadnutí státu, případně o zrušení zajištění, a po tuto dobu jej spravuje Úřad.

Agenda správy zajištěného majetku je mimořádně náročná jak po věcné, tak i právní stránce, neboť jde o majetek zpravidla luxusní nebo jinak citlivé povahy (sběratelské předměty apod.) a ve většině případů se vlastníci majetku snaží výkon státní moci různými způsoby komplikovat. Vývoj agendy od počátku ilustruje graf.



Položkově i hodnotově agenda, po počátečním prudkém nárůstu, v posledních letech spíše stagnuje. Přitom však, jak je zřejmé z grafu, od roku 2008 přibýlo zajištěných položek, přičemž hodnota zajištěného majetku naopak klesá. Celkový počet 3 977 položek v hodnotě 380 mil. Kč dává průměrnou hodnotu jedné položky nižší než 100 tis. Kč.

Náklady na pravidelnou údržbu zajištěného majetku a s tím spojenou kontrolu a administrativu jdou na vrub Úřadu, přestože za některé výdaje lze podle zákona požadovat refundaci z prostředků orgánů činných v trestním řízení. Hlavní význam agendy spočívá v tom, že práce orgánů činných v trestním řízení je tak odlehčena od vlastní péče o majetek, finanční význam zajišťování majetku se však promítá do výsledků činnosti státu v oblasti justice. Pokud jde o efektivitu zajištění v jednotlivých případech v porovnání s vyvolanými náklady, na tu má Úřad jen velmi malý vliv; v roce 2012 se však uskutečnila jednání s orgány činnými v trestním řízení se společným cílem tuto efektivitu vylepšit.

### 5.2 Podpora činnosti ostatních OSS

**Právní stanoviska.** Podle zákona č. 201/2002 Sb. mohou ve významných nebo právně složitých věcech týkajících se majetku jednotlivé OSS, státní organizace a PF ČR požádat Úřad o právní stanovisko. Kromě toho poskytuje Úřad právní stanoviska i jiným subjektům, pokud je to účelné pro stát vzhledem k závažnosti a povaze věci. Zákonem upravená možnost, vyžádat si právní stanovisko Úřadu, je v praxi málo využívána. Tuto skutečnost však Úřad nemůže ovlivnit.

**Regionální dislokační komise.** Schvalování dispozic s administrativními objekty a rozhodování o jejich využití je vyhrazeno vládě. Na základě jejího usnesení byly v roce 2006 zřízeny regionální dislokační komise (dále jen „RDK“) a jejich předsedové byli zmocněni k rozhodování o nakládání s vybranými administrativními objekty. V průběhu roku 2011 byla schvalovací pravomoc přenesena usnesením vlády přímo na RDK. Činnost komisí organizačně zajišťuje Úřad, předsedy RDK jsou ředitelé jednotlivých územních pracovišť Úřadu. Komise přispívají k operativnějšímu nakládání s majetkem státu a zlepšení hospodárnosti v jeho využívání. V průběhu roku 2012 byly v RDK projednány dispozice (konečné dislokace nebo změny majetkových poměrů) u celkem 149 administrativních objektů. Z toho v případě 33 objektů vydala regionální dislokační komise doporučení pro Vládní dislokační komisi (dále jen „VDK“). Významnou podporu pro hospodárné řešení dislokačních potřeb jednotlivých OSS a zvýšení hospodárnosti při nakládání s majetkem bude představovat Centrální registr administrativních budov.

### 5.3 Centrální registr administrativních budov (CRAB)

Jak při běžných majetkových agendách, tak při administraci RDK se Úřad opakovaně přesvědčuje, že využívání majetku státu pro jeho vlastní potřebu, právě tak jako vydávání prostředků např. na pronájem státem administrativních prostor ve vlastnictví soukromých osob je často nevhodné. Podle posledního dostupného neúplného šetření VDK z roku 2006 bylo přibližně 162 tisíc zaměstnanců státních institucí dislokováno ve 4.800 budovách (71 % budov ve vlastnictví státu, 29 % ve vlastnictví nestátních subjektů). Roční náklady státu na provoz a údržbu 3.800 budov státu převyšovaly 4,3 mld. Kč a roční nájemné za nestátní prostory převyšovalo 684 mil. Kč.

Úřad, na základě usnesení vlády ze dne 14. 5. 2008 č. 536, „o strategických projektových záměrech pro čerpání finančních prostředků ze Strukturálních fondů EU v rámci Smart Administration“ a společně s dalšími pilotními OSS (Ministerstvo vnitra, Ministerstvo spravedlnosti, Ministerstvo životního prostředí, Policie ČR, Generální ředitelství cel a Generální finanční ředitelství) vyvinul a zajistil pilotní ověření jednotné evidence administrativních prostor v **Centrálním registru administrativních budov státu (CRAB)**. Tento registr je pro Úřad propojen s ISMS.

Taková evidence bude podkladem pro efektivnější rozhodování především RDK, VDK a následně i vlády a nepochybně ušetří významné státní prostředky tím, že umožní efektivní alokaci zdrojů státního rozpočtu, která je za současné situace velmi obtížná. Součástí CRAB je jednotná evidence budov státu, administrativních prostor užívaných státem, jejich pasportizace a s nimi spojených nákladů na údržbu a provoz, případně investice. Evidence je provázána na státní registry, zejména registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RUIAN), a z ekonomického hlediska by měl být napojena na informační systém státní pokladny.

CRAB postupně umožní vládě ČR, ale i jednotlivým účastníkům systému a zčásti i veřejnosti, získat informace o administrativních budovách a prostorách užívaných státem v jednom systému, mít přehled o volných a využitých plochách, podklad pro zhodnocení případných investic nebo naopak úspor v této oblasti a jednotnou platformu pro elektronickou nabídku nepotřebného majetku v rámci státu; v neposlední řadě pak i pro elektronickou nabídku nepotřebného majetku nestátním subjektům. Údaje ze systému umožní hodnotit současný stav či navrhované změny a optimalizovat potřeby i náklady státu na administrativní činnosti. Takové hospodaření s majetkem státu je plně v souladu s tendencemi, které se již před několika lety prosadily v zemích západní Evropy.

Nositelem projektu CRAB je Úřad jako organizační složka státu specializovaná ze zákona na hospodaření s majetkem státu, která má pro takovou činnost nezbytné materiální a personální předpoklady. Realizace pilotního projektu CRAB byla zahájena v listopadu 2010, těžiště vývoje proběhlo během roku 2011, pilotní provoz byl zahájen v roce 2012. Analýzu i provedení komplikovalo zpoždění návazných projektů, konkrétně spuštění funkce centrálních registrů. Financování CRAB je zajištěno z 85 procent z prostředků příslušných fondů Evropské unie a z 15 procent ze státního rozpočtu.

Do pilotního provozu se zapojily ministerstva a další organizace v příslušném rezortu, které mají významný podíl na užívaných administrativních prostorách, konkrétně MF, MPSV, MSP, MPO, MŠMT, MV a MZP. Usnesením vlády č. 954 ze dne 20. prosince 2012 byla schválena povinná evidence



administrativních budov a s nimi souvisejících nemovitostí v CRAB pro ministerstva, ostatní ústřední orgány státní správy a OSS a SO v jejich věcné působnosti, a to s účinností od 1. 7. 2013.

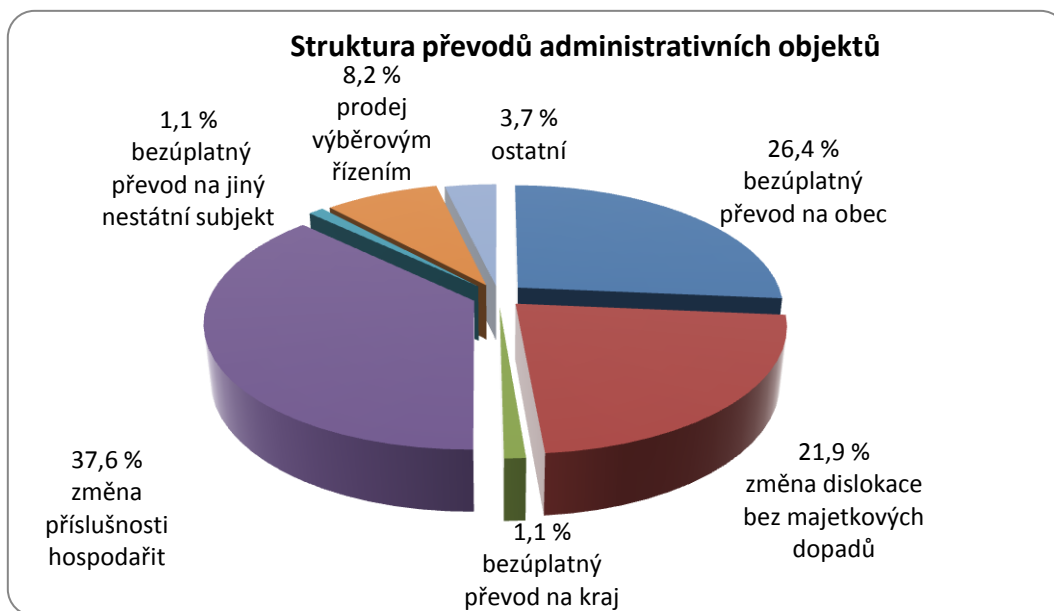
#### 5.4. Účast v pracovní skupině Národní ekonomické rady vlády (NERV)

Zástupci Úřadu se aktivně podíleli v pracovní skupině NERV na projektu Řízení vybraných oblastí veřejné správy pomocí tzv. klíčových indikátorů výkonnosti (Key Performance Indicators, KPI), který navazuje na činnost skupiny NERV Konkurenceschopnost a Strategie mezinárodní konkurenceschopnosti. Cílem bylo navrhnout pilotní sadu ukazatelů a s nimi související metodiku, na základě které bude možné kvalifikovaně posuzovat činnosti veřejné správy a poskytnout základ vládě a manažerům státních institucí pro efektivní řízení. Zástupci Úřadu se v projektu zaměřili především na návrh KPI pro správu administrativních budov a prostor užívaných státem a na pilotní aplikaci metodiky pro oblast správy nemovitostí včetně odhadu potenciálu úspor státního rozpočtu. Pro další postup vlády v této oblasti je navrhováno plně využít potenciál již existujícího, výše popsaného CRAB.

#### 5.5 Agendy úspěšně ukončené (uzavřené)

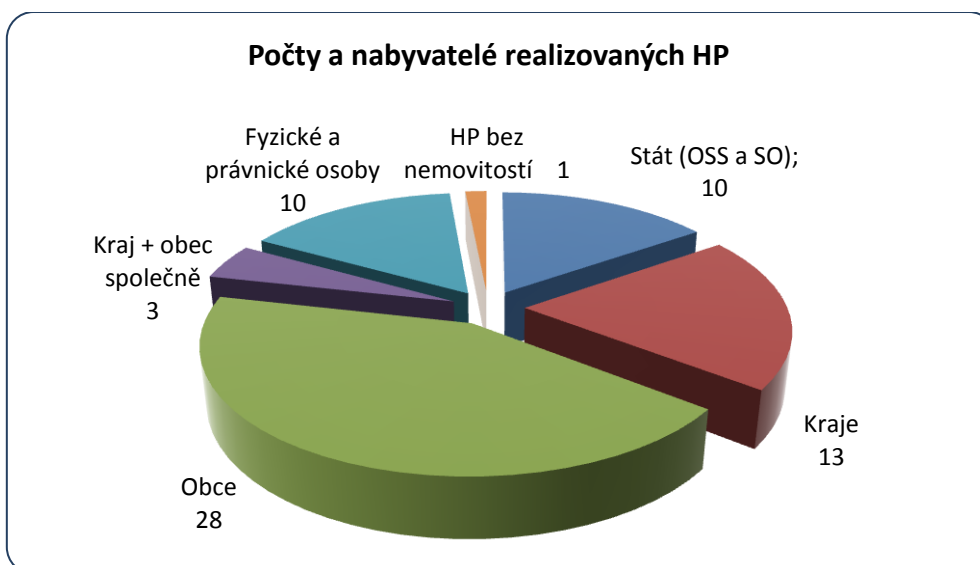
**Převody administrativních budov po okresních úřadech na územní samosprávu, případně jiné uživatele.** Specifickým druhem administrativních objektů, k nimž Úřad převzal příslušnost hospodařit dnem 1. 1. 2003, byly administrativní objekty až do tohoto data užívané okresními úřady. Konkrétně šlo o 269 administrativních budov, které ve většině případů Úřad nepotřeboval k plnění svých úkolů. Přitom však v těchto budovách plnil, případně dosud plní také funkci správce objektů, včetně zajišťování služeb pro OSS a územní samosprávné celky (případně jiné nestátní subjekty), které v budovách sídlí, což má značný dopad na rozpočet.

Cílem Úřadu bylo co nejrychlejší vypořádání majetkových poměrů. Všechny převody a vymezené případy využití podléhají rozhodnutím vlády, kterým předchází projednání ve VDK. Po schválení dispozice vládou se na další nakládání již vztahují obecná pravidla hospodaření s administrativními objekty státu. Ke konci roku 2012 byla majetková nebo dislokační změna byla projednána VDK i vládou u všech 269 budov. Struktura provedených změn vyplývá z grafu.



**Sledování podmínek dle zákona č. 290/2002 Sb.** Zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky, zároveň s předáním majetku nestátním subjektům stanovil podmínky, které Úřad sledoval po zákonem stanovenou dobu, a při zjištění jejich porušení vymáhal zákonem stanovené sankce. Uplynutím lhůt, které nepřesahovaly dobu 10 let, tato agenda jako celek skončila v polovině roku 2012.

**Majetek na silničních hraničních přechodech.** Na základě usnesení vlády z 13. ledna 2003 č. 56 převzal Úřad od Generálního ředitelství cel v letech 2004 a 2005 nemovitý majetek na 64 silničních hraničních přechodech v účetní hodnotě celkem 3,6 mld. Kč. Po vstupu ČR do Schengenského prostoru Úřad odstranil překážky bránící plynulému provozu podle požadavků Schengenského hraničního kodexu a následně podle usnesení vlády ČR č. 382 ze dne 9. 4. 2008 zahájil převody majetku, v pořadí pro OSS, pak kraje a obce. V případě nezájmu OSS a územních samospráv byl nepotřebný majetek nabídnut výběrovým řízením soukromým osobám. Realizace byla dokončena s výsledkem, který ukazuje graf:



**Stavby ke stabilizaci svahových deformací.** Šlo o stavby, provedené ze státních prostředků po povodních v roce 1997, které po ukončení činnosti okresních úřadů Úřad převzal v celkovém počtu 124 položek (lokalit) v účetní hodnotě 255 mil. Kč jakožto majetek státu. Avšak kompetence k nezbytnému monitoringu a údržbě těchto zařízení, a tím i odpovídající finanční prostředky, na Úřad nepřešly. Agenda je navíc komplikovaná majetkově (většina staveb leží na soukromých pozemcích, navíc slouží k zajištění jiných pozemků, než na nichž se nachází) i technicky (řada zařízení od svého vzniku neprošla žádnou údržbou, případně ani revizí). Po řadě jednání s MF a MŽP zajistil Úřad podrobnou revizi všech zařízení Českou geologickou službou a následná nezbytná údržbová opatření, postupně ve třech etapách. Několik let trvající práce tak byla v roce 2012 uzavřena. Gesci sledování a údržby těchto staveb převzalo MŽP v rámci výkonu státní správy v uvedené oblasti.

## 6. Předpoklady Úřadu pro výkon svěřených agend

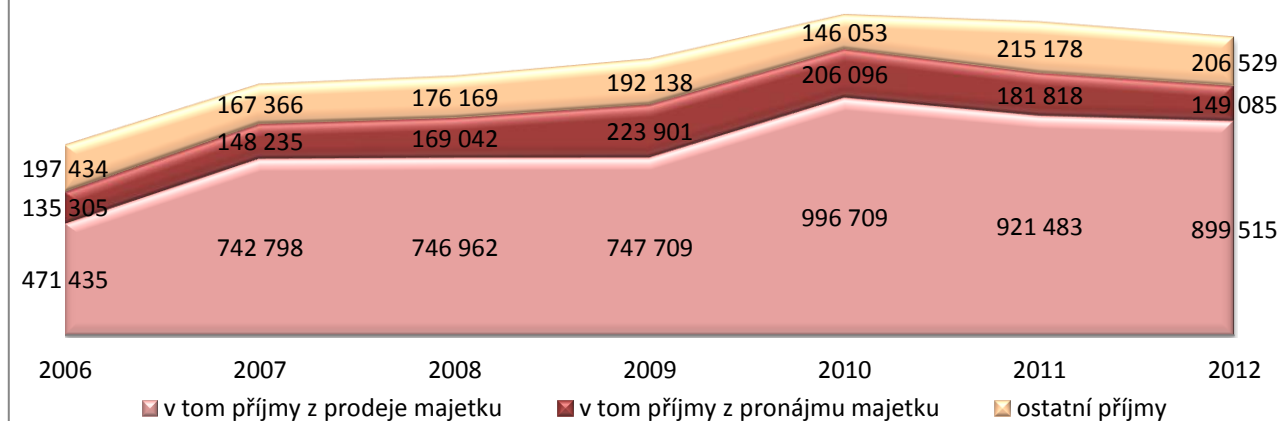
### 6.1 Financování

Rozpočet Úřadu je součástí kapitoly státního rozpočtu 312 – Ministerstva financí. Ministerstvo stanovuje Úřadu objem všech závazných ukazatelů. Základní údaje o ukazateli příjmů za rok 2012 ve srovnání s předchozími roky ukazují tabulka a graf (údaje v tis. Kč).

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Čisté příjmy celkem v tis. Kč</b>	<b>804 174</b>	<b>1 058 399</b>	<b>1 092 173</b>	<b>1 163 748</b>	<b>1 348 858</b>	<b>1 318 479</b>	<b>1 255 129</b>
v tom příjmy z prodeje majetku	471 435	742 798	746 962	747 709	996 709	921 483	899 515
v tom příjmy z pronájmu majetku	135 305	148 235	169 042	223 901	206 096	181 818	149 085

**Pozn.:** Rozdíl mezi celkovým čistým příjmem a součtem příjmů z prodeje a z pronájmu majetku jsou ostatní nedaňové příjmy.

**Příjmy z prodejů a pronájmů majetku ÚZSVM v tis. Kč**



**Výsledné čisté příjmy z činnosti Úřadu** byly naplněny na 175,5 % očekávání dle schváleného rozpočtu. Jak je vidět ze srovnání s minulými roky, i v roce 2012 pokračoval pokles příjmů proti jejich maximu v roce 2010, meziročně o téměř 5 %. To je odrazem nejen pokračující hospodářské situace, ale také faktu, že portfolio nemovitého majetku ÚZSVM přes neustálé roční přírůstky klesá jak z hlediska počtu nemovitých položek, tak z hlediska jejich kvality (lukrativnosti).

V souvislosti s příjmy Úřadu je nutno doplnit, že většinový podíl na realizaci majetku nepotřebného pro stát, při které se ÚZSVM řídí příslušnými ustanoveními ZMS, tvoří stále bezúplatné převody. Ty se na výši plnění příjmů nijak neprojeví. Navíc nelze způsob realizace nepotřebného majetku předem stanovit. To je důvodem částečné nahodilosti příjmů realizovaných ÚZSVM. Jejich vývoj ovlivňuje i časový průběh výběrových řízení. Přesto je **Úřad** mezi organizačními složkami státu **největším plátcem příjmů z prodeje a pronájmu majetku státu** do státního rozpočtu.

**Celkový rozpočet výdajů Úřadu** ke dni 31. 12. 2012 dosáhl objemu 1 655 814 tis. Kč (oproti roku 2011 meziroční snížení o 57 270 tis. Kč, tedy o 3,4 %, při zachování všech činností Úřadu). Skutečné čerpání v objemu 1 551 049 tis. Kč představuje 93,7 % konečného celkového rozpočtu.

## 6.2 Informační podpora

Přiměřené informační a komunikační zázemí je pro Úřad při daném rozsahu agend a objemu majetku zcela nezbytnou podmínkou. Od roku 2006 užívá Úřad dva propojené informační systémy, a to Informační systém o majetku státu (ISMS), který procesně obsluhuje agendy právních jednání a hospodaření s majetkem, a Informační systém spisové služby (ISSSL), který řeší procesy a toky písemností. Oba systémy přímo komunikují s ekonomickým informačním systémem (program MyFenix). Všechny informační systémy jsou průběžně rozvíjeny v návaznosti na změny legislativy a nově vznikající potřeby. Ekonomický informační systém, jakož i ISMS byly v průběhu posledních dvou let upraveny a jejich funkcionality rozšířeny tak, aby vyhovovaly napojení na systém Státní pokladny MF.

ISMS umožňuje vyhledat, evidovat a pasportizovat majetek státu, jako procesní systém vede správu majetku od jeho nabytí přes pasportizaci až po jeho realizaci včetně přidružených procesů (správa pohledávek, právní spory). ISSSL obsluhuje veškeré toky písemností včetně schvalovacích procesů. Prostřednictvím rozhraní mezi oběma systémy do něj vstupují definované šablony smluv a dalších právních dokumentů z ISMS. Ve stanoveném termínu byl připojen na provoz datových schránek.

Aby informační systémy představovaly funkční podporu procesů, musí být průběžně aktualizovány v návaznosti na změny zákonů i podzákonných norem. Těch je v posledních letech v oblasti hospodaření s majetkem státu relativně velký počet, navíc zpravidla s mimořádně krátkými lhůtami pro jejich závaznou implementaci. Přímé náklady na takto vyvolané úpravy informačních

systemů představují významnou část nákladů Úřadu v příslušné části rozpočtu. K tomu je třeba do nepřímých nákladů zahrnout čas a související provozní výdaje na průběžné doškolení zaměstnanců.

### 6.3 Personální zajištění

Přes trvalý nárůst činností, ukládaných Úřadu právními nedocházelo k zvyšování počtu zaměstnanců. Naopak Úřad vytrvale snižuje počty systemizovaných pracovních míst a vyšší efektivity dosahuje zvyšováním kvalifikace zaměstnanců, rozvojem informační podpory procesů a lepší organizací práce.

Vývoj počtu pracovních míst včetně změn		
rok	schválený počet zaměstnanců	snížení / zvýšení
2002	595	
2003	3 511	-1 127
2004	2 384	2
2005	2 386	-51
2006	2 335	4
2007	2 339	-72
2008	2 267	-70
2009	2 197	-224
2010	1 973	-117
2011	1 854	-119
2012	1 854	0
Celkem snížení		-1 774

Pro řádné zajištění kvalitního plnění úkolů je zaměstnancům umožňována účast na odborných školeních, pracovních poradách, konferencích, apod. Každý zaměstnanec Úřadu je povinen formou elektronického distančního vzdělávání absolvovat přidělené kurzy distančního vzdělávání v rozsahu své pracovní náplně s úspěšným absolvováním přiděleného závěrečného testu. Dále jsou zaměstnanci průběžně vzděláváni ve specializovaných oblastech. Údaje za rok 2012 jsou následující:

Počet vzdělávacích akcí pro jednotlivce	218
Počet vzdělávacích akcí hromadných	38
Počet zaměstnanců zařazených ve všech vzdělávacích akcích	2 542
Finanční prostředky vynaložené na vzdělávání celkem	1 177 181,- Kč
Finanční prostředky vynaložené na odbornou literaturu celkem	102 565,- Kč

### 6.4 Optimalizace procesů, kontrola a interní audit

**Pravidelné interní hodnocení.** Úřad provádí pololetně multikriteriální hodnocení všech pracovišť, a to zejména v oblastech úspěšnosti zastupování v řízení před soudy a správními orgány, kvality dokumentů Úřadu, sledování a vymáhání pohledávek, efektivity hospodaření s majetkem, dodržování rozpočtové kázně, oprav a údržby majetku, dodržování předpisů a práce s informačními systémy včetně trvalého zvyšování kvalifikace zaměstnanců.

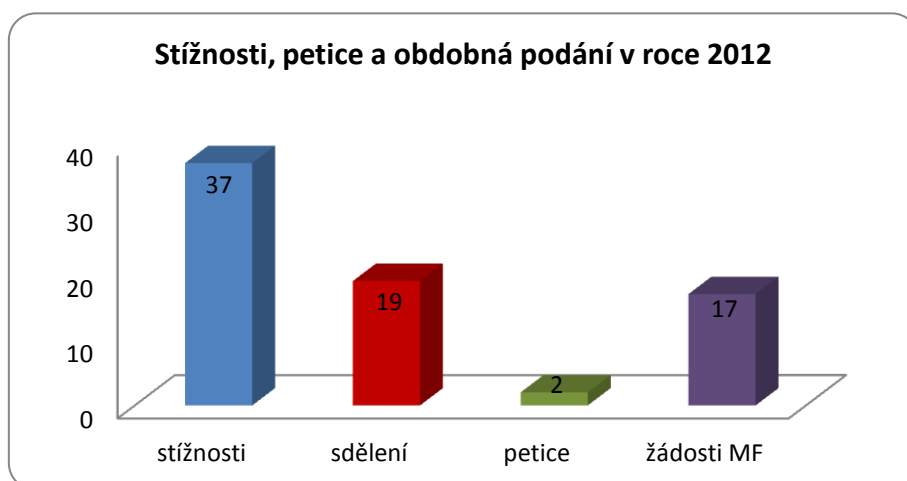
Optimalizace metodických postupů a jejich dodržování je předmětem pravidelných **metodických dohlídek**, které provádějí útvary odpovědné za metodiku a interní audit procesů na jednotlivých pracovištích a se zaměřením na jednotlivé činnosti Úřadu. To se týká zejména oblasti hospodaření s majetkem, která je z povahy činností věcně rozsáhlá a odborně složitá, navíc podléhá ustavičným změnám legislativy, zejména podzákoných norem.

Základní rámec pro fungování **vnitřních kontrolních mechanismů** v souladu s ustanoveními zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), je na Úřadu stanoven platnými vnitřními předpisy tj. příkazy generálního ředitele a metodickými pokyny, ve kterých jsou zapracovány povinnosti zaměstnanců a postupy při provádění předběžné, průběžné i následné řídicí kontroly.

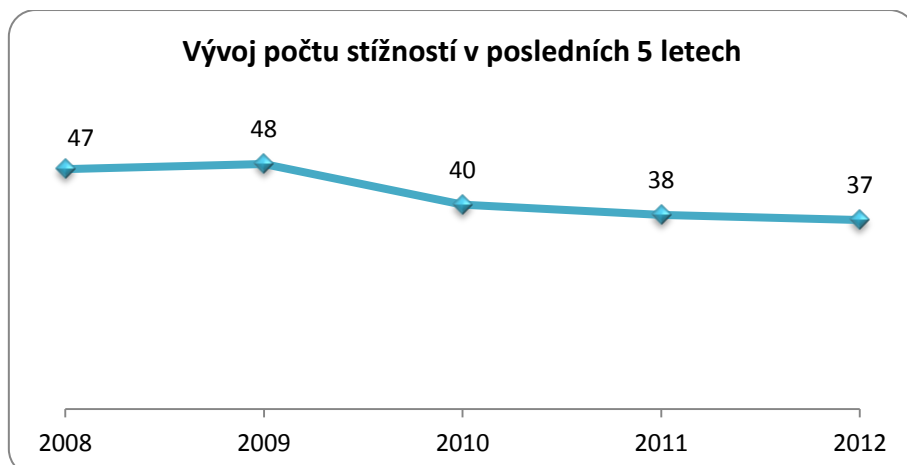
Předběžnou **finanční řídicí kontrolu** provádějí vedoucí zaměstnanci určení jako příkazci operace, správci rozpočtu a hlavní účetní. Průběžnou a následnou řídicí kontrolu zajišťují především příslušní vedoucí zaměstnanci jednotlivých vnitřních organizačních útvarů Úřadu. Následnou kontrolu dodržování povinností stanovených obecně závaznými právními předpisy i vnitřními předpisy Úřadu dále provádějí specializované útvary – odbor Kontrolní a samostatná oddělení Kontroly a bezpečnostního referenta, zřízená na jednotlivých územních pracovištích Úřadu.

Dále jsou **specializovanými kontrolními útvary** pravidelně prováděny celorepublikové kontrolní akce, případně dílčí kontrolní akce, zaměřené na činnost vybraných vnitřních organizačních útvarů Úřadu. S výsledky kontrol jsou seznamováni vedoucí pracovníci kontrolovaných útvarů i vedení Úřadu. Ke zjištěným nedostatkům jsou vždy přijímána nápravná opatření a následně ověřována jejich účinnost. V průběhu roku 2012 nebyly vnitřním kontrolním systémem Úřadu identifikovány nedostatky, na základě kterých by Úřad byl povinen oznámit státnímu zástupci nebo policejním orgánům skutečnosti nasvědčující tomu, že byl spáchán trestný čin.

Odbor Kontrolní dále zajišťuje prošetřování a vyřizování stížností, sdělení, petic a žádostí o stanovisko, týkajících se činnosti Úřadu. V roce 2012 bylo zaevidováno 37 stížností, 19 sdělení, 2 petice a 17 žádostí MF o stanovisko Úřadu, zpravidla ke stížnosti adresované přímo ministerstvu.



Z celkového počtu 37 podaných stížností bylo celkem 6 vyhodnoceno jako důvodné (tj. 16 %). Zpravidla šlo o nedostatky při komunikaci s klienty, zejména nepřiměřená lhůta pro odpověď. Celkově mají stížnosti mírně klesající trend, jak je zřejmé z grafu.





## 6.5 Komunikace s veřejností

Úřad komunikuje s veřejností prostřednictvím standardních médií, běžnou denní komunikací všech pracovišť se zájemci o informace, samostatnou publikační činností v odborných médiích a prostřednictvím vlastních webových stránek. V průběhu roku 2012 vydal Úřad 200 vlastních tiskových zpráv a tiskových sdělení, zajistil 843 prezentací v tiskových médiích a 66 prezentací v televizi a rozhlasu.

Internetová stránka poskytuje základní informace o Úřadu, plné znění vybraných dokumentů a zveřejňuje se zde nabídka majetku k prodeji ve výběrovém řízení. Na webových stránkách jsou také uvedeny informace o veřejných zakázkách vyhlašovaných Úřadem.

Do komunikace s veřejností náleží rovněž každodenní vyřizování písemných a telefonických dotazů z okruhu působnosti Úřadu. Samostatnou kapitolou jsou žádosti o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen „informační zákon“). V roce 2012 obdržel Úřad 40 žádostí o informace, které měly charakter žádosti o informace podle informačního zákona. Ve 32 případech Úřad poskytl požadované informace, ve dvou případech byla žádost ze zákonem stanovených důvodů odmítnuta a šest žádostí bylo v souladu se zákonem odloženo, neboť se netýkaly činnosti Úřadu. Podrobnosti uvádí Výroční zpráva o poskytování informací za rok 2012 (<http://www.uzsvm.cz/vyrocní-zpráva-o-poskytování-informací-za-rok-2012-308-0-85>). Telefonické žádosti o informaci, ať již podle informačního zákona, či jiné dotazy, Úřad neeviduje, kromě jiného též vzhledem k nemožnosti identifikace tazatele.

## 6.6 Mezinárodní spolupráce

Úřad se od roku 2007 aktivně zapojil do evropské iniciativy státních subjektů hospodařících s nemovitostmi státu nazvané Public Real Estate Network (PuREnet), jejímž cílem je výměna zkušeností za účelem zvýšení efektivity hospodaření se státním majetkem. K bezprostředním přínosům členství v PuREnet pro Úřad patří mj. poznatky v oblasti stanovení strategie nakládání s majetkem i konkrétních metodických postupů hospodaření s nemovitým majetkem státu. Úřad má zastoupení v Řídicím výboru PuREnet (jako jediná země ze zemí Střední a Východní Evropy).

Z dosud proběhlých setkání PuREnet je zřejmé, že všechny tzv. staré země EU uplatňují hodnocení efektivního hospodaření se státním majetkem, především s administrativními budovami státu, na základě obchodních principů nebo alespoň ekonomických kritérií, přičemž navíc většinou používají pokročilé nástroje TQM, případně systémy měření efektivity hospodaření na základě kritérií, která se snaží normovat kvůli možnostem mezinárodního srovnání. Legislativa většiny zemí umožňuje zhodnocovat portfolio majetku nebo uplatňovat regulační nástroje, například užívání nemovitostí státu za nájemné i ze strany jiných státních subjektů. Má-li se skutečně zvýšit efektivnost hospodaření a nakládání se státním majetkem měla by se i ČR vydat touto cestou. Prvním krokem je evidence hospodaření s vybranými nemovitostmi státu v jednom centrálním informačním systému, v tomto případě administrativních budov v CRAB.

Pracovní setkání v roce 2012 se týkala zejména strategie řízení majetkového portfolia, efektivity hospodaření s majetkem, hospodaření se specifickými kategoriemi majetku (např. kulturní památky), úspory nákladů, snižování administrativních ploch a využití informačních systémů při hospodaření s majetkem státu. Jednání PuREnet v roce 2012 opakovaně potvrdila, že základním předpokladem pro hospodárné řešení dislokací státních institucí (redislokace, výstavba, koupě či pronájem administrativních budov) a snižování nákladů na provoz administrativních budov státu je: (i) soustředění hospodaření s tímto strategickým nemovitým majetkem státu pod jeden státní subjekt (státní instituce nebo státem vlastněná společnost), (ii) nebo alespoň centrální evidence administrativních budov státu s následnými analýzami výstupů jak pro manažerská, tak především pro strategická rozhodnutí státu.

## 7. Výhled

Při hospodaření a nakládání se státním majetkem je Úřad vázán příslušnými ustanoveními zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (ZMS), který nabyl účinnosti 18 měsíců před vznikem Úřadu. Vznik Úřadu jakožto specializované organizační složky státu pro hospodaření s majetkem proto vedl postupně k novelizaci některých ustanovení ZMS; další novelu dne 27. 2. 2013 schválila vláda a bude postoupena poslanecké sněmovně je v legislativním procesu. Jejím obsahem je kromě jiného zavedení centrálního registru majetku státu a centrálního registru administrativních budov; místopředsdkyně vlády zhodnotila tuto novelu, kromě jejího praktického přínosu, také jako významný příspěvek k protikorupční politice vlády.

S ohledem na současný právní i věcný stav hospodaření s majetkem státu vidí Úřad v rozsahu svých svěřených působností několik oblastí, jimž by měla být nadále věnována zvýšená pozornost.

### 7.1 Majetkové portfolio státu

Z pohledu vývoje hospodaření s majetkem státu se ukazuje jako nevyhovující současná definice „nepotřebného majetku“, tak jak je uplatněna zákonem pro běžnou OSS, i zákonná podmínka „potřebnosti“ pro nabývání majetku nebo příslušnosti hospodařit, které byly do ZMS vtěleny ještě před vznikem Úřadu a v době, kdy se státním majetkem hospodařily okresní úřady. Dosavadní způsob chápání „nepotřebnosti“ ve svém důsledku blokuje efektivní hospodaření, například optimalizaci majetkového portfolia, která by následně vedla k vyšším příjmům státního rozpočtu i k úsporám výdajů. Možnost, aby OSS majetek pro sebe nepotřebný předala jiné OSS, která tím optimalizuje majetek k následné realizaci, případně jej předala k realizaci Úřadu jakožto specializované majetkové instituci, by přinesla administrativní i finanční úspory a je obsažena ve výše zmíněném návrhu novely ZMS. Variantně je umožněno, aby Úřad realizoval majetek jiné OSS pouze jako obstaravatel, aniž by se příslušnost hospodaření změnila.

### 7.2 Optimalizace užívání majetku státu

**Centrální registr právních jednání.** V oblasti právního zastupování se ukázalo jako nezbytné, vytvořit centrální registr všech žalob podaných na stát, resp. všech soudních sporů, ve kterých je Česká republika účastníkem. Dnes různé soudy projednávají věci, které spolu bezprostředně souvisejí, nedostane se jim však informací pro komplexní posouzení řešeného případu (Úřad má přehled pouze o sporech, ve kterých vystupuje). Úřad tak připravil a v roce 2010 spustil aplikaci CRPJ, do které pozval k zapojení všechny ostatní OSS na základě dohody. Plné využití CRPJ by však vyžadovalo **povinné zapojení všech OSS**, což by státu přineslo významné úspory. K tomu by byla zapotřebí legislativní změna.

**Nepatrné pohledávky.** Majetkové agendy Úřadu jsou zatíženy množstvím pohledávek o nepatrné hodnotě, která nedosahuje ani nákladů potřebných na jejich sledování, natož na efektivní vymození. S ohledem na praxi např. daňových úřadů, kde příslušné zákony umožňují nezabývat se pohledávkami pro stát zjevně neefektivními, je v novele ZMS navržen způsob, který efektivitu hospodaření s tímto druhem majetku umožní při vymáhání pohledávky zohlednit.

Činnost správce CRAB po jeho uvedení do rutinního provozu s sebou logicky přinese očekávání **vyhodnocování efektivity užívání státního majetku**, v tomto případě jeho významné části užívané pro vlastní administrativní potřeby státu. Připravit takové vyhodnocení a navrhnout jeho využití bude úkolem Úřadu v roce 2013 a dalších.

### 7.3 Majetek neznámého vlastníka

Jak uvedeno výše v kapitole 3.2, majetek s nedohledaným vlastnickým vztahem představuje závažný problém nejen pro stát, ale pro celou společnost. Úřad bude i v roce 2013 pokračovat v **dohledávání neznámých vlastníků** a „čištění“ evidence nemovitého majetku ve spolupráci s ČÚZK dosavadním způsobem, protože soulad katastrální evidence s věcnými i právními skutečnostmi je jednoznačným zájmem státu. Základní zákonný rámec odstranění tohoto problému obsahuje nový

občanský zákoník, s horizontem deseti let od jeho účinnosti. Konkrétní postup je součástí návrhu nového katastrálního zákona; v případě jeho přijetí v navrhované podobě to přinese Úřadu další rozsáhlou agendu. Úřad je na tyto úkoly dostatečně odborně i technicky vybaven.

#### **7.4 Dopady dalších legislativních změn**

K nejvýznamnějším změnám v budoucnu je třeba počítat novelizaci občanského práva, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a desítky navazujících předpisů, s ohlášenou účinností od 1. 1. 2014. Vzhledem k tomu, že s účinností nové legislativy musí být k dispozici i příslušné změny v informačních systémech Úřadu, které budou poměrně rozsáhlé, bylo nezbytné již na konci roku 2012 zahájit potřebné kroky tak, aby rok 2013 mohl být využit pro přizpůsobení informačních systémů právnímu prostředí od 1. 1. 2014. V posledním čtvrtletí roku 2012 již také proběhla řada školení k novým podmínkám majetkových agend.

\*\*\*\*\*