

Výroční zpráva za rok 2007

Praha, březen 2008

Ing. Miloslav Vaněk,
generální ředitel

Obsah

Seznam použitých zkratk	4
1. Úvod	5
2. Zastupování státu	5
2.1 Právní zastupování státu	5
2.1.1 Struktura vykonávaných činností	5
2.1.2 Finanční efekt pro státní rozpočet	8
2.2 Smlouvy o poskytnutí příspěvku na individuální bytovou výstavbu	9
2.3 Předkupní právo státu pro veřejně prospěšné stavby	11
2.4 Sledování podmínek převodů podle zvláštních zákonů	11
3. Nabývání majetku	12
3.1 Nabývání majetku do vlastnictví státu	12
3.1.1 Majetek z odúmrťi, majetek propadlý a připadlý státu, přímá dědictví	12
3.1.2 Majetek státu, s nímž nikdo nehošpodaří	13
3.1.3 Dohledávání „neznámého vlastníka“ v katastru nemovitostí	13
3.1.4 Šetření majetku státu na LV č. 1	14
3.2 Nabývání příslušnosti hospodařit	15
4. Hospodaření se státním majetkem a jeho realizace	15
4.1 Struktura majetku	17
4.1.1 Budovy a stavby	17
4.1.2 Pozemky	18
4.2 Specifické problémy hospodaření s majetkem a jeho realizace	20
4.3 Nemovitosti se zvláštními právními podmínkami pro nakládání	23
4.3.1 Objekty po bývalých okresních úřadech	23
4.3.2 Majetek v režimu privatizace	23
4.3.3 Majetek převáděný osobám oprávněným ze zákona	25
4.3.4 Majetek na silničních hraničních přechodech	27
4.3.5 Převody majetku obdobného právního režimu (skupinové převody)	28
5. Koordinace dispozic s administrativními objekty	29
6. Správa majetku zajištěného v trestním řízení	29
7. Další úkoly	30
7.1 Právní zastupování obcí	30
7.2 Právní stanoviska	30
7.3 Spolupráce při pozemkových úpravách	30
8. Zabezpečení vlastní činnosti	31
8.1 Financování	31
8.2 Informatika	31

8.3	Personální zajištění	32
8.4	Komunikace s veřejností	33
8.4.1	Webové stránky www.uzsvm.cz a běžná elektronická komunikace	34
8.4.2	Nabídka majetku prostřednictvím webových stránek	34
8.5	Evropská spolupráce.....	34
9.	Závěry a výhled	35
9.1	Rekapitulace současného stavu	35
9.2	Další výhled.....	37
	Příloha 1: Počty a hodnoty majetku ke dni 31.12.2007.....	39
	Příloha 2: Toky majetku v průběhu roku 2007.....	40

Seznam použitých zkratk

AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
FNM	Fond národního majetku ČR
GIS	geografický informační systém
GŘC	Generální ředitelství cel
HP	silniční hraniční přechody
IBV	individuální bytová výstavba
ICT	informační a komunikační technologie
ISMS	informační systém majetku státu (zavedený na Úřadu)
ISSSL	informační systém spisové služby (zavedený na Úřadu)
KP	kulturní památka
LV	list vlastnictví katastru nemovitostí
MF	Ministerstvo financí ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
OE	operativní evidence majetku (ve smyslu ZMS)
OkÚ	okresní úřady
OP	odloučené pracoviště (Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových)
OSS	organizační složka státu
PF ČR	Pozemkový fond ČR
RDK	regionální dislokační komise
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic ČR, příspěvková organizace Ministerstva dopravy
ÚE	účetní evidence majetku (ve smyslu ZMS)
ÚP	územní pracoviště (Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových)
Úřad	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
VDK	Vládní dislokační komise
Zákon	Zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových
Vyhláška	Vyhláška MF č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu
ZMS	Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
zákon č. 320/2002 Sb.	Zákon č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů
ZPP	zakladatelský privatizační projekt
ZVHS	Zemědělská vodohospodářská správa (organizační složka státu)

1. Úvod

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“) byl zřízen ke dni 1. 7. 2002 zákonem č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Zákon“), jako organizační složka státu. Zákonem bylo Úřadu svěřeno právní zastupování státu a hospodaření s majetkem, které vedly v tzv. operativní evidenci (dříve „prozatímní správa“) okresní úřady. Územně je Úřad členěn na osm územních pracovišť (dále jen „ÚP“) v místech sídel krajských soudů a v hlavním městě Praze a ty jsou dále členěny na odbory tzv. Odločených pracovišť (dále jen „OP“).

V průběhu času přibýly Úřadu postupně další působnosti, zejména zastupování obcí na jejich žádost v zákonem stanovených případech; hospodaření s majetkem po zrušených okresních úřadech a s dalším postupně převzatým státním majetkem (např. hraniční přechody, vybrané pozemky ve zvlášť chráněných územích); agenda sledování dodržení podmínek převodů podle zákona č. 290/2002 Sb. ze strany nabyvatele; sledování plnění podmínek smluv o státním příspěvku na individuální bytovou výstavbu a řešení vzniklých pohledávek; správa zajištěného majetku v trestním řízení; koordinace činnosti a příprava podkladů pro regionální dislokační komise; přijímání nabídek předkupního práva státu k pozemkům pro veřejně prospěšné stavby; přijímání nabídek zpětného převzetí majetku podle zákona č. 245/2006 Sb. Všechny tyto agendy Úřad převzal bez nároků na personální posilování či prostorové rozšiřování.

Činnost Úřadu dnes tedy zahrnuje oblast právního zastupování státu před soudy, správními a dalšími orgány, zastupování obcí ve vymezených případech, dále zastupování státu při sledování podmínek smluv uzavřených mezi státem a soukromými právnickými a fyzickými osobami a některé další činnosti podle příslušných zákonů. V majetkové oblasti je to nabývání majetku do vlastnictví státu, případně nabývání příslušnosti hospodařit, v mnoha případech včetně nutné právní i věcné identifikace; hospodaření s vymezeným státním majetkem a jeho realizace; správa majetku zajištěného v trestním řízení; koordinace dispozic s vybraným majetkem státu a některé další úkoly.

Úřad své činnosti průběžně racionalizuje, zejména dokončuje kvalitní informační systém, postupně snižuje počty zaměstnanců a zjednodušuje strukturu (například slučováním některých pracovišť s cílem zvýšení efektivity). Kvalitní právní služba ve spojení s hospodařením s majetkem představují dvě úzce propojené oblasti. Spolu s výkonným informačním systémem a kvalifikovaným personálním vybavením představuje velký potenciál Úřadu v oblasti všech jeho současných činností i pro jejich případné rozšíření v budoucnu.

2. Zastupování státu

Právní zastupování státu před soudy a dalšími orgány je jednou ze dvou klíčových činností, které Úřadu vymezil Zákon při jeho vzniku. Dalšími oblastmi, které představují zastupování zájmu státu, jsou sledování dodržení podmínek smluv, uzavřených státem jako jednou smluvní stranou, podmínek převodů státního majetku podle zvláštních zákonů a využívání předkupního práva státu ve vymezených případech.

2.1 Právní zastupování státu

2.1.1 Struktura vykonávaných činností

V případech a za podmínek stanovených Zákonem vystupuje Úřad za stát výlučně v řízení před soudy, rozhodčími orgány, správními úřady a jinými orgány ve věcech týkajících se majetku státu namísto organizačních složek státu příslušných s tímto majetkem

hospodařit (**výlučné jednání** Úřadu podle § 2 až § 5 Zákona). Dále se Úřad může dohodnout s organizační složkou státu (dále jen „OSS“), že bude jednat v řízení před soudem, rozhodčím orgánem, správním úřadem nebo jiným orgánem ve věci týkající se majetku namísto této OSS (**dohodnuté jednání** podle § 6 až § 8 Zákona). A konečně může Úřad v občanském soudním řízení vystupovat za stát jako vedlejší účastník před soudy v jakékoli věci týkající se majetku, se kterým je příslušná hospodařit státní organizace anebo ke kterému vykonává správu Pozemkový fond České republiky (dále jen „PF ČR“), má-li stát právní zájem na výsledku takového řízení (**vedlejší účastenství** podle § 9 až § 10 Zákona). V neposlední řadě jedná Úřad také **z titulu své vlastní příslušnosti hospodařit s majetkem státu** (podle ustanovení § 18 až § 19 Zákona). Celkové počty vedených právních jednání ke dni 31.12.2007 jsou zřejmé z tabulky 1.

Územní pracoviště	Soudní řízení	Dědická řízení	Správní řízení	Celkem
Praha	580	916	214	1 710
Střední Čechy	473	256	428	1 157
Plzeň	309	109	297	715
České Budějovice	270	199	149	618
Hradec Králové	403	210	261	874
Ústí nad Labem	569	236	143	948
Brno	1710	355	665	2 730
Ostrava	688	386	996	2070
Celkem	5 002	2 667	3 153	10 822

Tab. 1. Počty právních jednání vedených ke dni 31.12.2007

Pro přehlednost byla v tabulce ze soudních řízení vyčleněna tzv. řízení nesporná, označená jako dědická řízení, tedy ta řízení, v nichž stát nabývá majetek na základě závěti nebo jako tzv. odúmrtí. V těchto sporech Úřad zastupuje zájmy státu, účastní se dědického řízení, brání nároky státu proti nepravým dědicům, aktivně se účastní zjišťování velikosti pozůstalostního majetku a jeho ochrany. Posuzuje pasiva dědictví – oprávněnost uplatněných pohledávek ke dni smrti zůstavitele a v součinnosti s notáři činí další úkony k minimalizaci negativního dopadu na stát, včetně návrhů na likvidaci předluženého dědictví. Jak lze z uvedených čísel soudit, jedná se o poměrně rozsáhlou agendu, která má i značný majetkový význam. Počet těchto soudních jednání má vzestupnou tendenci.

Pokud jde o sporná řízení, tedy případy v tabulce označené jako soudní řízení, je možno je z evidenčního hlediska dělit podle jednotlivých shora uvedených ustanovení Zákona, na základě kterých Úřad jedná, a dále podle územního členění, jak uvedeno v tabulce 2.

Z tabulky je zřejmé, že největší počet sporů tvoří spory týkající se majetku, s nímž Úřad hospodaří. Pokud se jedná o soudní spory, v nichž Úřad jedná podle § 6 Zákona, tedy na základě dohody s příslušnou organizační složkou, je zřejmé, že možnost využít služeb Úřadu není organizačním složkám patrně dostatečně zřejmá a pouze několik málo organizačních složek státu výhod tohoto postupu využívá. Nejčtenější a nejužší spolupráci navázal Úřad s Ministerstvem financí – 142 sporů, Ministerstvem zahraničních věcí 17 sporů, Ministerstvem spravedlnosti – 17 sporů, Ministerstvem kultury – 9 sporů, Ministerstvem vnitra – 1 spor, Ministerstvem zdravotnictví – 4 spory.

Režim dle zákona :	ÚP:	Praha	Střední Čechy	Pižeň	Ústí n. Labem	Hradec Král.	České Budějovice	Ostrava	Brno	CELKEM
§ 3 (výlučné jednání)		65	1	17	4	1	0	0	0	88
§ 4 (jednání na podnět)		1	0	1	0	1	0	0	0	3
§ 6 (dohodnuté jednání)		194	9	0	1	5	0	0	2	132
§ 9 (vedlejší účastník)		9	1	0	1	3	0	0	2	16
§ 11 (neplatnost převodu)		10	7	3	4	1	3	0	1	29
§ 13a (zastupování obcí)		37	4	43	19	25	22	15	25	269
§ 18 (vlastní majetek)		261	451	245	540	366	245	673	1 679	4460
Zajištěný majetek		3	0	0	0	1	0	0	1	5
Celkem		580	473	309	569	403	270	688	1710	5002

Tab. 2. Soudní spory podle příslušných paragrafů Zákona ke dni 31.12.2007

Dále Úřad na základě pověření vymáhá práva ze směnek zajištěných v trestním řízení. Doposud bylo soudem ve prospěch Úřadu pravomocně ukončeno směnečné řízení ve dvou případech a další rozhodnutí jsou prozatím rozhodnuta nepravomocně.

Nejvýznamnější spory vedené v roce 2007 uvádí tabulka 3.

Spor	Žalobce / Žalovaný	Doplňující údaje
O určení vlastnictví k chrámu sv. Víta a dalšímu nemovitému majetku v areálu Pražského hradu	Metropolitní kapitula u sv. Víta a spol. / ČR – Kancelář prezidenta republiky	Odvolání žalobce u MS v Praze
O náhradu škody	Diag Human, S.E. / ČR – Ministerstvo zdravotnictví.	o 4.358 mil. Kč a příslušenství
O vydání akcií Nové Huti Ostrava	Petreíle, a.s. / ČR – MF	5.792 mil. Kč
O vydání Petschkova paláce v Praze	Petschek a spol. / ČR – Ministerstvo průmyslu a obchodu	Rozsudek zrušen odvolacím soudem; je komplikováno dědickým řízením v zahraničí
O určení vlastnického práva k areálu v Praze 6, užívaného Policií ČR	Arcibiskupství Pražské / ČR – Ministerstvo vnitra	Ukončeno zamítnutím žaloby
O zaplacení pohledávky z titulu přechodu závazků Společnosti pro Všeobecnou čs. výstavu na stát	ČSOB, a.s. / ČR – MF	1.682 mil. Kč s příslušenstvím – nepravomocný rozsudek ve prospěch státu
O zaplacení částky z titulu ručení FNM za závazky privatizovaných podniků	ČSOB, a.s. / ČR – MF	372 mil. Kč s příslušenstvím; Stát napadl pravomocný rozsudek dovoláním
O zaplacení částky z titulu náhrady škody v důsledku povodní na Moravě	Transkorekta, a.s. / ČR – MF	8 mld. Kč
O vydání bezdůvodného obohacení ve výši přesahující 10 mil. Kč	ČR – Úřad / Cimex, a.s.	Užívání pozemků bez právního důvodu a bez úhrady za užívání
O určení vlastnictví k nemovitostem	Kolegiální kapitula sv. Kosmy a Damiána, Stará Boleslav / ČR – Úřad	Zámeček v obci Javorná
O zaplacení smluvní pokuty ve výši 6,25 mil. Kč	ČR – Úřad / ČSAD Autobusy Karlovy Vary, a.s.	Spor převzatý po OkÚ – porušení smlouvy o dopravní obslužnosti

O určení vlastnictví k pozemkům	Jednota Příbram / ČR – Úřad	Řada žalob, ve kterých se řeší problematika § 879c o.z.
O zaplacení 1,7 mld. Kč	ČSOB / ČR – MF	Arbitrážní řízení u Mezinárodního arbitrážního soudu v Paříži (ICC), byla podána protižaloba na plnění přibližně 26,7 mld. Kč.
O vydání zámků Hluboká n. Vltavou, Český Krumlov a Třeboň a dále Schwarzenberského, Salmovského a Šternberského paláce v Praze	Alžběta Petzoldová	Řada sporů, které nejsou dosud pravomocně ukončeny, ale lze očekávat úspěch státu
O vydání paláce Kinských v Praze, nemovitostí v NP Českosaské Švýcarsko a zámku v Heřmanově Městci	F. O. Kinský	
O vydání zámku v Jaroslavicích a technické památky (mlýn) v k.ú. Slup	Felicitas Spee, roz. Mitrovská	
O vydání zámku ve Vranově nad Dyjí	Helena Maria Descure a spol.	
O vydání hradu Bouzov, hradu Sovinec, zámku v Bruntále a lázni Karlova Studánka	Česká provincie řádu bratří Domu Panny Marie v Jeruzalémě	

Tab. 3. Nejvýznamnější soudní spory vedené ke dni 31.12.2007

K doplnění informací shrnutých v tabulce je třeba uvést, že počátkem roku 2008 byl ukončen dlouholetý spor se společností Petrcíle a.s., a lze očekávat ukončení sporu s DIAG HUMAN SE, kde Úřad na pokyn rozhodčího senátu zpracoval v březnu 2008 závěrečný návrh. Na druhé straně Úřad přebírá řadu sporů zaniklé České konsolidační agentury, jejíž agenda přešla na Ministerstvo financí. Jedná se o přibližně 25 sporů vysoce přesahujících limitní hodnotu § 3 Zákona. Dále Úřad zastupuje stát ve sporu SASANO CREDIT INVESTMENT CZ, s.r.o. proti ČR – Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, o náhradu škody ve výši 80 mld. Kč, a ve sporu společnosti Raffels proti ČR – Ministerstvu financí, o náhradu škody ve výši 13 mil. USD.

2.1.2 Finanční efekt pro státní rozpočet

Přímý dopad do hospodaření Úřadu, resp. do rozpočtové kapitoly Ministerstva financí (dále jen „MF“) mají přísně vzato pouze soudní spory vedené podle § 18 Zákona, tedy o majetek, k němuž má Úřad příslušnost hospodařit. Výsledky ostatních soudních sporů se promítají do hospodaření organizačních složek státu nebo obcí, které Úřad před soudy zastupuje. Většinou je prakticky nemožné uvést hodnotu majetku pro stát v daném sporu získaného nebo "zachráněného", avšak z případů, kde je tato hodnota v soudním sporu vyčíslena, je zřejmé, že jde řádově o stovky miliónů nebo miliardy Kč. Kromě hodnot sporného majetku je u těchto případů významná též úspora nákladů plynoucí z toho, že namísto advokátních kanceláří pracujících na komerční bázi za poměrně vysoké odměny je stát zastupován svými zaměstnanci. Pro ilustraci je možno uvést, že ve sporu o částku 50.000.000 Kč činí odměna advokáta podle platného tarifu za zastupování v jednom stupni soudního řízení přibližně 780.000 Kč.

2.2 Smlouvy o poskytnutí příspěvku na individuální bytovou výstavbu

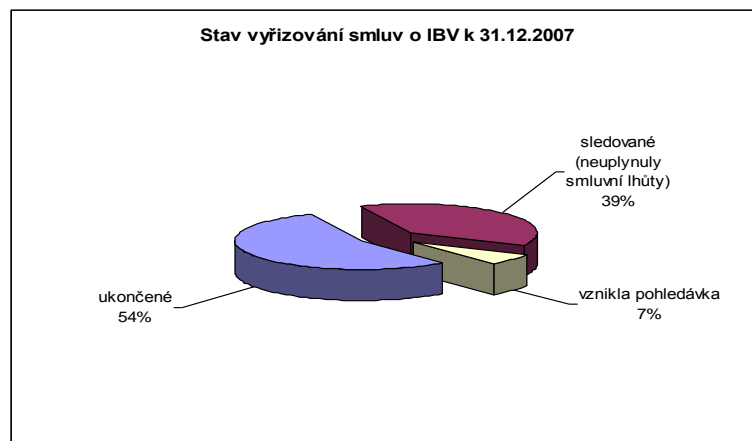
Příspěvky na individuální bytovou výstavbu (dále jen „IBV“) poskytoval stát od 1. ledna 1986 na základě vyhlášky č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků ve vlastnictví. Smysl spočíval ve státní finanční podpoře poskytované na základě smlouvy, kterou s občanem – stavebníkem uzavíraly původně národní výbory, pak okresní úřady a orgány měst vykonávající působnost okresních úřadů (v okrese Plzeň-město, Brno-město a Ostrava-město) a Magistrát hlavního města Prahy. Státní příspěvky měly, při dodržení smluvních podmínek, nenávratný charakter. Povinnost příspěvek vrátit vzniká stavebníkovi, jen když poruší smlouvu o IBV, kterou uzavřel. Smluvní podmínky zahrnují především závazek postavit nemovitost v souladu se stavebním povolením, zkolaudovat ji ve stanovené lhůtě, užívat nemovitost k trvalému bydlení a nezczizit ji po dobu 10 let od uzavření smlouvy o IBV, nejméně však 8 let od kolaudace. Pokud stavebník některou z podmínek porušil nebo poruší, stává se státní příspěvek návratným a do jeho uhrazení je za stavebníkem vedena pohledávka státu.

Sledování smluv o poskytnutí příspěvku na IBV je tedy v první řadě zastupováním zájmu státu, teprve druhotně a pouze v některých případech vzniká pohledávka, s níž pak Úřad hospodaří jako s jiným finančním majetkem.

Ke kontrole dodržení podmínek smluv, k rozhodnutí o vzniku pohledávky, případně jejímu prominutí a k hospodaření se vzniklými pohledávkami je v současné době příslušný Úřad, a to podle zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů (dále jen „zákon č. 320/2002 Sb.“); ze statutárních měst Brna, Ostravy a Plzně a z hlavního města Prahy pak podle zákona č. 22/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Agenda je celkově náročná vzhledem k počtu případů i ke skutečnosti, že obsah uzavřených smluv se měnil odvozeně od postupných novelizací příslušných předpisů. Podle převažujících lhůt pro splnění podmínek uvedených výše je základním horizontem ukončení kontroly smluv o IBV rok 2013, v některých případech dokonce ještě později.

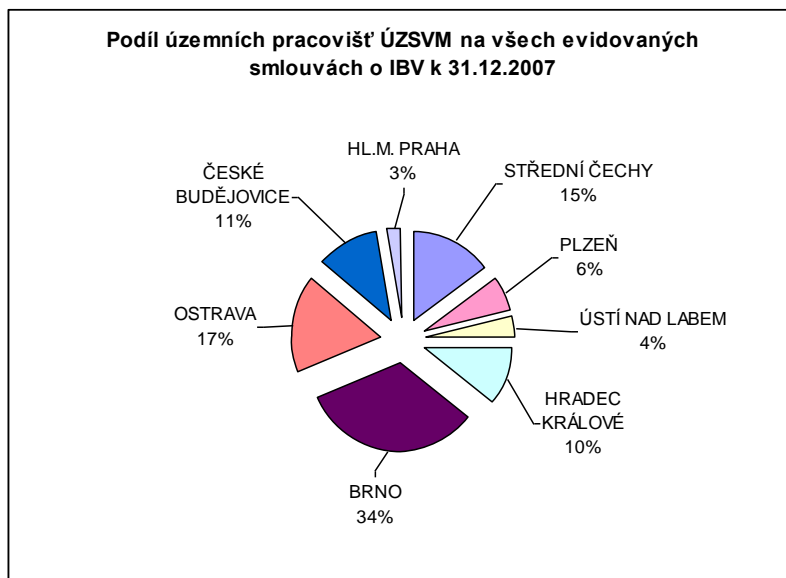
Ke dni 31.12.2007 Úřad sledoval celkem 70.348 smluv o IBV, na základě kterých byly poskytnuty státní příspěvky v celkové výši 5,3 miliardy Kč. Smluv ukončených, buď že došlo ke splnění smluvních podmínek a tedy státu nevznikla pohledávka, nebo pohledávka sice z titulu nesplnění smluvních podmínek vznikla, ale ke sledovanému datu byla občanem - stavebníkem uspokojena, evidoval Úřad k 31.12.2007 celkem 40.233. Tyto smlouvy představují státní příspěvek poskytnutý v celkové výši přes 3,1 miliardy Kč.



Obr. 1. Stav smluv o příspěvku na IBV (v %)

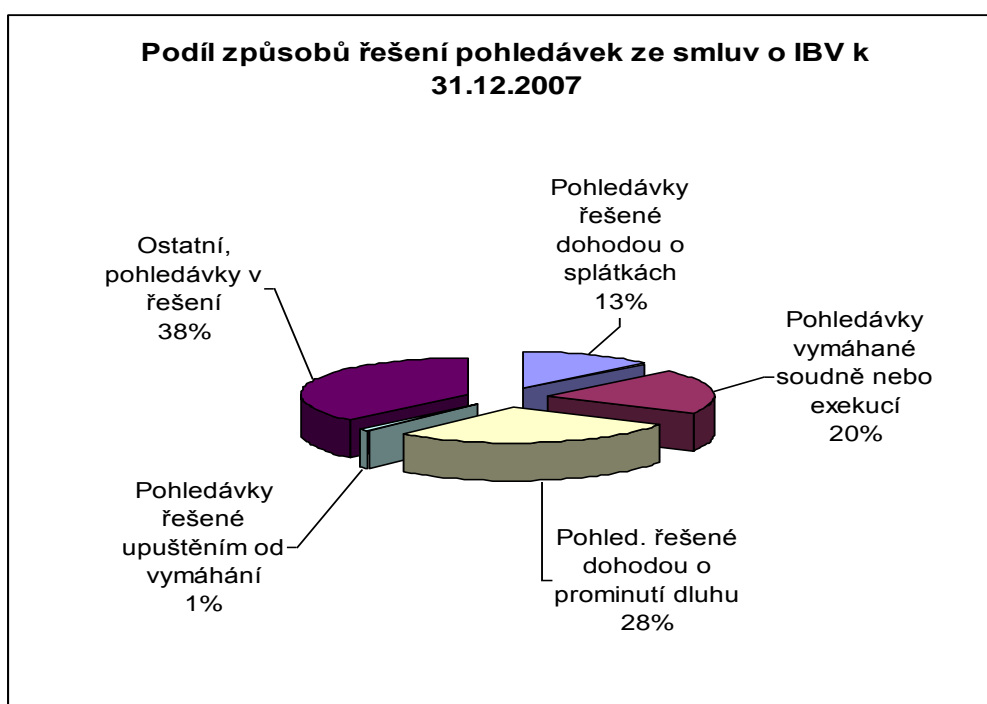
Ke konci roku 2007 tak zbývalo Úřadu nadále průběžně sledovat plnění ještě 25.588 smluv představujících státní příspěvky v celkové výši přes 1,8 miliardy Kč, u kterých ještě neuplynuly termíny smluvních podmínek, neboť jsou před lhůtou kolaudace, před lhůtou pro užívání a nezřízení nemovitosti.

Stav vyřizování smluv je zřejmý z obr. 1. Z teritoriálního hlediska eviduje Úřad nejvyšší počet smluv v bývalém Jihomoravském kraji (23.204 smluv), nejnižší počet smluv je evidován na území hl.m. Prahy (1.782).



Obr. 2. Teritoriální rozložení smluv o příspěvku na IBV

Prioritně Úřad sleduje a řeší 4.527 smluv o IBV s porušenými smluvními podmínkami, ze kterých vznikla státní pohledávka a na základě kterých byl poskytnut finanční příspěvek v celkové výši téměř 364 miliónů Kč. Způsoby řešení těchto smluv jsou následující:



Obr. 3. Způsob řešení pohledávek ze smluv o poskytnutí státního příspěvku na IBV

Časový vývoj sledování smluv a řešení případně vzniklých pohledávek (v podílech celkového počtu spravovaných smluv) ukazuje tabulka 4.

Stavy smluv o IBV	2004	2005	2006	2007
	Podíl v %			
Ukončené (vyřízené)	18	58	62	57
Sledované (neuplynuly lhůty)	75	35	29	36 *)
S pohledávkou (podmínky byly porušeny)	7	7	9	7
Z toho (%) : Splátkový kalendář	11	18	11	13
Soudní vymáhání	13	31	18	20
Prominutí dluhu	6	20	20	28
Upuštění od vymáhání	-	-	-	1
Ostatní, v řešení	70	31	51	38

*) Poznámka: Nárůst proti roku 2006 reflektuje převzetí agendy ze statutárních měst.

Tab. 4. Časový vývoj sledování smluv o poskytnutí státního příspěvku na IBV

2.3 Předkupní právo státu pro veřejně prospěšné stavby

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), s účinností od 1. 1. 2007 v § 101 mimo jiné rozšířil zákonné předkupní právo státu a stanovil, že Úřad je za stát adresátem povinné nabídky pozemků ve vlastnictví třetích osob k využití předkupního práva v zákonem vymezených případech, a to konkrétně pozemků v území určeném územním nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření. Konečným vlastníkem za stát je složka či organizace podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy.

Cílem nově přijatého legislativního řešení je zabránit spekulacím a obstrukcím při realizaci veřejně prospěšných staveb, současně s přiměřenou ochranou vlastnických práv soukromých subjektů. Vzhledem k tomu, že práva a povinnosti lze odvozovat pouze s odkazem na územně plánovací dokumentaci, která byla pořízena až po účinnosti zákona, je tato agenda dosud v počátcích a její náročnost ani vývoj nelze dnes přesněji odhadnout.

2.4 Sledování podmínek převodů podle zvláštních zákonů

Nemovitosti, které přešly do vlastnictví občanských sdružení působících v oblasti tělesné výchovy a sportu, resp. do vlastnictví odborových organizací podle zákona č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu, v platném znění, musí být po zákonem vymezenou dobu 10 resp. 5 let) ode dne jejich nabytí užívány pouze k účelu, ke kterému byly užívány ke dni přechodu vlastnictví. Stanou-li se před uplynutím této doby pro nabyvatele pro tento účel nepotřebnými, musí být přednostně nabídnuty bezúplatně do vlastnictví státu.

Obdobně, dle ustanovení § 41 zákona č. 245/2006 Sb. o veřejných neziskových ústavních zdravotnických zařízeních a o změně některých zákonů, v platném znění, věci, které přešly z vlastnictví státu do vlastnictví územního samosprávného celku v souvislosti s přechodem některých zřizovatelských funkcí k nemocnicím, musí být při převodu vlastnického práva na další osobu přednostně nabídnuty státu, jinému územnímu samosprávnému celku nebo jinému veřejnému zdravotnickému zařízení.

K přijetí nabídek podle výše uvedených předpisů, jejich posouzení a následně k případnému převzetí majetku, nebo i k vedení případného soudního sporu, je za stát příslušný Úřad.

3. Nabývání majetku

Významnou složkou činnosti Úřadu jsou úkony spojené s nabýváním státního majetku, případně s nabytím příslušnosti hospodařit. Jde jednak o majetek nově nabytý státem (zejména odúmrtí a majetek propadlý státu v trestním řízení), jednak o majetek státu, o němž se zjistí, že s ním žádný subjekt nehospodaří (tedy majetek „dohledaný“). Podle ZMS je takový majetek veden v režimu operativní evidence a pokud s ním není naloženo ve dvouleté lhůtě, přechází ze zákona do účetnictví. K nabývání majetku pak patří i převzetí příslušnosti hospodařit s majetkem od jiné organizační složky státu na základě zákona nebo rozhodnutí vlády. Mezi tyto činnosti není zahrnuto nabývání majetku pro jiný státní subjekt (podle kapitoly 2.3).

3.1 Nabývání majetku do vlastnictví státu

Úřad je příslušný k hospodaření s majetkem, který stát nově získává do svého vlastnictví. Některé jeho druhy (například většina odúmrtí) představují převážně majetek bez větší hodnoty, spojený však s velkou pracností při jeho nabývání a realizaci, zatímco jiné (například majetek státu, s nímž nikdo nehospodaří) jsou často zatíženy právními vadami a nejistotou nabývacích titulů. Samotné agendy nabývání majetku, byť představují velký podíl práce Úřadu, neposkytují žádné výnosy. Nepochybným sice nepřímým, avšak významným přínosem pro stát je postupné odstraňování chyb, nejasností a právních vad v evidenci nemovitého majetku na území celé České republiky.

3.1.1 Majetek z odúmrtí, majetek propadlý a připadlý státu, přímá dědictví

Tato agenda majetku přecházejícího na stát byla Úřadu Zákonem předána z okresních úřadů a z MF již ke dni jeho vzniku, 1.7.2002. Nabývacím titulem může být rozhodnutí soudu, a to buď v trestním řízení o propadnutí věci, nebo o zabránění věci, nebo tzv. odúmrtí, tj. nabytí majetku státem podle § 462 Občanského zákoníku. Dále to jsou přímá darování státu nebo přímá dědictví ve prospěch státu.

Dědické řízení u soudů je pouze výjimečně uzavřeno v témže roce, v němž bylo zahájeno. Teprve po pravomocném rozhodnutí soudu o dědictví dochází k převzetí a následné realizaci majetku, jímž jsou věci movité i nemovitosti, peněžní prostředky na bankovních účtech, finanční hotovosti, cenné papíry a pohledávky, případně jiné hodnoty, například majetkové podíly v bytových družstvech.

Nejrozsáhlejší skupinu tvoří majetek, který Úřad nabývá na základě rozhodnutí orgánů činných v **trestním řízení**. Jde o věci, které byly použity ke spáchání trestného činu; soudy často předávají Úřadu k realizaci majetek nepatrné ceny, jako kleště, nože, šroubováky. Dále Úřad přebírá ve velkém množství movité věci, u nichž došlo k porušení autorských práv nebo byly použity při páčání trestné činnosti (např. padělky textilního zboží, CD nosičů, obuvi a pod.). Většinu z nich je Úřad nucen likvidovat.

Charakteristickým znakem uvedených agend je množství položek movitého majetku převážně zanedbatelné ceny. Největší objem připadá na pracoviště ve velkých městech.

Rozvíjející se agendou se stává také připadnutí věcí podle § 342 odst. (3) Občanského soudního řádu, které se nepodařilo prodat v dražbě. Nejčastěji jsou to věci z exekučně vystěhovaných bytů, výjimečně také nemovitosti.

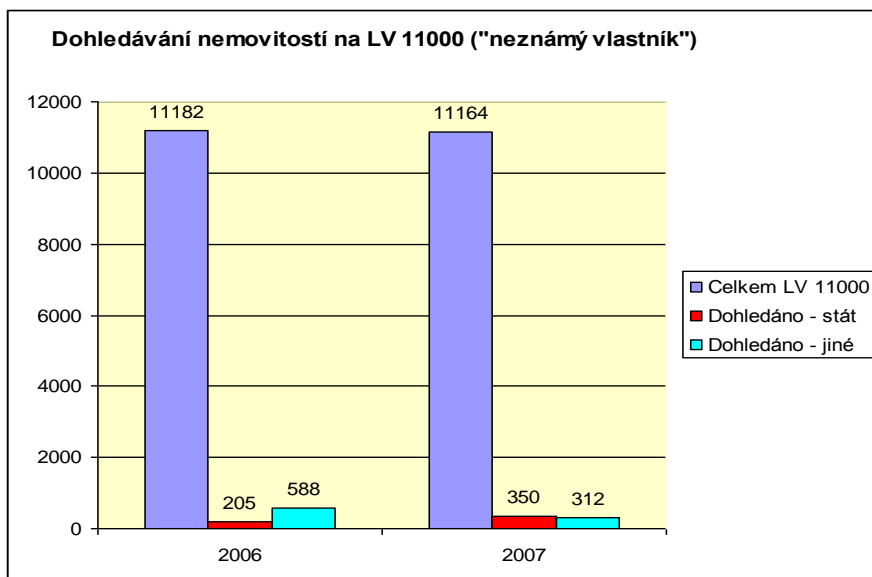
3.1.2 Majetek státu, s nímž nikdo nehospodář

Další skupinou nabývaného majetku jsou nemovitosti, u nichž je doposud v katastru nemovitostí na listu vlastnictví vedeno právo hospodaření okresních úřadů či ještě dokonce národních výborů, nebo 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 (zpravidla jako nedostatečně zajímavý pro nabyvatele).

Agenda je náročná zejména rozsahem šetření – kromě katastru je téměř vždy nutné provést šetření v archivu obchodního, popř. i bývalého podnikového rejstříku, v zemském či lokálních archivech. Vzhledem k tomu, že je vždy nutné prověřit zápisy svědčící pro vlastnictví státu, patří tato agenda spíše do oblasti nabývání vlastnictví než změny příslušnosti (čemuž nasvědčuje i to, že tuto kategorii majetku podřizuje ZMS a Vyhláška režimu operativní evidence). Při prověřování nabývacích titulů je třeba též prověřit, zda tento majetek se podle zákona č. 172/1991 Sb., o majetku obcí, nestal vlastnictvím obce. Shromáždění příslušných listin je především záležitostí spolupráce mezi úřady, archivy apod. Jde o agendu dlouhodobou, neboť tento majetek státu je zjišťován průběžně, většinou na základě žádostí fyzických a právnických osob, které na zjištění skutečného vlastníka mají právní zájem. Tato problematika patří mezi nejnáročnější agendy operativní evidence, a to nejen odborně, ale i časově.

3.1.3 Dohledávání „neznámého vlastníka“ v katastru nemovitostí

Dlouhodobé zkušenosti Úřadu ukázaly, že mezi nemovitostmi, u kterých je v katastru nemovitostí uvedeno „neznámý vlastník“, je velký podíl nemovitostí, které jsou ve skutečnosti ve vlastnictví státu. Na základě „Dohody o dlouhodobé spolupráci mezi Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových“ a Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním (dále jen „ČÚZK“), uzavřené 28. 4. 2006, byla zahájena systematická lustrace nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 11000, tedy s označením „neznámý vlastník“.



Obr. 4. Dohledávání vlastníků nemovitostí zapsaných v KN na LV 11000

Hlavními důvody existence a nárůstu těchto nemovitostí jsou převody pozemků ze zjednodušené evidence do stavu katastru nemovitostí (digitalizace katastrálních map, pozemkové úpravy, obnova katastrálního operátu), případně nedostatečné doložení konfiskace majetku. U řady nemovitostí je podmínkou identifikace a zápisu na LV Úřadu jejich

geometrické zaměření, což znamená nemalé finanční náklady. V některých případech představuje vážný problém stav listin v příslušných archívech.

Výsledky dohledávání (obr. 4) přinášejí do evidence několik stovek nemovitostí ročně, zároveň však významný podíl dohledaného majetku nepatří státu. Uvedené dohledávání však nezachycuje neznámé vlastníky ve spoluvlastnických podílech, protože ti jsou vedeni na jiných LV.

Výsledek lustrace dat katastru nemovitostí ve stavu k 31.12.2007, kde je majetek zapsán na vlastníka bez dostatečné identifikace, ukazuje tabulka 5.

CHYBA V IDENTIFIKÁTORU	Parcely		Budovy	Bytové jednotky
	počet	m ²		
Neznámý vlastník	10 788	25 231 893	2 535	0
Není zadáno RČ	166 482	401 414 020	6 562	61
RČ má 6 a méně znaků	44 099	179 295 767	4 037	1 950
Nemá IČ	10 009	32 578 422	1 020	16
CELKEM bez parcel v DKM	231 378	638 520 102	14 154	2 027
Parcely v DKM území nezapsané na LV	767	20 651 371		

Pozn.: Jsou započítány pouze nemovitosti, kde není spoluvlastnictví. DKM – digitální katastrální mapa.

Tab. 5. Majetek s chybnou identifikací vlastníka v katastru nemovitostí

Uvedený problém je jen **součástí širšího problému** „neznámých“ vlastníků nemovitostí, kam patří LV osob (knihovnických vlastníků), které nelze jednoznačně identifikovat, případně velmi pravděpodobně již zemřely a nejsou známi jejich dědicové, případně majetek není na LV zapsán vůbec. Tento problém zásadně komplikuje práci Úřadu při realizaci podílů na nemovitostech, kde je třeba dohledat ostatní spoluvlastníky. V mnohem větší míře se však týká soukromých osob. Jeho řešení je plně v zájmu státu, protože jednou z rolí státu je zabezpečit právní jistotu občanů a jejich rovné postavení ve správním řízení, čemuž současný stav fakticky brání. Jednou z možných cest je podání určovací žaloby; zákonné nebo věcné podmínky jejího podání však takovou možnost v mnoha případech vylučují. Řešení je zde možné, na rozdíl od nemovitostí zapsaných na LV č. 11000, pouze cestou legislativní změny.

3.1.4 Šetření majetku státu na LV č. 1

Jde o rozsáhlou agendu spojenou s šetřením, zda k nemovitému majetku zapsanému dosud na LV č. 1 (tj. s vlastnickým právem pro ČR a právem hospodaření pro bývalé MNV) trvá vlastnické právo státu, nebo se stal majetkem obce podle § 1 či § 2 zákona č. 172/1991 Sb. (zákon o majetku obcí). Tuto skutečnost nelze určit pouze z evidence katastru nemovitostí, nýbrž rozhodnutí o vlastnictví takové nemovitosti lze vždy učinit až po dohledání všech listin, a to jednak nabývacích titulů na stát, jednak hospodářských smluv, kterými byly později upraveny užívací vztahy k jednotlivým nemovitostem státu.

S ohledem na značný a převážně předem neurčitelný rozsah nemovitostí není zahajováno šetření z interního, ale převážně z externího podnětu, například na žádost investora stavby, který potřebuje pozemek zapsaný na LV č. 1 zatížit věcným právem, nebo žádost správce komunikace o převod pozemku pod komunikací, případně když takové

pozemky zjistí pozemkový úřad v řízení o pozemkových úpravách. V řadě případů se jedná o pozemky dotčené velkými investičními záměry obcí. Počty nemovitostí zapsaných na MNV/ONV, podle lustrace dat katastru nemovitostí v celé ČR, jsou uvedeny v tabulce 6.

Nemovitosti zapsané na MNV/ONV	ve vlastnictví	ve spoluvlastnictví
Pozemky	64 098	24 186
Budovy	1 335	164

Tab. 6. Nemovitosti dosud zapsané na listech vlastnictví MNV/ONV

Výsledky šetření mnohdy ovlivňují obce nedostatečnou součinností nebo i konfliktním postojem, kdy namísto potřebné součinnosti do svého vlastnictví ohlášením přepisují nemovitosti z LV č. 1, ačkoliv zákonné podmínky přechodu vlastnického práva nejsou dostatečně prokázány. V některých případech dokonce obec takové nemovitosti zatížila věcným právem, a po té, co zjistila, že podmínky pro přechod do jejího vlastnictví splněny nebyly, nemovitosti opravou chyby vrátila zpět na LV č. 1.

3.2 Nabývání příslušnosti hospodařit

Nabývání příslušnosti se týká majetku, který již majetkem České republiky je, avšak dosud s ním hospodařila jiná OSS nebo státní organizace. Jednorázově byla zákonem č. 320/2002 Sb. byla na Úřad k 1. 1. 2003 převedena příslušnost hospodařit s **majetkem v účetnictví, se kterým hospodařily okresní úřady** (dále jen „OkÚ“) podle § 9 ZMS 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 300 mil. Kč (v evidenčních účetních hodnotách). Tento majetek představuje dosud největší podíl na majetku, s nímž Úřad hospodaří. O jeho charakteru do jisté míry vypovídá, že se jej okresním úřadům až do dne ukončení jejich činnosti nepodařilo zrealizovat. Kromě právních překážek byly nepochybně důvodem i chabé možnosti jejich realizace.

Na základě Usnesení vlády č. 56 ze dne 13. 1. 2003 Úřad v roce 2004 převzal od Generálního ředitelství cel **majetek na silničních hraničních přechodech** (dále jen „HP“) v celkové hodnotě přibližně 3,5 mld. Kč. Převzatý majetek se týká celkem 64 hraničních přechodů, kde jsou pohraniční objekty umístěny na území České republiky.

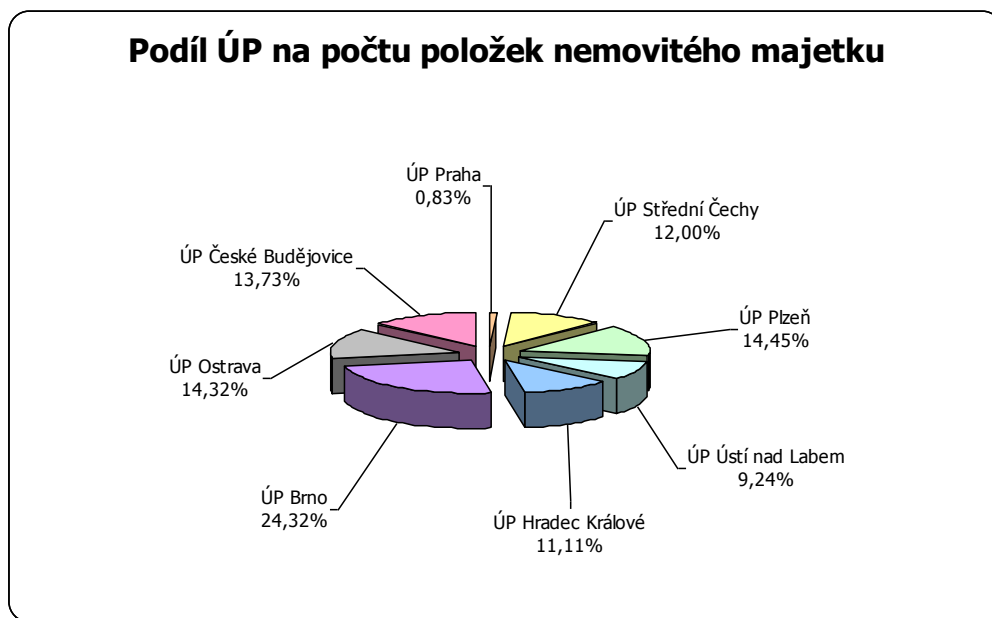
Zákonem č. 485/2004 Sb., který novelizoval § 13 zákona č. 290/2002 Sb., byla Úřadu ke dni 1.1.2005 převedena příslušnost hospodařit s **pozemky, které jsou součástí zvláště chráněných území** podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a které se nacházejí v **současně zastavěných územích obcí**. Současně s příslušností hospodařit přešel na Úřad výkon práv a závazků České republiky s těmito pozemky souvisejících, které do 31.12.2004 vykonávala a plnila Agentura ochrany přírody a krajiny (dále jen „AOPK“). Celkem bylo v průběhu let 2005 až 2007 od AOPK převzato 7,8 tisíc pozemků v souhrnné výměře 6,4 mil. m² a v účetní ceně 259 mil. Kč.

4. Hospodaření se státním majetkem a jeho realizace

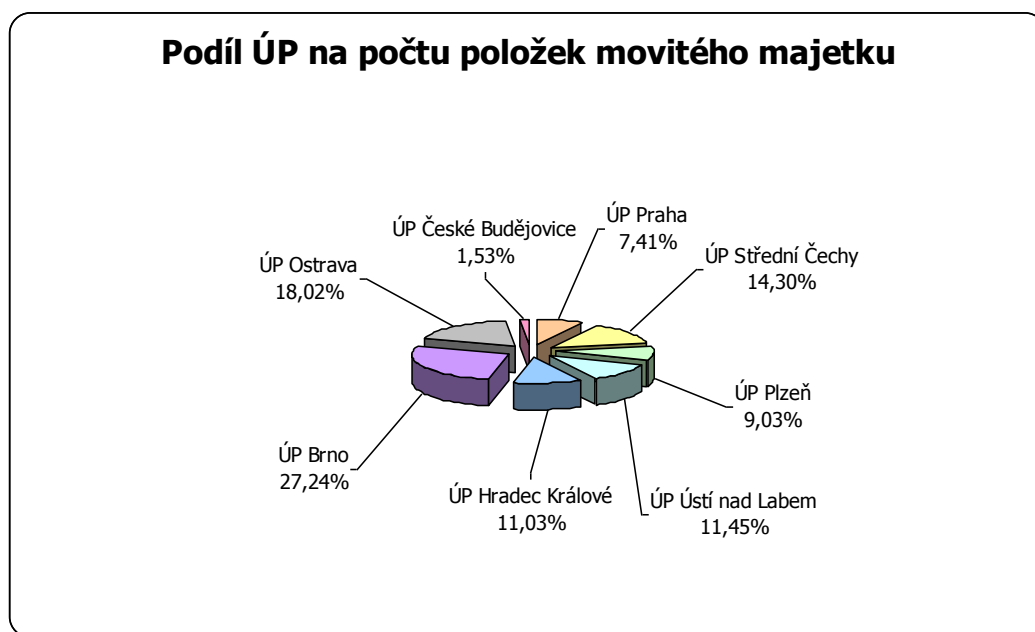
Úřad nakládá s majetkem v souladu se ZMS a jeho prováděcí vyhláškou č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu. Nakládání s majetkem představuje jednak běžné hospodaření a údržbu, jednak tzv. realizaci, tedy převody ve prospěch jiných organizačních složek státu, dále kupní smlouvy a smlouvy o bezúplatném převodu ve prospěch fyzických a právnických osob, popřípadě

dočasné nájmy nebo výpůjčky. Výkon povinností vlastníka při správě a údržbě majetku zahrnuje účast ve správních řízeních z titulu vlastnictví či z jiného zákonného důvodu. Při realizaci movitého, zcela nevyužitelného majetku nastupuje v krajním případě jeho fyzická likvidace. Zvlášť je třeba rozlišit případy, kdy fyzická likvidace je ze zákona nařízeným způsobem naložení (například u některých druhů zboží zabaveného v souvislosti s porušováním autorských práv).

Souhrnný počet položek i evidenční ceny movitého, nemovitého i finančního majetku jsou uvedeny v příloze 1. Toky nemovitého majetku v roce 2007 jsou obsahem přílohy 2. Rozložení nemovitého a movitého majetku podle jednotlivých ÚP ukazují grafy.



Obr. 5. Počty nemovitostí podle územních pracovišť



Obr. 6. Počty movitého majetku podle územních pracovišť

Celková efektivita hospodaření s majetkem je dána jednak zákonnými limity, jednak vlastní strukturou a povahou majetku. U nemovitostí k tomu navíc přistupuje současný stav evidence nemovitostí a dostupnost potřebných listin pro identifikaci nemovitostí a spolehlivé doložení nabývacích titulů.

4.1 Struktura majetku

Celkový objem majetku k 31.12.2007 činí v účetních, resp. evidenčních (u majetku v operativní evidenci) cenách 21.139.409.302 Kč v 394.763 položkách. Skutečná hodnota majetku se zjišťuje teprve při jeho realizaci. Na základě kvalifikovaného odhadu z porovnání realizačních a účetních cen ve vzorku realizovaných nemovitostí lze reálnou hodnotu nemovitého majetku považovat minimálně za trojnásobek hodnot účetních. Tento odhad platí navzdory tomu, že velká část majetkových položek je prakticky nerealizovatelných.

Základní struktura majetku je zřejmá z tabulky 7 (podrobnější údaje viz Příloha 1). U nemovitého majetku představují největší podíl pozemky, kterých eviduje ÚZSVM celkem 200.003 parcel, což je 51 % veškerého majetku evidovaného v ISMS a 97 % všeho nemovitého majetku.

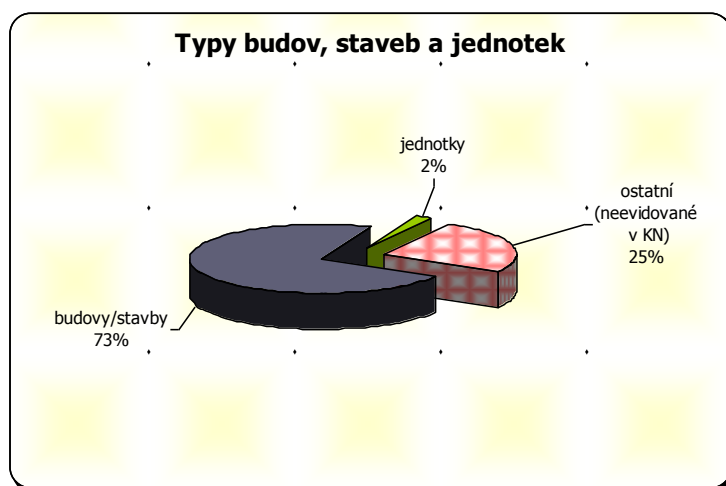
Druh majetku	položek (ks)	Podíl v %
Nemovitý majetek	204 203	51,73
Movitý majetek	189 676	48,05
Finanční majetek	884	0,22
Celkem	394 763	100,00

Tab. 7. Počty položek jednotlivých druhů majetku

Zvláštní komentář si vyžadují čísla týkající se movitého majetku. Vysoký počet položek movitého majetku v účetnictví je ovlivněn zejména počtem položek kancelářského majetku využívaného pro vlastní činnost. Do těchto položek je však zčásti zahrnut i majetek v administrativních budovách, který na základě výpůjčky užívají jiné organizační složky státu, případně územní samosprávné celky, včetně mobiliáře. K položkám movitého majetku (viz Příloha 1) vedeného v operativní evidenci je zase nutno dodat, že realizace většiny movitého majetku se uskuteční během několika týdnů nebo měsíců od jeho nabytí, takže jeho stavy k 31.12.2007 představují jen asi třetinu položek movitého majetku, které „prošly“ operativní evidencí během celého roku, což se projevilo v objemu s tím spojené práce i v příslušných nákladech.

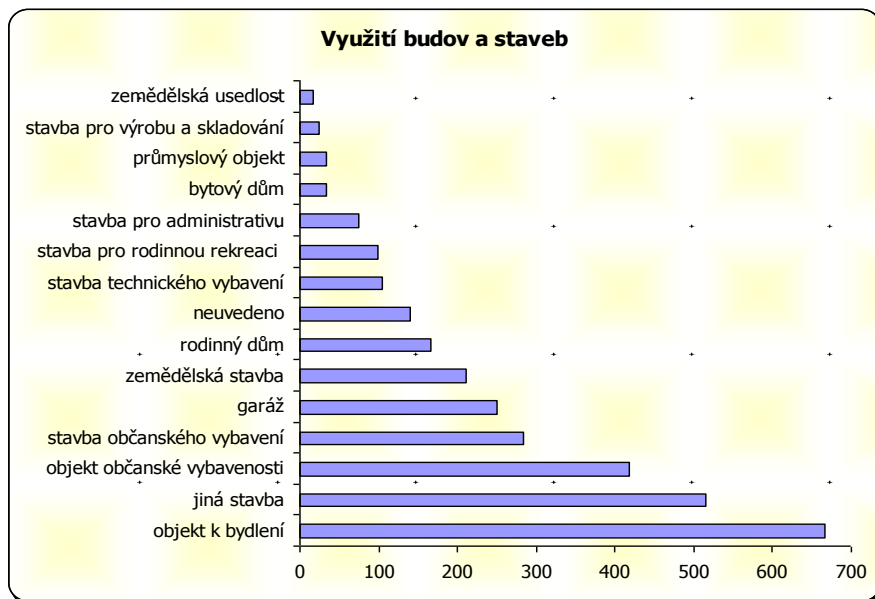
4.1.1 Budovy a stavby

Z celkového počtu 4200 budov, staveb a bytových a nebytových jednotek, které Úřad evidoval ke dni 31.12.2007, představují tři čtvrtiny budovy a stavby zapisované do KN, zatímco přibližně čtvrtinu tvoří stavby neevidované v KN.



Obr. 7. Struktura budov, staveb a jednotek

Z budov zapsaných v KN tvoří největší podíl budovy k bydlení, občanská vybavenost a jiné stavby. Přehlednou strukturu majetku ukazují obrázky 7 a 8.

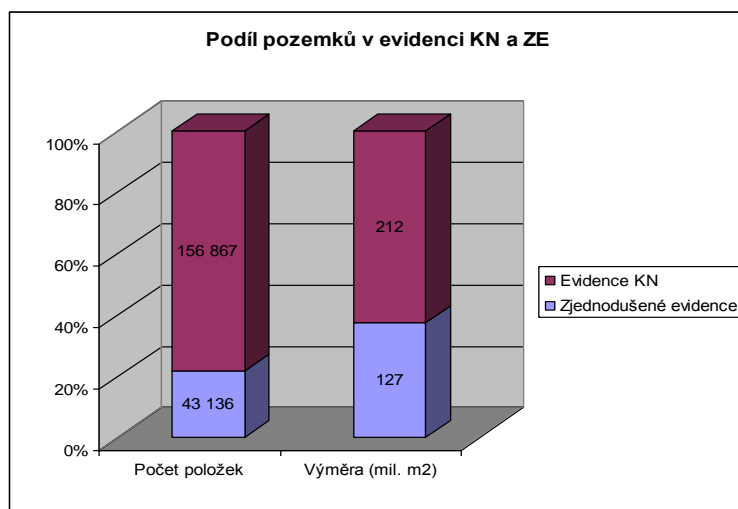


Obr. 8. Využití budov a staveb (dle údajů z katastru nemovitostí)

Položky označené jako „objekt k bydlení“ z velké části zahrnují nemovitosti, užívané k bydlení fyzických osob, které Úřad získal jako odúmrť.

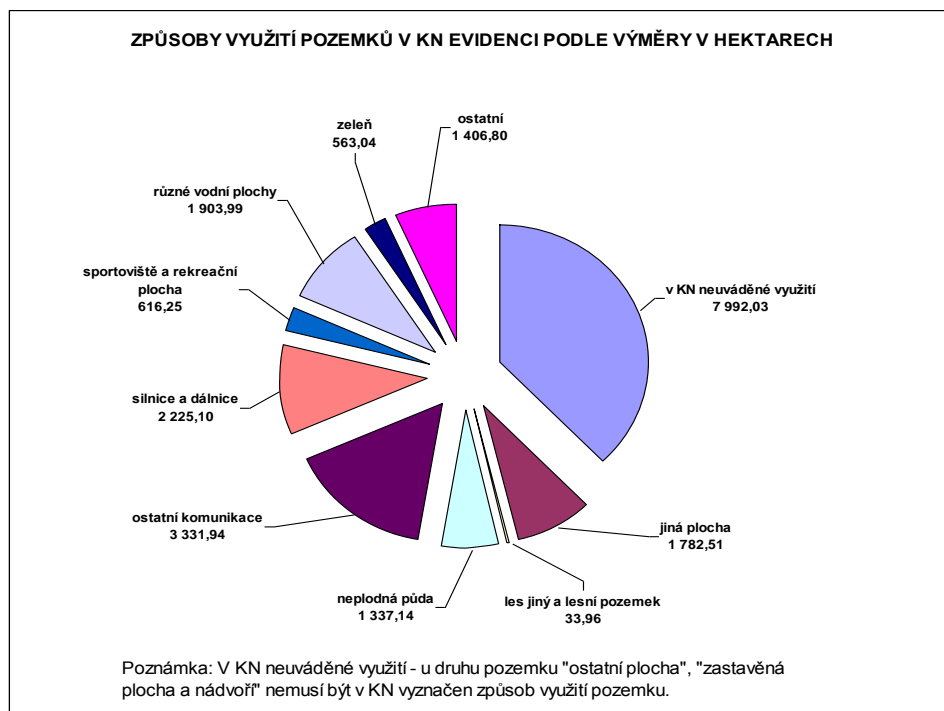
4.1.2 Pozemky

Při nakládání s nemovitostmi je základní podmínkou 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 neexistují, byly v minulosti sloučeny do větších půdních celků a do doby jejich zobrazení v katastrální mapě se evidují s využitím bývalého pozemkového katastru, evidence nemovitostí, případně navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Je běžnou situací, že grafické operáty dřívější pozemkové evidence podávají rozporuplné údaje. Realizace většiny pozemků ve zjednodušené evidenci si proto vyžaduje geometrické zaměření.



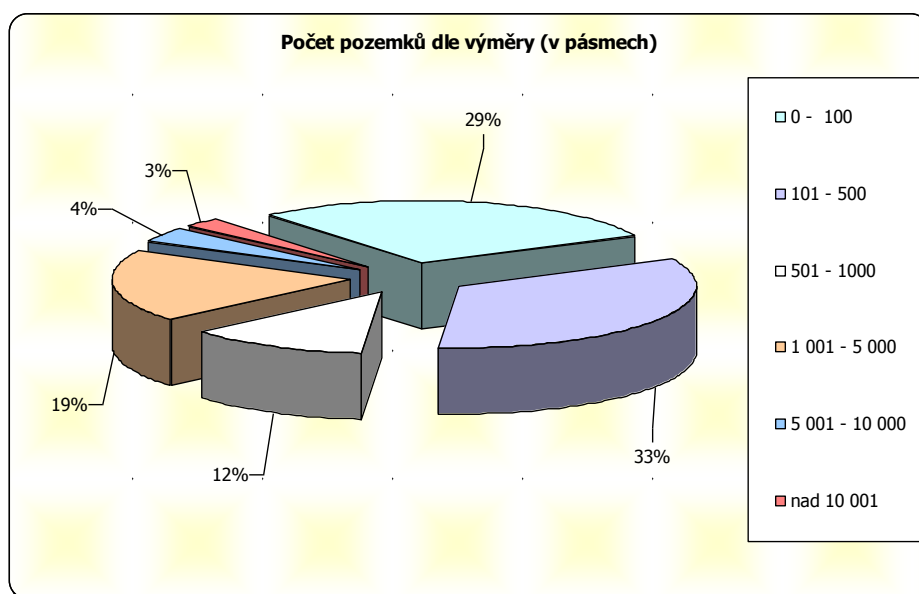
Obr. 9. Podíl pozemků podle způsobu pozemkové evidence

Pozemky ve zjednodušených evidencích představují přibližně pětinu položek pozemků a více než třetinu výměry. To odpovídá způsobu jejich vzniku, jak uvedeno výše.



Obr. 10. Využití pozemků, vedených v evidenci katastru nemovitostí

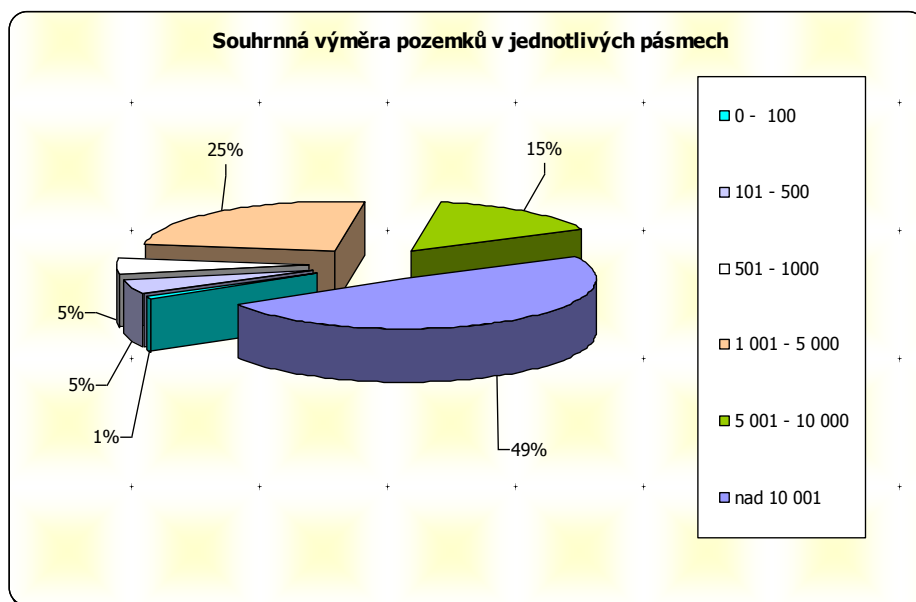
Závažnost problému zjednodušených evidencí vynikne z údaje, že pouze třetina katastrálních území již je bez pozemků ve zjednodušené evidenci, tj. celé katastrální území je pokryto parcelami katastru nemovitostí. Tento problém bude plně odstraněn až dokončením digitalizace katastru nemovitostí, která však – z hlediska potřeb jak veřejné správy, tak i soukromých subjektů – postupuje zcela nedostatečným tempem.



Obr. 11. Struktura pozemků podle počtu položek (ve velikostních pásmech), údaje v m²

Obraz způsobů využití dává představu o možných způsobech realizace a jejich případných výnosech. Jak je zřejmé z obrázku č. 11, největší podíl (35 %) všech pozemků

v evidenci KN nemá uveden údaj „využití pozemku“. Z pozemků s uvedeným využitím pak připadá největší podíl výměry na ostatní komunikace (16 %), na silnice a dálnice (10 %) a na různé vodní plochy (9 %, z nichž více než polovinu tvoří vodní toky v korytě přirozeném nebo umělém). To znamená, že charakter přibližně poloviny všech pozemků s uvedeným údajem o využití neumožňuje úplatnou realizaci, takže se převádějí bezúplatně. To se promítá do poměru nákladů a výnosů z realizace tohoto druhu majetku.



Obr. 12. Struktura pozemků podle výměry (ve velikostních pásmech), údaje v m²

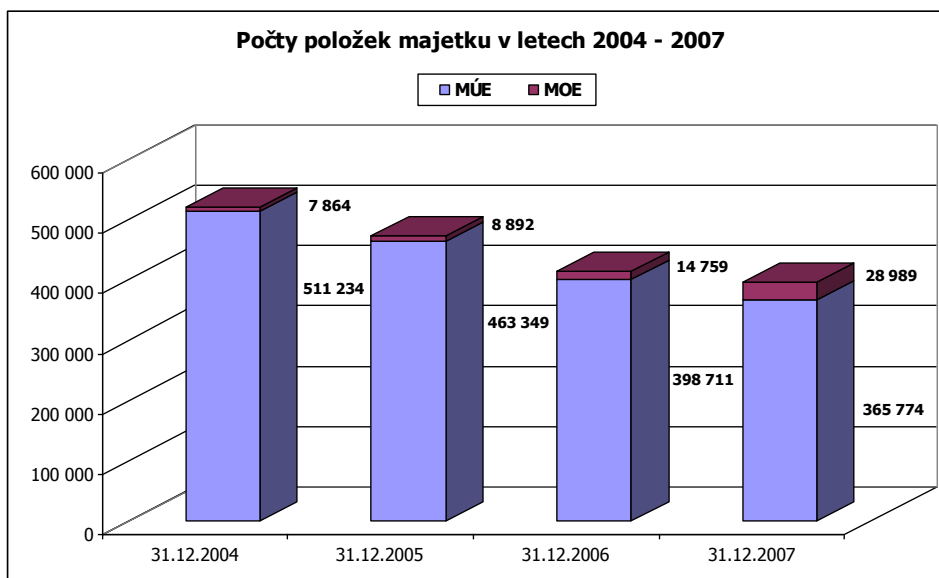
Podíly počtu pozemků podle výměry ukazují obtížnost jejich realizace. Téměř třetina pozemků má výměru do 100 m², další třetina leží v pásmu 101 m² až 500 m². To samo o sobě, až na výjimky, představuje překážku jakékoli komerční realizace. Zpravidla takové pozemky nechtějí převzít ani obce.

4.2 Specifické problémy hospodaření s majetkem a jeho realizace

Obecným problémem dosud velkého podílu nemovitostí jsou dosud neukončené restituční či jiné soudní spory, nevyjasněnost nabývacích titulů, nedostatečná identifikace (pozemky ve zjednodušených evidencích) a další právní nebo věcné překážky, které Úřad nemůže přímo ovlivnit. Komplikovaná a časově náročná je také realizace pozemků, kde stát nabude pouze ideální podíl spoluvlastnictví. Mnohdy totiž nelze dohledat všechny spoluvlastníky a realizovat nabídku z titulu předkupního práva, a není tedy možné s majetkem platně naložit převodem na jiný subjekt.

Pokud nejsou dány závažné důvody k přímému prodeji, Úřad realizuje nemovitosti ve prospěch soukromých subjektů výběrovým řízením. Statistiky výběrových řízení ukazují, že přibližně pouze ve dvou třetinách případů je majetek prodán již v prvním kole. K nalezení kupce však často nevedou ani výběrová řízení několikrát opakovaná, zejména u komerčně nevyužitelných nemovitostí v odlehlých lokalitách.

Přes všechny překážky se počet položek majetku, s nímž Úřad hospodář, postupně snižuje. Na snížení celkového počtu majetkových položek, tedy movitých i nemovitých souhrnně (obr. 13), se podílely v letech 2004 a 2005 do značné míry movité věci převzaté po okresních úřadech, které byly postupně převedeny krajům a obcím, případně jako zcela nevyužitelné zlikvidovány.

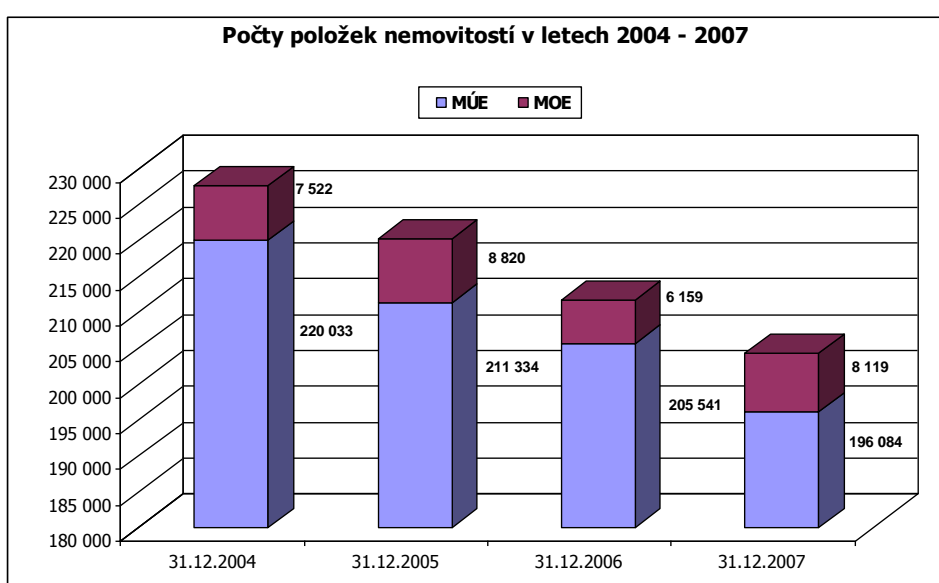


Obr. 13. Celkové počty majetku (movitého i nemovitého) – vývoj v čase

Snižování počtu nemovitostí vykazuje celkem plynulý trend (obr. 16), provázený ovšem postupným zhoršováním majetkového portfolia, protože realizace nezajímavých nemovitostí trvá déle, případně se nepodaří vůbec.

Dále jsou podrobněji uvedeny nejčastěji se vyskytující problémy u jednotlivých kategorií majetku.

Stavby ke stabilizaci svahových deformací představují přibližně 130 staveb v účetní hodnotě přibližně 200 mil. Kč, nacházející se zejména na Moravě, jejichž účelem bylo stabilizovat tzv. svahové deformace (sesuvy). Tyto stavby byly provedeny jako rychlá pomoc státu po povodních v roce 1997; jejich investorem, s využitím účelových dotací poskytovaných MF, byly referáty životního prostředí okresních úřadů. Stavby si vyžadují náročný, někdy i nákladný monitoring, případně opravy a údržbu; z těchto důvodů nechtějí obce a kraje od státu převzít ani funkci investora, ani stavby na pozemcích, z nichž některé jsou i v jejich vlastnictví. V řadě případů není dořešeno majetkoprávní vypořádání.



Obr. 14. Celkové počty nemovitostí – vývoj v čase

Nemovitě kulturní památky (dále jen „KP“) jsou počtem jen malou skupinou majetku, představující necelé 0,2 procenta všech nemovitostí, ke kterým má Úřad příslušnost hospodaření. Vzhledem k jejich charakteru však jde zpravidla o významné, na údržbu a zajištění chodu náročné nemovitosti, mezi kterými jsou převážně regionálně nebo místně známé zámky, hrady kláštery, kostely, kaple a další památkově chráněné objekty zapsané na seznamech kulturních památek a národních kulturních památek. Užívání těchto objektů v mnoha případech navazuje na minulé uživatele a často je obtížné najít jejich efektivní využití, které by vyhovovalo jak požadavkům památkové péče, tak i moderního provozu. Značná část tohoto majetku je navíc blokována nedořešenou restitucí církevních právnických osob, která ovšem dopadá na všechny skupiny majetku, s nímž Úřad hospodaří.

Vzhledem k nedostatku finančních prostředků se na většině budov provádí pouze nezbytně nutné havarijní opravy a nutná údržba zeleně. Komplikovanost agendy se promítá i do pomalého tempa jejich realizace.

Členské podíly v bytových družstvech. Specifickou agendou je realizace členských podílů v družstevních bytech. Začátkem roku 2006 byl po složitých jednáních s různými institucemi sjednocen postup v dědických řízeních rozhodujících o majetku osob, které byly členy bytového družstva. Některá družstva nesouhlasí s připadnutím práv a povinností v družstvu státu, nebo s vyčíslenou hodnotou členského podílu, což vede dokonce i k pozastavení realizace do doby pravomocného soudního rozsudku.

Cenné papíry a majetkové účasti. ÚZSVM je příslušný hospodařit s cennými papíry (dále jen „CP“) a majetkovými účastmi (dále jen „MÚ“), které nabývá průběžně ve smyslu příslušných ustanovení ZMS, a to z různých zákonných důvodů, většinou z odúmrtí.

Hospodaření s CP a MÚ zahrnuje soubor činností směřujících k zachování a uplatňování všech práv spojených s CP nebo MÚ, výkon akcionářských práv a práv společníka, analytickou a monitorovací činnost, vedení příslušné evidence a dokumentace, archivační činnost, zajištění bezpečné úschovy listinných CP v držení ÚZSVM a plnění oznamovacích povinností. Vzhledem k tomu, že stát v tomto případě nabývá stále nový majetek, jde o agendu trvalou. K agendě patří mimo jiné zjišťování o stavu CP u emitentů a informací o výplatách dividend; zjišťování průběhu a stavu likvidací a konkursů u likvidátorů a správců konkursních podstat; zjišťování informací o zůstavitelích v případě ztracených a nedohledatelných CP; vyzvedávání listinných CP po celé republice; zajištění úkonů k vyznačení změn emisí a změn základního kapitálu emitentům po celé republice; zajišťování dokladů k obchodním společnostem a další. Jedná se o časově náročnou agendu, s velkou pracností a nákladovostí (poplatky při převodu z účtů, poplatky za obchodování apod.). Prodejnost spravovaných CP a MÚ je značně omezená a případné výnosy mizivé ve srovnání s vynaloženou pracností jejich realizace.

Majetek s ekologickými zátěžemi. Při přebírání nemovitého majetku, jeho správě a následné realizaci věnoval Úřad i v roce 2007 zvláštní pozornost odstraňování ekologických zátěží, které mají vliv na jeho způsob využití, nebo by v budoucnu mohly mít dopad do životního prostředí nebo na zdraví. Dále Úřad zajišťuje ekologické audity pozemků určených k realizaci v rámci privatizace. Náklady na přijatá opatření v jednotlivých případech přesáhly v roce 2007 částku 10 mil. Kč.

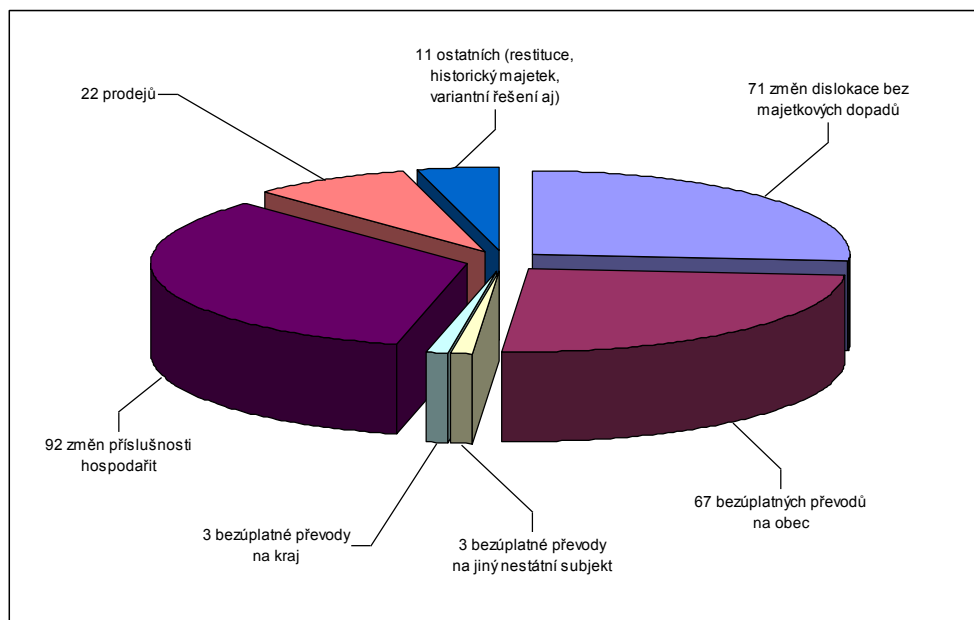
Malá letiště. K dalšímu majetku, s nímž Úřad hospodaří, a který nepřináší výnosy, ale jsou s ním spojeny náklady a povinnosti vlastníka, patří také nemovitosti, ale i věci movité na několika sportovních letištích, užívaných aerokluby ke sportovním nebo hospodářským účelům. Úřad v roce 2007 pokračoval v jednání o možném převodu tohoto majetku na Ministerstvo dopravy. Postupně má být takto převedeno celkem 12 letišť.

4.3 Nemovitosti se zvláštními právními podmínkami pro nakládání

Kromě věcně specifických skupin majetku je nakládání s jeho významným podílem omezeno právními podmínkami nejružnějšího druhu – počínaje vyhrazenou kompetencí vlády ke schvalování převodů administrativních budov přes zákonem založené převody majetku až po majetek dosud blokovaný nedořešenými restitucemi.

4.3.1 Objekty po bývalých okresních úřadech

Úřad převzal z majetku okresních úřadů mimo jiné též 269 administrativních budov, které ve většině případů nepotřeboval a nepotřebuje k plnění svých úkolů.



Obr. 15. Struktura převodů administrativních objektů

Přitom Úřad v těchto budovách plní také funkci správce objektů, včetně zajišťování služeb pro organizační složky státu a územní samosprávné celky (případně jiné nestátní subjekty), které v budovách sídlí, což má značný dopad na rozpočet. Cílem Úřadu je co nejrychlejší vypořádání majetkových poměrů. Všechny převody a vymezené případy využití podléhají rozhodnutím vlády, kterým předchází projednání ve Vládní dislokační komisi (dále jen „VDK“). Rozhodnutí vlády nenahrazuje schválení podle ZMS. K 1. 1. 2008 byla z celkového počtu 269 objektů ve VDK projednána majetková nebo dislokační změna již u všech budov, vládou pak u 250 budov. Celý proces je časově náročný, zpravidla z důvodu obtížné dohody se subjekty v daném místě, případně vlivem změn jejich vlastních podmínek. Nakládání s administrativními budovami je zřejmé z grafu. Z důvodů dodatečných změn stanovisek územních samosprávných celků a organizačních složek státu nelze vyloučit revokaci přijatých usnesení vlády, vyřazení některých objektů z návrhu usnesení vlády nebo změny doporučení VDK.

4.3.2 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 usnesení Vlády ČR ze dne 17.5.2006 č. 565/1991 Sb., o zásadách postupu při dokončování privatizace. Prioritním úkolem je dokončit privatizaci zdravotnických zařízení, která byla nejprve pozastavena usnesením Vlády ČR ze dne 30. listopadu 1998 č. 788, měla být dokončena v souladu s usnesením Vlády ČR ze dne 28. dubna 1999 č. 411, ale pokračovala až

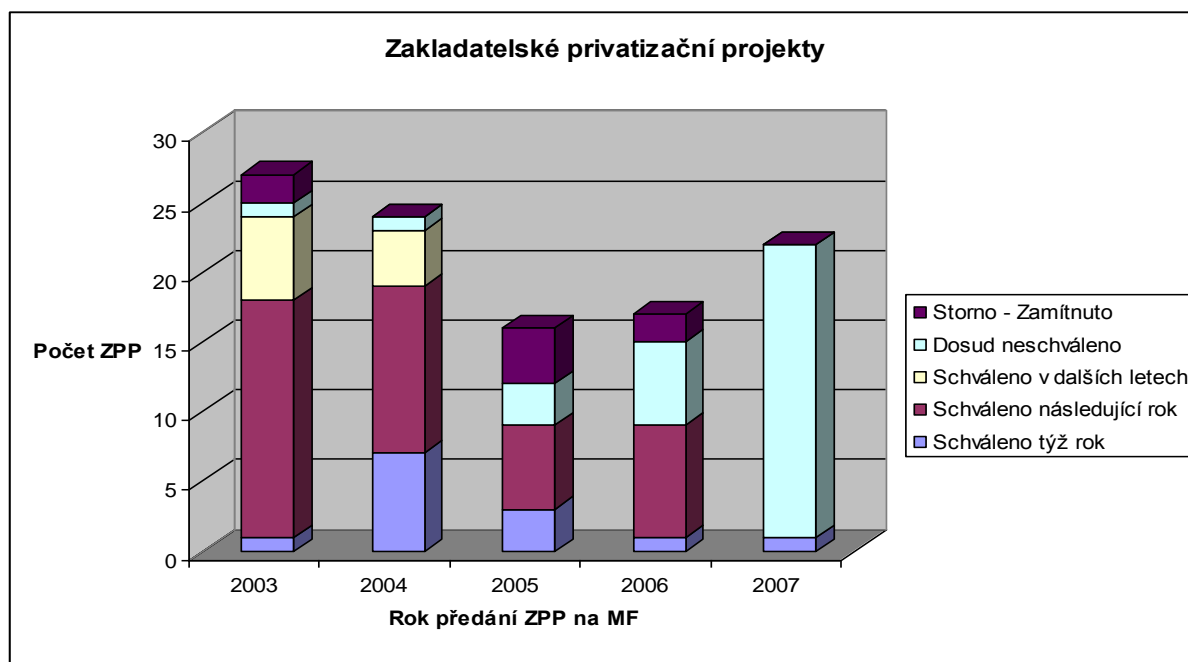
po vydání usnesení Vlády ČR ze dne 18. dubna 2001 č. 367 o dalším postupu privatizace zdravotnických zařízení.

Úřad při zpracování privatizačního projektu vystupuje v roli zakladatele. Povinnou součástí každého zakladatelského privatizačního projektu (dále jen „ZPP“) je i ekologický audit, schválený Českou inspekcí životního prostředí a Ministerstvem životního prostředí. Hotový ZPP je postoupen na MF, kde je posuzován ve schvalovací komisi odboru 42 (odbor Privatizace majetku státu), následně v rámci připomínkového řízení odbornými útvary MF a poté se předkládá ke schválení mezirezortní komisi. Následně všechny projekty týkající se majetku zařazeného do privatizace zdravotnických zařízení podle kategorizace Ministerstva zdravotnictví schvaluje vláda. V průběhu schvalovacího procesu Úřad reaguje na schválené změny, zajišťuje k nim příslušné podklady a zpracovává je. Po schválení ZPP je provedena jeho aktualizace a projekt je předložen zpět na MF k závěrečnému schválení a zapečetění. Poté zajistí MF podepsání smlouvy s určeným nabyvatelem a následuje protokolární předání majetku a jeho vyvedení z evidence Úřadu.

Odevzdáno na MF v roce	2003	2004	2005	2006	2007	Celkem
Schváleno ještě též rok	1	7	3	1	1	13
Schváleno následující rok	17	12	6	8	0	43
Schváleno v dalších letech	6	4	0	0	0	10
Dosud neschváleno	1	1	3	6	21	32
Storno – Zamítnuto	2	0	4	2	0	8
CELKEM	27	24	16	17	22	106

Tab. 8. Zakladatelské privatizační projekty

V letech 2003 až 2007 zpracoval Úřad celkem 106 ZPP v souhrnné účetní hodnotě 966 mil. Kč. Dořešení privatizace brání překážky vztahující se k majetku obecně a uvedené výše, zejména nevyjasněné majetkoprávní vztahy, případně nedořešené restituční, a obtíže s identifikací pozemků ve zjednodušených evidencích.



Obr. 16. Schvalování zakladatelských privatizačních projektů

Majetek realizovaný během roku 2007 v režimu privatizace je uveden v tabulce 9. Vykázané příjmy byly přímým příjmem MF, nikoli Úřadu; náklady na péči o tento majetek se však promítly do jeho výdajů.

Způsob privatizace	Počet případů	Realizační cena (tis. Kč) – příjem SR*)
Veřejná soutěž	9	84.280
Přímý prodej	3	903
Bezúplatný převod	1	7.075
CELKEM	13	92.258
Z toho příjem do státního rozpočtu		85.183

*) U bezúplatných převodů je uvedena účetní hodnota, do součtu příjmů nevstupuje

Tab. 9. Počty realizovaných ZPP a jejich výnosy

Ke dni 31.12.2007 zůstává v režimu privatizace nedořešena asi desítka zdravotnických zařízení a přibližně třicet dalších skupin majetku; překážkou zpracování ZPP jsou zpravidla právní vady (nedořešené restituce, právní spory). Zvláštní případ představuje Bytový podnik Prahy 6, u kterého vzhledem ke struktuře majetku lze předpokládat privatizaci cestou několika desítek ZPP. A konečně se stále objevují nové případy majetku zařazeného do privatizace v případech dohledání státního majetku, s nímž nikdo nehošpodaří (jak uvedeno výše v kap. 3.1.2).

4.3.3 Majetek převáděný osobám oprávněným ze zákona

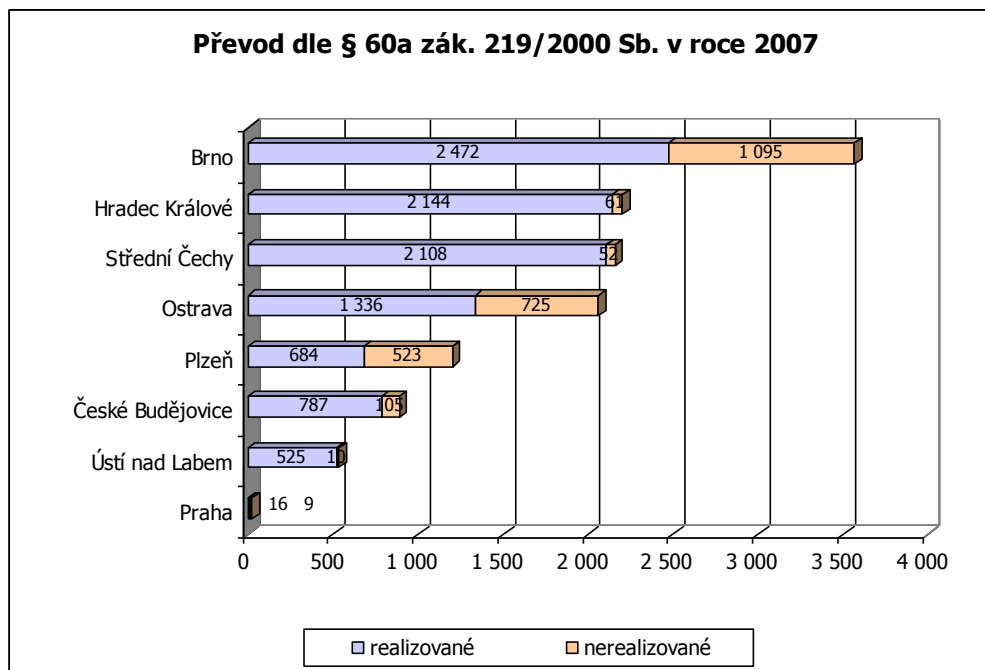
Na Úřad přešla po bývalých OkÚ k 1.1.2003 kromě jiného též příslušnost hospodaření k nemovitostem ve výpůjčce podle § 59 ZMS, k pozemkům podléhajícím převodu podle §§ 60a a 60c ZMS (převody na bytová, výrobní a spotřební družstva) a podle § 14 zákona č. 290/2002 Sb. (převody na občanská sdružení v oblasti tělovýchovy a sportu). Zvláštní režim mají také pozemky ve schválených dobývacích prostorech.

Výpůjčky nemovitostí podle § 59 ZMS, jimiž bylo nahrazeno předchozí právo trvalého užívání, se řídí režimem zákona č. 1/2007 Sb., který do této agendy mj. vnesl kvalitativní změnu tím, že uložil povinnost oprávněným subjektům znovu požádat o úpravu vztahů po skončení výpůjčky. Počty evidovaných žádostí o úpravu právního vztahu jsou zřejmé z tabulky 10.

V převodech osobám oprávněným ze zákona z hlediska počtu položek jednoznačně dominují **převody pozemků pod družstevními bytovými domy** a pozemků tvořících s nimi jeden funkční celek **podle § 60a ZMS**. Počty případů těchto převodů jsou uvedeny v tabulce 18. Jde o počty, o nichž Úřad ví (oprávněné osoby totiž nemusí podávat žádosti, a stát je naopak povinen převod uskutečnit). Čísla však zobrazují především jednotlivá bytová družstva. Současně s řešením převodů na družstva totiž probíhá transformace družstevního vlastnictví bytů na byty v osobním vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a jednotliví vlastníci mají stejné právo na převod příslušného podílu pozemku. Počet převodů na vlastníky bytů lze předpokládat o řád vyšší, než je v tabulce vykazovaný údaj. Přesnější údaje lze, vzhledem k výše uvedenému, pouze odhadovat.

Celá agenda tak nejen narůstá, ale současně se komplikuje (ve větším počtu oprávněných osob dochází k většímu počtu změn, například rozvodem vlastníka bytu nebo úmrtím a dědictvím). Před uskutečněním převodu je též třeba, kromě provedení standardního majetkoprávního prověření, rovněž stanovit funkční celek. Vzhledem k absenci jednoznačného výkladu tohoto pojmu vznikají problémy zejména tam, kde převodní smlouvy

budou uzavírány s vlastníky jednotek, přičemž o rozsahu celku je třeba dojít ke konsenzu. Jak ukazuje graf, problém je v krajích rozložen nerovnoměrně.



Obr. 17. Převody pozemků pod bytovými domy podle § 60a ZMS podle regionů

Další poměrně složitou, z hlediska objemu však již prakticky dokončenou agendou, jsou **převody v režimu § 60c ZMS, týkající se pozemků funkčně souvisejících s objekty výrobních a spotřebních družstev.** Poslední významnější agendou tohoto druhu je **předávání pozemků podle § 14 zákona č. 290/2002 Sb.** zahrnující převody majetku protokolem na občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu. Obě agendy lze považovat prakticky za ukončené; zbývající nedořešené případy jsou zpravidla zatíženy právními překážkami, které převodu brání, nebo dosud chybí řádné doložení žádosti.

Závěrem je namístě poznamenat, že Úřad není jedinou organizační složkou státu, která výše uvedené převody na oprávněné subjekty realizuje. Obdobné agendy ve své příslušnosti hospodařit vyřizuje např. AOPK a na území hl. m. Prahy pak MF.

ÚZSVM	Počet případů/žadatelů	§ 59 z.č.219/2000 Sb. výpůjčky	§ 60a z.č.219/2000 Sb. bytová družstva *)	§ 60c z.č.219/2000 Sb. výrobní a spotřební družstva	§ 14 z.č. 290/2002 Sb. sdružení v tělovýchově a sportu
Stav na konci roku 2007	celkem registrované	2 562	12 652	1 657	1 551
	celkem realizované	847	10 063	1 502	1 424
	zbývá realizovat	1 715	2 589	155	127

*) u § 60a jde o počet družstev; počty fyzických osob jsou odhadem desetinásobné.

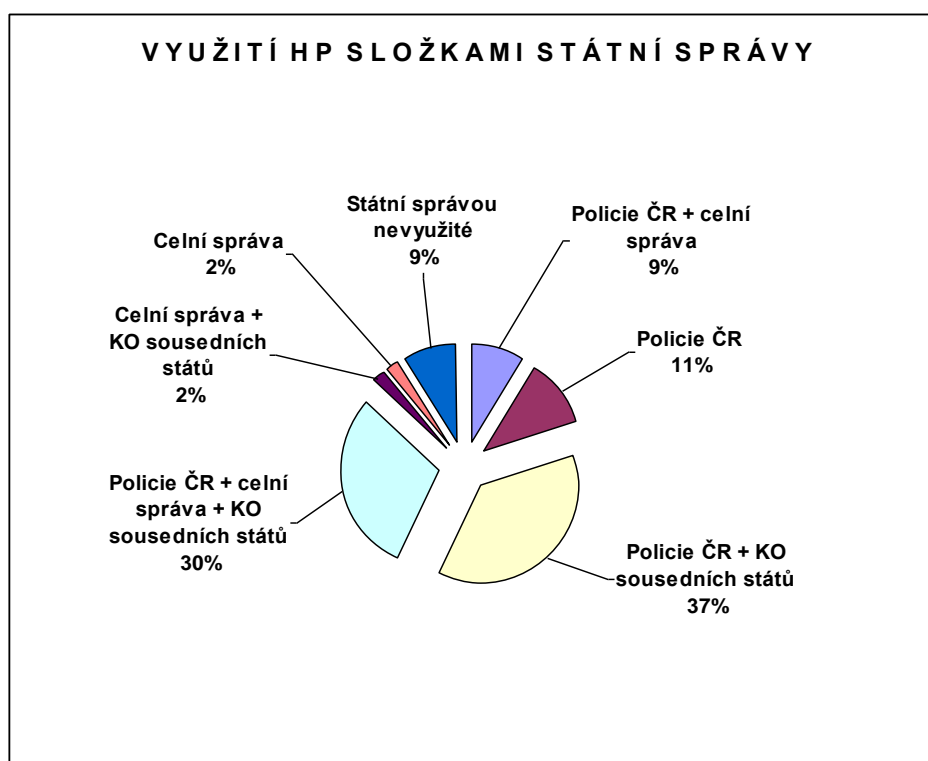
Tab. 10. Převody nemovitostí na oprávněné subjekty

Pozemky v dobývacích prostorech. Podle zákona č. 150/2003 Sb. 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. Jedinou podmínkou převodu byla včasné podaná žádost. Základním problémem je došetření majetkové a územní identifikace pozemků včetně zjištění, zda určitý pozemek je skutečně dotčen těžbou a včetně určení pozemků, jejichž správu má podle platné právní úpravy vykonávat Pozemkový fond ČR. Tyto pozemky podléhají specifické a složité právní úpravě a evidenci (geneze parcel a vlastnických vztahů od stavu PK na stav KN je obtížnější než u jiných pozemků). Vymezené hranice dobývacích prostorů protínají hranice pozemků a zejména u pozemků zjednodušené evidence není možno převody řešit bez geometrického zaměření. Dalším problémem je skutečnost, že zákon neurčil pro převody žádnou lhůtu. Některé těžební subjekty proto s koupí vyčkávají, přitom však jsou pozemky blokovány pro jinou dispozici.

4.3.4 Majetek na silničních hraničních přechodech

V průběhu roku byl zajišťován provoz a údržba majetku, jakož i jeho účelné a hospodárné užívání státními i nestátními orgány a organizacemi na 62 silničních hraničních přechodech (dále jen „HP“). Většina HP byla užívána bezúplatně Policií ČR a celní správou, případně i kontrolními orgány (dále jen „KO“) sousedních států na základě mezistátních recipročních dohod. Využití HP v průběhu roku 2007 je zřejmé z grafu na obrázku 18.



Obr. 18. Využití objektů na hraničních přechodech v roce 2007

Přistoupení České republiky k Schengenským dohodám s sebou přineslo kromě jiného povinnost provést stavebně technické úpravy pro odstranění překážek bezpečnosti a plynulosti silničního provozu. Úřad zajistil potřebné změny na dvou HP v roce 2007 a dále připravil projekty stavebně technických změn na 27 HP, které leží na dálnicích a na silnicích 1. třídy a na nichž budou změny realizovány v roce 2008, s předpokládaným nákladem celkem 80 mil. Kč. Úpravy na zbývajících HP, tj. na silnicích 2. a 3. třídy, proběhnou v souladu s příslušným usnesením vlády ČR v letech 2009 – 2010, s odhadovaným nákladem 30 – 40 mil. Kč v každém z těchto dvou roků.

Majetek na HP byl ještě před koncem roku 2007 nabídnut organizačním složkám státu v souladu s podmínkami ZMS. Zároveň Úřad oslovuje kraje a obce s cílem, nevynakládat

zbytečně dlouho prostředky na údržbu objektů, z nichž odhadem pouze 15 – 20 % bude zajímavých pro zájemce o využití na komerčním základě. Až do realizace musí Úřad zajistit též přiměřenou ostrahu majetku, který nyní ve většině případů zůstane dočasně nevyužitý.

4.3.5 Převody majetku obdobného právního režimu (skupinové převody)

Úřad ve snaze urychlit realizaci nepotřebného majetku vytipoval určité majetkové kategorie, jimž je společný charakter i právní podmínky případného převodu. Jde zejména o pozemky zastavěné komunikacemi, převáděné vlastníku komunikace podle silničního zákona, dále vodní plochy, lesní pozemky a zemědělskou půdu náležející do správy PF ČR, dosud však nepřepsanou v katastru nemovitostí.

Pozemky pod dálnicemi a silnicemi I. třídy jsou převáděny do příslušnosti hospodařit Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD“), pozemky pod komunikacemi II. a III. třídy do vlastnictví krajů, pozemky pod místními komunikacemi do vlastnictví obcí. Nabytí nemovitosti musí schválit příslušné zastupitelstvo. Jak kraje a obce, tak i OSS požadují za jednu z nezbytných podmínek pro převzetí majetku doložení nabývacích titulů na stát.

Vodní plochy jsou převáděny na Zemědělskou vodohospodářskou správu (dále jen „ZVHS“), případně na teritoriálně příslušnou správu povodí. Pozemky sloužící pro plnění funkcí lesa jsou převáděny Lesům ČR, s.p. Pozemky vedené jako dráha jsou převáděny na Správu železniční a dopravní cesty, případně České dráhy, a.s., a konečně se průběžně řeší zápisy pozemků s druhem orná půda, ke kterým vzniklo právo správy Pozemkovému fondu ČR (dále jen „PF ČR“) nejpozději do 1.7.2002 a PF ČR dosud zápis v KN neprovedl.

Podle těchto principů bylo vyčleněno téměř 31 tisíc pozemků určených k převodu na stát a kraje, což činí přibližně 15 % všech pozemků státu v příslušnosti k hospodaření Úřadu. Strukturu pozemků ve vybraných skupinách ukazuje tabulka 11. (Dalších přibližně 34 tisíc pozemků pod místními a účelovými komunikacemi, určených k převodu na obce, tabulka nezahrnuje.)

Jak je zřejmé, poměr mezi přírůstky a úbytky vybraných skupin pozemků není příznivý. Vysoké přírůstky příslušných pozemků, uvedené v tabulce, plynou nejen z přibývání majetku do operativní evidence, ale častěji v důsledku digitalizace katastru nemovitostí, dalších změn katastrálního operátu a dělení pozemků geometrickým plánem.

Druh nebo způsob využití parcely	Přírůstky v roce 2007	Úbytky v roce 2007	Rozdíl za rok 2007	Stav k 31.12.2007
lesní pozemek	921	1 403	- 482	3 456
orná půda	1 992	1 971	21	5 251
vodní plocha	1 805	1 885	- 80	14 141
dráha	35	15	20	403
dálnice	62	86	- 24	111
silnice I třídy	42	46	- 4	823
silnice II. a III. třídy	1 263	848	415	6 785
Celkem	6 120	6 254	- 134	30 970

Tab. 11. Pozemky zahrnuté do skupinových převodů, podle druhu

Z dosavadních jednání s budoucími nabyvateli vyplynula některá věcná i právní omezení předpokládaných převodů. ŘSD ČR nepřevzme jiný majetek, než pozemky nebo jejich části přímo pod komunikacemi, které v případě nutnosti oddělí na základě geometrických oddělovacích plánů. Převod pozemků pod silnicemi II. a III. třídy na kraje

podléhá schválení krajského zastupitelstva. ZVHS převezme pouze pozemky, které potřebuje ke své činnosti, tj. pokud pozemek přesahuje koryto vodního toku, převezme ZVHS pouze příslušnou část pozemku, přičemž však oddělovací geometrické plány zajišťovat nebude. Převody lesních pozemků probíhají průběžně. Výjimkou jsou spoluvlastnické podíly, které Lesy ČR v zásadě odmítají převzít.

Uvedené překážky skupinových převodů jsou dány nejen kvantitativními hledisky, ale především v současnosti platnou legislativou, podle níž nemohou organizační složky nabývat majetek, který nepotřebují „k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti“. Tento výklad si však každý subjekt stanovuje sám. To vede k oddělování „nepotřebných částí“ pozemků, tj. přesahujících hranice dálnice, silnice či vodní plochy, geometrickým plánem, přičemž sousední části zbylé po oddělení mají možnost realizace podstatně nižší nebo žádnou a zvyšují počet dosud nerealizovaných položek. Prostorová identifikace si navíc vyžaduje nemalé finanční i časové náklady. Zájem státu na efektivní hospodaření s majetkem je tím do jisté míry potlačován zájmem jednotlivých státních subjektů. Zkušenosti se skupinovými převody tak ukazují, že samotná opatření Úřadu směřující k racionalizaci a zefektivnění činností mohou mít jen dílčí efekt v situaci, kdy překážky rychlejší realizace jsou zcela mimo jeho vliv.

5. Koordinace dispozic s administrativními objekty

Nakládání s administrativními objekty a schvalování umístění OSS a státních organizací si vláda vyhradila již v roce 1992. Na základě jejího usnesení ze dne 1.2.2006 č. 107 byly zřízeny regionální dislokační komise (dále jen „RDK“), které svoji činnost vykonávají v rámci administrativního obvodu územních pracovišť Úřadu s výjimkou Územního pracoviště v hlavním městě Praze a těch měst, kde je sídlo OSS nebo státní organizace stanoveno zákonem (ty spadají do působnosti VDK či vlády). Předsedy RDK jsou ředitelé jednotlivých územních pracovišť Úřadu.

Jak ukázala zkušenost, RDK přispívají ke zlepšení hospodárnosti nakládání s majetkem i umístění OSS a státních organizací. K optimalizaci využití tohoto majetku je nezbytné vytvořit přehled využití budov v majetku státu a stanovit normativy využívání podle typů činnosti. Takové informace jsou pro efektivní činnost RDK klíčové. Většina evropských zemí navíc používá ekonomické nástroje (např. užívání za úhradu i pro složky státu a územní samosprávné celky). Ty jsou z hlediska dosahování a zvyšování efektivity jednodušší a účinnější, než přímé administrativní rozhodování.

6. 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, který je účinný od 1. 1. 2004. Policejní orgány, státní zástupci a soudci pověřují Úřad správou majetku a věcí zajištěných v trestním řízení. Dále též podle § 5 tohoto zákona přísluší Úřadu obecný dohled nad nakládáním se zajištěným majetkem. Pokud zajištěný majetek propadne státu podle § 51 odst. 1 trestního zákona, nakládá se s ním nadále v režimu operativní evidence.

Agenda zajištěného majetku se postupně rozšiřuje. Změny doznala zejména po účinnosti novely zákona č. 279/2003 Sb. a zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, zákonem č. 253/2006 Sb. Novelou se zásadním způsobem změnil rozsah zajišťovaného majetku (předmětem zajištění se stávají navíc věci použité ke spáchání trestného činu a dále věci získané jako výnos v souvislosti s trestnou činností, případně věci, které měly být použity ke spáchání trestného činu – není vázáno na právní vztah k věci obviněného) a současně přibyl další subjekt, který rozhoduje o zajištění (kromě soudu a státního zastupitelství i Policie ČR). Zajištěné nemovitosti jsou po právní stránce zajištěny vyznačením plomby v katastru

nemovitostí. Následná péče o nemovitosti se po faktické stránce odvíjí od fyzického stavu nemovitosti (zda vyžaduje údržbu a ochranu, nehrozí demoliční řízení apod.) a současně i od jejího právního stavu (zda jde o nemovitost bez uživatelů či nemovitost užívanou ke svému účelu, zda je nutno sledovat průběh sjednaných užívacích vztahů), protože vždy jde o zásah do vlastnických práv s možnými rozsáhlými důsledky.

Ačkoli finanční hodnota spravovaného majetku je oproti loňskému roku nižší, počet pověření ke správě stejně jako počet kusů spravovaného majetku má vzrůstající tendenci, a to téměř u všech druhů spravovaného majetku. Nárůst oproti roku 2006 je u movitého majetku o přibližně 230 položek, u pozemků o 86 položek, u budov o 33 položek. Ke dni 31. 12. 2007 spravoval Úřad zajištěný majetek v celkové hodnotě přibližně 130 mil. Kč. Souhrnné hodnoty uvádí tabulka v Příloze 1. V ní nejsou zahrnuty směnky v hodnotě 73,4 mil. Kč.

Agenda správy zajištěného majetku je 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 vlastník majetku snaží výkon státní moci nejrůznějšími způsoby komplikovat. Vzhledem k prioritě Ministerstva vnitra, vyhledávat výnosy z trestné činnosti a odčerpávat je, lze předpokládat v budoucnu nárůst objemu agendy.

Po čtyřech letech zkušeností se správou zajištěného majetku a při porovnání se zahraničními zkušenostmi uplatňování obdobných institutů (například Nizozemí) je třeba konstatovat, že poměr vynaložených přímých (platby za služby) i nepřímých (vlastní administrativní výkony) nákladů vůči efektům vlastního zajištění nelze považovat za uspokojivý. Přes velké úsilí se dosud nedaří snížit náklady využitím institutu prodeje zajištěných věcí, zejména osobních automobilů. Možné nástroje ke zlepšení jsou však plně v rukou orgánů činných v trestním řízení, případně v účelné změně legislativy, Úřad nemá prakticky žádnou možnost procesy v této agendě ovlivnit.

7. Další úkoly

7.1 Právní zastupování obcí

Úřad poskytuje obcím na základě písemné dohody bezplatně právní pomoc spočívající v zastupování obcí v řízení před soudem, ve kterém je proti obci uplatněn nárok na určení vlastnického práva k nemovitosti (podle § 13a až § 13d Zákona). V těchto řízeních může Úřad na žádost obce vystupovat také jako vedlejší účastník v řízení vedle obce, má-li stát zájem na výsledku takového řízení. Agenda se týká převážně sporů vzniklých na základě uplatněných restitučních nároků.

7.2 Právní stanoviska

Ve významných nebo právně složitých věcech týkajících se majetku mohou OSS, státní organizace a PF ČR požádat Úřad o právní stanovisko podle § 13 Zákona. Kromě toho poskytuje Úřad právní stanoviska i jiným subjektům, pokud je to účelné pro stát vzhledem k závažnosti a povaze věci.

7.3 Spolupráce při pozemkových úpravách

Pozemkové úpravy (dále též „PÚ“), prováděné pozemkovými úřady podle zákona č. 139/2000 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, jsou nezbytnou součástí činností pro zavedení pořádku ve vlastnictví pozemků, což je nezbytné například v prostoru budoucí stavby dálnic a podobně.

S ohledem na charakter a rozložení pozemků, s nimiž hospodaří, je Úřad účastníkem většiny PÚ a v řízení o PÚ hájí práva a oprávněné zájmy vlastníka, zejména při soupisu a

ocenění nároků s řadou dílčích řešení, při vypořádání spoluvlastnictví, u návrhu nového uspořádání pozemků i u dílčích a konečných rozhodnutí pozemkového úřadu. Ten navíc na Úřadu požaduje, aby vykonával i funkci opatrovníka tam, kde jde o majetek, který je dosud zapsán na LV č. 1 nebo pro zaniklý státní podnik bez právního nástupce

8. Zabezpečení vlastní činnosti

8.1 Financování

Rozpočet Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových je součástí kapitoly státního rozpočtu 312 - Ministerstvo financí. Ministerstvo pak dále v rámci rozpisu schváleného rozpočtu kapitoly stanovilo Úřadu objem všech závazných ukazatelů, a to jak výdajových, tak i objem ukazatele příjmů. Oproti roku 2006 zaznamenal tento závazný ukazatel nárůst o 219 934 tis. Kč, tj. ze 180 066 tis. Kč na 400 000 tis. Kč.

Celkové výdaje (mzdové výdaje vč. souvisejících, ostatní běžné výdaje a výdaje programového financování) byly pro rok 2007 stanoveny v objemu 1 817 193 tis. Kč s meziročním nárůstem oproti roku 2006 ve výši 8%. Skutečné čerpání výdajů bylo na úrovni 91% schváleného ukazatele výdajů celkem. Nečerpáná část rozpočtu se týkala jak mzdových prostředků, tak prostředků programového financování, které byly, v souladu s rozpočtovými pravidly, převedeny do rezervního fondu a budou následně použity na dofinancování pokračujících akcí v roce 2008.

V roce 2007 dosáhlo skutečné plnění příjmů Úřadu výše 1 058 399 tis. Kč, což je o 254 225 tis. Kč více než v roce 2006. Největší objem příjmů Úřadu, a to 70 % z jejich celkového objemu, je tvořen kapitálovými příjmy z realizovaných prodejů majetku. Druhou nejvyšší příjmovou položkou jsou příjmy z pronájmů majetku ve správě Úřadu, které tvoří 14 % celkového objemu příjmů.

Ze srovnání výše příjmů v letech 2005 – 2007 je patrný jejich meziroční nárůst.

ROK	2005	2006	2007
Příjmy celkem: (bez převodů vlastním fondům)	519 893	804 174	1 058 399

Tab. 12. Vývoj příjmů Úřadu (v tis. Kč)

Údaje o příjmech je třeba posuzovat zejména v souvislosti se skutečností, že z celkového počtu realizací nemovitostí (tj. počtu převodů), který v roce 2007 dosáhl přibližně 30 tisíc položek, pouze necelé 4 tisíce byly převedeny úplatně, zatímco u 26 tisíc (87 % celkového počtu převodů) šlo o převod bezúplatný. Poměr mezi úplatnými a bezúplatnými realizacemi nemovitého majetku jen ilustruje skutečnost, že činnost Úřadu je prioritně zaměřena na plnění úkolů státu a službu krajům a obcím, tak jak mu to ukládají zákony, a úplatná realizace majetku je pouze jednou, byť významnou částí těchto úkolů.

8.2 Informatika

Přiměřené informační a komunikační zázemí je pro Úřad při daném rozsahu agend a objemu majetku zcela nezbytnou podmínkou, a to nejen pro vlastní výkon práce, ale zejména pro optimalizaci nakládání s majetkem státu, což se projevuje i stoupajícími kapitálovými příjmy.

Významným milníkem v informačních systémech Úřadu byl rok 2006, kdy byly do produktivního prostředí spuštěny dva nové informační systémy. Informační systém o majetku

státu (ISMS) procesně obsluhuje agendy Právních jednání, Právních stanovisek, Majetek v operativní evidenci a Majetek v účetnictví. Zřejmý přínos ze zavedení ISMS je nejen ve zkvalitňující se organizaci práce a zvyšující se produktivitě, ale hlavně v možnosti získat rychle a přesně relevantní informace pro manažerská rozhodnutí.

ISMS je stěžejním informačním systémem Úřadu, který umožňuje vyhledat, evidovat a pasportizovat majetek státu. Následně jako procesní systém vede správu majetku od jeho nabytí přes pasportizaci až po realizaci majetku. O možnostech a přínosech ISMS pro stát svědčí zájem, který o ISMS projevily i jiné státní organizace. Spolupráce je již zahájena s Povodím Vltavy, s.p., kdy Memorandum o spolupráci mezi Úřadem a PVL umožnilo zpřístupnit služby ISMS pro evidenci a správu majetku Povodí Vltavy, s.p.

Úřad je nadále připraven poskytnout ISMS k využití dalším organizačním složkám státu a napomoci tak vzniku kvalitní evidence majetku státu. Při budování ISMS a pořizování programového vybavení se Úřad maximálně snaží zajistit takové smluvní podmínky, aby při případném využití ISMS ze strany dalších organizačních složek státu byla zajištěna možnost sdílet data a software ISMS.

Současně se spuštěním ISMS byl do provozu uveden Informační systém spisové služby (ISSSL), který obsluhuje veškeré toky písemností včetně schvalovacích procesů. Prostřednictvím rozhraní do něj vstupují definované šablony smluv a dalších právních dokumentů z ISMS. Hluboká integrace ISSSL a ISMS zprostředkovaná rozhraním, umožňuje k majetku vedeném v ISMS připojovat písemnosti a spisy se vztahem ke konkrétnímu majetku. Přímou z ISMS pak zaměstnanci mohou předpisovat pohledávky za majetkem ke konkrétním nájemcům a např. z ISMS přímo generovat smlouvy přímo do ISSSL, odkud jsou pak po absolvování schvalovacího workflow vypraveny přes podatelnu ven z Úřadu.

Při doručení všech typů písemností do Úřadu, jsou všechny dokumenty neskenovány a elektronickou cestou dopraveny věcně či místně příslušným útvarům Úřadu k vyřízení. Využití ISSSL umožňuje rychle vyhledat požadovaný dokument, umožňuje vedoucím zaměstnancům a útvaru kontroly provádět operativní kontrolu a přispívá k transparentnosti při písemném styku a vedení spisů.

V roce 2007 byl návazně zahájen vývoj ekonomického modulu ISMS, který společně s dalšími moduly a ISSSL budou tvořit ucelený informační systém Úřadu. Ekonomický modul MyFenix vycházející z platformy SAP bude plně reflektovat platnou legislativu a bude ošetřovat všechny oblasti ekonomické a účetní agendy Úřadu včetně navazujícího kontrolingu. Stávající používaný ekonomický informační systém, který není možno dále vyvíjet dle potřeb Úřadu, již nedostačuje požadavkům zejména nového informačního systému o majetku státu. Po jeho dokončení a testování bude připravováno rozhraní, které opět umožní propojit tok dokumentů mezi ekonomickým modulem a ISSSL.

8.3 Personální zajištění

V roce 2007 se nepodařilo v plném rozsahu a v žádoucí struktuře doplnit Úřad odborníky na zefektivnění a rozšíření činností na něj kladených. Faktickým a vážným problémem je skutečnost, že na trhu práce jsou odborníci na majetkovou problematiku ceněni významně výše, než jsou platové možnosti Úřadu. To platí i pro městské a obecní úřady. Přesto Úřad musel zabezpečovat na dobré úrovni úkoly při zastupování státu ve věcech majetkových, při snižování nepotřebného majetku, jeho realizaci a při efektivní správě majetku státu.

S ohledem na stále neukončený rozsah činností Úřadu se předpokládá v nejbližších letech naplnění stavu rozpočtových zaměstnanců, a to kvalitními odborníky pro rozhodující oblasti při respektování meziročního snižování zaměstnanců o 3 % v letech 2008 až 2010.

Rok	skutečnost fyzické počty vždy k 31.12.	Komentář (snížení – zvýšení)
2002	441	<ul style="list-style-type: none"> • k 1.7.2002 zřízeno 389 nových systemizovaných míst, 30 míst převedeno z MF, 176 míst delimitováno z OkÚ
2003	2646	<ul style="list-style-type: none"> • 1109 pracovních míst bylo navýšeno po zrušených OkÚ • 1266 zaměstnanců ("nezařaditelných z OkÚ" a z "likvidačních skupin") bylo hromadně propuštěno • 49 pracovních míst bylo sníženo (2 %) dle usnesení vlády č. 624/2003 a č.808/2003
2004	2194	<ul style="list-style-type: none"> • 4 systemizovaná provozní místa byla převedena na MPSV • 56 prac. míst bylo delimitováno z GŘC dle usnesení vlády č.56/2003 a č.653/2002 • 50 pracovních míst sníženo (2 %)
2005	2212	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pracovní místa delimitována na MK (Národní památkový ústav - zámek Kunštát) • 49 pracovních míst sníženo (2 %)
2006	2180	<ul style="list-style-type: none"> • 4 pracovní místa provozních zaměstnanců byla delimitována z MF (po zrušeném FNM)
2007	2145	<ul style="list-style-type: none"> • 2 pracovní místa delimitována 1.3.2007 do kapitoly 304 – Úřadu vlády, podle Usnesení vlády č. 167/2007

Tab. 13. Počty zaměstnanců Úřadu od jeho vzniku do konce roku 2007

Současné rozšiřující se a budoucí nové činnosti Úřadu a ostatní vlivy s dopady na vývoj zaměstnanosti jsou zejména:

- zvýšení počtu zaměstnanců pro činnosti a stanoviště k cenové problematice pro ostatní složky státu
- pasportizace celého majetku státu ČR
- transformace majetku státu
- novela zákona o exekutorech
- spolupráce s MF při řešení majetkových sporů po zániku ČKA

Vývoj počtu zaměstnanců od založení Úřadu do konce roku 2007 je uveden přehledně v tabulce 13.

8.4 Komunikace s veřejností

Úřad věnuje komunikaci s veřejností mimořádnou pozornost. Využívá k tomu tisková, rozhlasová, televizní a elektronická média, kterým pravidelně zasílá tiskové zprávy. V roce 2007 bylo vydáno 109 tiskových zpráv a zasláno 133 tiskových sdělení. Úřad udržuje kontakt také s nezávislými novináři. V roce 2007 se uskutečnilo 90 prezentací Úřadu v televizi, 101 rozhlasových prezentací a 742 prezentací Úřadu v tiskových médiích. Do této oblasti patří také samostatná publicistická činnost v odborných médiích (zejména v časopisech Veřejná správa a Moderní obec). V roce 2007 tato periodika publikovala 18 odborných článků, jejichž autory byli zaměstnanci Úřadu. Zvláště je sledováno plnění informační povinnosti Úřadu podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

8.4.1 Webové stránky www.uzsvm.cz a běžná elektronická komunikace

Webová prezentace je v provozu od vzniku Úřadu v roce 2002. Široké veřejnosti poskytuje jednak základní informace (organizační strukturu Úřadu, kontaktní adresy, způsob doručování), ale také plné znění vybraných dokumentů (zákony vztahující se k Úřadu, souhrnné zprávy o činnosti apod.). Významnou součástí prezentace jsou aktuality, které informují o jednotlivých aktivitách Úřadu. V roce 2007 bylo na webových stránkách zveřejněno celkem 240 aktualit z činnosti všech územních pracovišť Úřadu. Návštěvnost stránek má od roku 2004 vzrůstající tendenci. V roce 2007 bylo evidováno více než 78 tisíc IP adres, ze kterých byl na webové stránky Úřadu uskutečněn přístup. Přibližně čtvrtinu tvoří pravidelní návštěvníci.

Webové stránky dále slouží k informování občanů o důležitých skutečnostech, například o zákonných lhůtách pro uplatnění nároků. Pro všechny dotazy funguje odkaz na Informační centrum (telefonní číslo infolinky a e-mail podatelny) na hlavní stránce. Pro dotazy z okruhu nakládání s majetkem byla navíc zřízena zvláštní e-mailová adresa.

8.4.2 Nabídka majetku prostřednictvím webových stránek

Ve všech případech, kdy je majetek nabízen formou výběrového řízení a inzerován standardními prostředky, je příslušná nabídka umístěna též na webových stránkách. Za čtyři roky existence této služby bylo takto inzerováno přes dva a půl tisíce nabídek. Zájemce si může dále objednat pravidelné zasilání nových nabídek. Webová nabídka majetku s tak bohatou funkcí je v rámci české veřejné správy zatím jedinečná. Automatické zasilání nabídek využívalo na konci roku 2007 přes tři tisíce zájemců včetně realitních kanceláří.

Uvedený nabídkový systém je doplněn informacemi o všech záměrech přímých převodů nemovitostí, aby se tak zvýšila transparentnost nakládání s majetkem pro širokou veřejnost. Objem této služby představuje asi 500 oznámených záměrů ročně.

8.5 Evropská spolupráce

Úřad se v roce 2007 zapojil do spolupráce v rámci Evropské unie (dále jen „EU“). V historii první setkání subjektů hospodařících s majetkem státu v zemích EU se konalo v Římě ve dnech 18. – 19. října 2007. Konferenci na téma „Public Real Estate“, kterou uspořádala Italská státní agentura Agenzia del Demanio, se zúčastnili zástupci 22 zemí EU.

Obsahem jednání konference bylo hospodaření s nemovitým majetkem ve vlastnictví státu v zemích EU, místo a role subjektů hospodařících s nemovitostmi státu v zemích EU, problematika dosažení cílů a výkonu svěřených činností, efektivita ekonomiky hospodaření, nové formy financování nemovitostí státu a vnitřní management příslušných subjektů. Hlavním výsledkem konference bylo vzájemné poznání, výměna zkušeností, zpracování rozboru situace na evropském trhu nemovitostí státu a přijetí iniciativy PREN (Public Real Estate Network), tj. elektronické sítě hospodaření s nemovitostmi státu, kterou italská státní agentura následně zprovoznila na svých webových stránkách. Cílem PREN je především výměna informací a zkušeností společného zájmu účastníků.

Z jednání konference a z prezentací subjektů hospodařících s nemovitým majetkem státu je zřejmé, že v řadě tzv. starých zemí EU prošel nemovitý majetek státu již před rokem 2003 transformací, v některých zemích se v procesu transformace dosud nachází. Převažujícím společným cílem transformace je zvýšení efektivity hospodaření se státním majetkem, přičemž jedním z hlavních kritérií je finanční výnosnost. S tímto cílem provedla většina zemí EU příslušné organizační i nezbytné legislativní změny, jimiž se upravuje postavení majetku státu. Hlavním, společným rysem změn je centralizace především vládního, ale i všeobecně státního nemovitého majetku pod jednu státem kontrolovanou

střechu a vytváření podmínek pro efektivní hospodaření s vládními, resp. státními nemovitostmi.

Výsledkem je, že ve většině starých zemí EU vznikly státem založené specializované obchodní společnosti, resp. agentury (např. Itálie, Rakousko, Německo, skandinávské země), jejichž hospodaření je podřízeno ekonomickým pravidlům. V jiných zemích EU (např. Španělsko, Francie, Velká Británie, Nizozemsko) vznikly nové, specializované centrální státní instituce, které hospodaření s nemovitostmi státu, především s vládními budovami, řídí, koordinují a kontrolují. Většina z nich vykazuje společné rysy, jimiž jsou hospodaření na obchodních principech, cílená snaha o zlepšování spravovaného portfolia a outsourcing řady vykonávaných činností. Dále jsou vesměs uplatňovány ekonomické nástroje a užší spojení požadavků a povinností, zejména s využitím principu, že požadované služby (dislokace, novostavby, další služby) hradí a potřebné rozpočtové prostředky vydává ten, kdo tyto služby čerpá.

Konference rovněž ukázala, že nové země EU k takové transformaci nemovitého majetku státu zatím nepřistoupily, s výjimkou Estonska. Přesto nemovitý majetek ve vlastnictví českého státu a postavení Úřadu v oblasti hospodaření s majetkem v zásadě sdílí řadu faktorů, zemím EU společných. K nim patří: relativně vysoká míra regulace při nakládání s majetkem; částečné nebo úplné veřejné financování; decentralizace činností (regionální pracoviště); dobrý informační systém týkající se spravovaného portfolia; vysoký význam kvalitní správy majetku; stanovená strategie dalšího vývoje portfolia. Většina subjektů hospodařících se státním majetkem má však přímo ve svých základních zásadách hospodaření na obchodních principech a s respektováním celkem jednoznačně stanovené strategie. Také se podle všech dostupných informací zdá, že dosud značně neuspokojivý majetkoprávní stav evidence nemovitostí v České republice (zjednodušené evidence pozemků, nedořešené restituční, nespolehlivé nabyvací tituly a další, které vyčerpávají značnou pracovní kapacitu Úřadu), je mezi evropskými zeměmi ojedinělý.

9. Závěry a výhled

9.1 Rekapitulace současného stavu

Po pěti a půl letech od svého vzniku je Úřad stabilizovanou institucí, specializovanou na zastupování státu, dohledávání a přebírání majetku do vlastnictví státu, nakládání se státním majetkem i s majetkem třetích osob zajištěným v trestním řízení a na některé další úkoly.

Význam právního zastupování státu je zřejmý z počtu jednání za jiné organizační složky (přibližně 450 ke konci roku 2007) i podle finančních hodnot jednotlivých soudních sporů. Právě tak řízení týkající se majetku, s nímž Úřad hospodaří (přibližně 4500 ke konci roku 2007), přináší významný efekt z hlediska hospodárnosti. U agend zastupování státu lze očekávat mírný, a přitom trvalý nárůst, zejména v oblasti zastupování organizačních složek státu na základě dohody. Spojení kvalitní právní služby s vysokou odborností pro nakládání s majetkem vytváří z Úřadu majetkovou instituci s vysokou kvalifikací pro plnění úkolů ve své působnosti.

Skutečnost, že Úřad hospodaří z velké části s majetkem z velké části komerčně nezajímavým, nic nemění na tom, že je třeba provést jeho důsledné „dočištění“ (tj. prostorovou i právní identifikaci), tak aby hospodaření se státním majetkem splňovalo podmínky základních právních standardů. Tento požadavek není jen formální, ale má významný dopad například pro žadatele o dotace, zejména pokud jsou poskytovány z prostředků Evropské unie. Z vnějších faktorů, které by tuto úlohu mohly velmi usnadnit, by na prvním místě bylo zrychlení digitalizace katastrálních map, k jejímuž dokončení při současném tempu zbývá ještě asi dvacet let.

Jak bylo již řečeno v úvodu, při zachování současných legislativních podmínek lze předpokládat v zásadě nezměněný objem vykonávaných agend, s výjimkou zajištěného majetku, kde bude další výhled záležet na právním vývoji problematiky, a majetku určeného k realizaci, kterého postupně ubývá a jehož realizace by současným tempem mohla teoreticky skončit někdy po roce 2020. V porovnání například s historií PF ČR (jenž na rozdíl od Úřadu představuje typickou transformační instituci a přitom od jeho vzniku letos uplyne již 17 let) to není perspektiva nerealistická. Je však nutno vidět, že strategie soustředěná prioritně na postupné zbavování se majetku, zejména nemovitého, vede k postupnému zhoršování struktury majetkového portfolia, takže při zachování současných podmínek a postupů nelze jako cílový stav očekávat realizaci všeho pro stát nepotřebného majetku, nýbrž trvalý zůstatek zcela bezcenného a současnými způsoby již dále nerealizovatelného majetku v poměrně významném objemu.

Základním zákonem při hospodaření s majetkem je ZMS, který stanovuje jednak základní filozofii, jednak věcná pravidla pro hospodaření s majetkem státu. Skutečnost vzniku Úřadu současně s převzetím majetku po OkÚ přinesla do hospodaření s majetkem státu kromě jiného dva nové důležité prvky. První změnou je vytvoření instituce, se kterou ZMS nepočítal, totiž Úřad, jehož náplní činnosti je samo hospodaření s majetkem státu; z tohoto hlediska není zcela dořešena otázka, zda pro majetek, s nímž Úřad hospodaří, anebo jej dokonce nabývá, je definice „nepotřebného majetku“ ve smyslu ZMS dostatečná. Tento deficit se v praxi projevil například při převzetí majetku od AOPK a ještě výrazněji u převzetí majetku na silničních hraničních přechodech na základě rozhodnutí vlády. V obou případech byl přebírán majetek, pro Úřad ve smyslu ZMS nepotřebný. Při nakládání s majetkem Úřad zatím řeší tuto otázku vždy tak, že majetek nepotřebný k zabezpečení činnosti vlastních zaměstnanců považuje za „nepotřebný“ ve smyslu ZMS. Tento způsob chápání „nepotřebnosti“ však ve svém důsledku blokuje efektivní hospodaření, například optimalizaci majetkového portfolia, která by následně vedla k vyšším příjmům státního rozpočtu i k úsporám výdajů. V této souvislosti je třeba konstatovat, že další novely ZMS specifickou roli Úřadu postupně reflektovaly. K výraznějšímu zvýšení efektivity hospodaření se státním majetkem je však třeba jít ještě dále a vytvořit podmínky pro formulování strategie portfolia potřebného státního majetku všeobecně.

Otázka „nepotřebnosti“ má ještě jeden důležitý aspekt, který se týká zejména nemovitostí. Současné znění ZMS zná pouze rozhodnutí o nepotřebnosti pro konkrétní OSS, avšak nepotřebnost pro stát se zjišťuje širší nabídkou – pokud je u všech relevantních OSS neúspěšná, má se zato, že majetek je nepotřebný pro stát jako takový. Pokud se majetek nepotřebný pro konkrétní OSS nepodaří realizovat, zůstává v majetku této OSS natrvalo, aniž by bylo možno zvýšit možnosti využití nebo realizace například jeho soustředěním do společného portfolia státního majetku, čímž by se jeho dosavadní „nepotřebnost“ mohla významně změnit.

Druhou změnou, kterou přinesl vznik Úřadu a na něj navazující zákon č. 320/2002 Sb., bylo soustředění majetku po OkÚ do rukou jedné instituce. Zatímco majetek v řádu nanejvýš několika tisíc položek nemohl být v centru pozornosti činnosti OkÚ a efektivita hospodaření s ním se do hospodaření OkÚ promítala jen okrajově, majetek v počtu dvou set tisíc položek oprávněně vyvolává soustředění na efektivitu a vyžaduje též odlišné přístupy. Dalším důsledkem je, že problémy, z hlediska jednotlivých OkÚ nahlížené jako spíše okrajové, se při provedené koncentraci majetku ukázaly být jako vážné. V oblasti hospodaření s nemovitostmi k nim patří například problém neznámého vlastníka, zjednodušených evidencí, nedořešených nabývacích titulů a další. Řešit tyto již dříve existující, ale teprve vznikem Úřadu zviditelněné problémy je nepochybným zájmem státu. Úřad je přitom institucí, která je k jejich řešení plně vybavena.

Všechny činnosti, které Úřad v současné době vykonává, jsou pro stát jednoznačně potřebné. Úřad je v současnosti jedinou státní institucí, která je k potřebnému hospodaření

s majetkem státu náležitě vybavena jak odborně personálně, tak nezbytnými informačními technologiemi. Je třeba hledat cesty ke zvýšení efektivity při výkonu těchto činností nejen uvnitř Úřadu, ale zejména zjednodušením postupů včetně právních předpisů, které tyto postupy upravují, současně se zachováním nezbytných a zároveň účelných kontrolních mechanismů.

9.2 Další výhled

- V oblasti právního zastupování by bylo účelné vytvořit centrální registr všech žalob podaných na stát, resp. všech soudních sporů, ve kterých je Česká republika účastníkem.
- Úřad by měl dál realizovat majetek nepotřebný pro stát, ale zároveň by mu mělo být umožněno zlepšování majetkového portfolia, ať již za účelem jeho následného využití pro jiné OSS, nebo pro jeho realizaci za podstatně výhodnějších podmínek, než jaké jsou možné dosud. K tomu by bylo nezbytné upravit definici a režim „nepotřebného majetku“ (který v současném právním režimu na jedné straně neumožňuje OSS majetek nabývat, na druhé straně je „nepotřebnost“ základní podmínkou pro předání majetku jiné OSS). Možným řešením by bylo vymezení odlišného statutu Úřadu od ostatních OSS v této oblasti, protože pro instituci specializovanou na hospodárné nakládání s majetkem státu je definice „nepotřebnosti“ podle ZMS nevhodná. Součástí opatření v této oblasti by bylo i zrušení souhlasu MF s nabýváním majetku, které zvyšuje administrativní zátěž při rozhodování; MF by si samozřejmě ponechalo dosavadní kontrolní mechanismy.
- Je třeba definovat, jaký majetek je pro stát potřebný, resp. jaký majetek má smysl v rukou státu ponechávat (například dlouhodobě výnosné nemovitosti).
- Definováním Úřadu jako instituce specializované na péči o nepotřebný státní majetek by se odstranily i dosavadní problémy, kdy jedna OSS odmítá převzít majetek, který by jí podle jejích úkolů patřil, přičemž ZMS neposkytuje žádný „donucovací“ mechanismus. Bylo by účelné, aby OSS mohly svůj nepotřebný nemovitý majetek převést na Úřad, který by tím koncentroval státní nemovitosti „v jedné ruce“, což by umožnilo buď jejich účelnější využití pro stát, nebo naopak efektivnější realizaci (tj. s pružnějším a zpravidla i kvalitnějším majetkovým výchozím portfoliem), ale zároveň i účinnější uplatnění adekvátních nástrojů řízení pro zvýšení efektivity hospodaření se státním majetkem vůbec.
- Úřad by měl dále pokračovat v „čištění“ nemovitého majetku, zejména ve spolupráci s ČÚZK. Uvedení katastrální evidence do souladu s věcnými i právními skutečnostmi je jednoznačným zájmem státu a Úřad je institucí k tomu nejlépe vybavenou. Součástí této činnosti je dohledání vlastnického práva po zaniklých státních organizacích a odstranění duplicitních zápisů vlastnictví, kdy jednou ze stran je stát, nebo neznámý vlastník.
- Je třeba legislativně dořešit závažný problém „neznámého vlastníka“ (podrobněji viz závěr kapitoly 3.1.3), za jehož řešení nese odpovědnost stát. Úřad je odborně plně způsobilý pro úkoly, které by mu v rámci legislativního řešení byly svěřeny.
- Role MF vůči Úřadu při schvalování jednotlivých úkonů by měla být volnější, konkrétně například odstraněním schvalovacích doložek.
- Ke zlepšení využívání majetku pro administrativní potřeby OSS je nezbytnou podmínkou pasportizace prostor v administrativních objektech ve vlastnictví ČR. Na pasportizaci pak musí navazovat další procesy, zajišťující trvalou aktuálnost shromážděných dat. Úřad by se měl na této práci podílet s ohledem na své působnosti a v souladu se svým vybavením pro takový úkol.
- K dosažení hospodárnosti je třeba zavést princip úplatného užívání, a to i ze strany OSS, tak jak je aplikován prakticky ve všech evropských státech.

- Agenda zajištěného majetku je v současné době výrazně nevhodná. Zlepšení by mohlo být dosaženo zjednodušením postupů a posouzením jejich účelnosti z hlediska přínosů na jedné straně a výdajů státu na straně druhé. Pro Úřad je zde však jedinou cestou jednání s příslušnými institucemi (Ministerstvo spravedlnosti, Nejvyšší státní zastupitelství, Ministerstvo vnitra).
- Bylo by účelné zpracovat návrh střednědobé perspektivy práce Úřadu v kontextu celkové strategie nakládání se státním majetkem (která dosud neexistuje), s předpokladem jeho schválení minimálně na úrovni ministra financí. Taková perspektiva by umožnila nejen účelnější plánování prostředků, ale v neposlední řadě by posílila i osobní perspektivy zaměstnanců Úřadu, což je v každé instituci jeden z důležitých prvků jejího kvalitního fungování, zejména za situace, kdy hmotné odměňování státních zaměstnanců má administrativní limity.
- Úřad by měl v rámci existujícího Informačního systému o majetku státu (ISMS) vést centrální a úplnou evidenci státního majetku užívaného organizačními složkami státu a státními organizacemi, jako tzv. agendový registr. Úřad je vybaven kompetencemi a zkušenostmi pro metodické vedení dalších OSS, které by mělo sjednotit a zefektivnit správu a využívání majetkových hodnot státu. V ISMS by byly aktualizovány i pasportizace jednotlivých nemovitostí státu včetně sledování nákladů spojených s jejich provozem a údržbou na jedné straně a s výnosy z pronájmu na straně druhé. Informace obsažené a zpracované v ISMS by mohly být využity jako kvalitní podklad pro strategická rozhodování Vlády ČR týkající se nemovitostí státu. Úplná evidence nemovitostí (dodnes neexistující) by postupně umožnila získání více informací o skutečné ceně státního majetku.

Příloha 1: Počty a hodnoty majetku ke dni 31.12.2007

Druh majetku				Položek v ks	Cena v Kč	
Majetek v účetnictví	Majetek v ÚE (§ 9 zák. č. 219/2000 Sb.)	Nemovitý majetek	Budovy, stavby, jednotky	3 603	9 449 460 116	
			Pozemky	192 481	8 743 060 952	
		Nemovitý majetek		196 084	18 192 521 068	
		Movitý majetek		169 139	1 969 485 083	
		Finanční majetek	Cenné papíry	1	300 000	
			Majetkové účasti	33	2 583 651	
	Ostatní dlouhodobý finanční		517	16 010 510		
	Finanční majetek		551	18 894 161		
	Celkem v účetnictví				365 774	20 180 900 312
	Majetek v operativní evidenci	Majetek v OE (§§10 a 11 219/2000 Sb.)	Nemovitý majetek	Budovy, stavby, jednotky	527	291 261 252
Pozemky				7 366	426 961 178	
Nemovitý majetek			7 893	718 222 430		
Movitý majetek			18 722	8 171 763		
Finanční majetek			Cenné papíry	199	67 489 772	
			Majetkové účasti	117	35 907 752	
Finanční majetek		316	103 397 524			
Zajištěný majetek (279/2003 Sb.)		Nemovitý majetek	Budovy, stavby, jednotky	70	27 328 972	
			Pozemky	156	2 749 890	
		Nemovitý majetek		226	30 078 862	
		Movitý majetek		1 815	92 957 461	
		Finanční majetek	Cenné papíry	2	1 184 400	
			Majetkové účasti	15	4 496 550	
Finanční majetek		17	5 680 950			
Celkem v operativní evidenci				28 989	958 508 990	
Celkem v příslušnosti hospodaření a ve správě ÚZSVM				394 763	21 139 409 302	

Příloha 2: Toky majetku v průběhu roku 2007

Řádek	Druh evidence	stav 31.12.2006		přírůstky 2007		úbytky 2007		stav 31.12.2007	
		položek	Kč	položek	Kč	položek	Kč	položek	Kč
1	OE movitý	8 473	113 727 248	56 400	21 729 480	44 336	34 327 504	20 537	101 129 224
2	OE nemovitý	6 159	667 128 412	9 476	628 113 289	5 097	237 243 617	8 119	748 301 292
3	převod OE >> ÚE nemovitý			2 419	309 696 792	2 419	309 696 792		
4	ÚE nemovitý	205 541	19 206 006 489	29 894	786 313 022	41 770	2 109 495 235	196 084	18 192 521 068
5	Suma nemovitosti	211 700	19 873 134 901	39 370	1 414 426 311	46 867	2 346 738 852	204 203	18 940 822 360

Poznámky:

- 1) Položkou se rozumí nemovitost ve stoprocentním vlastnictví, vlastnický podíl na nemovitosti a díl pozemku realizovaného podle § 60a zák. č. 219/2000 Sb. více spoluvlastníkům do ideálního podílu.
- 2) Přírůstky a úbytky zahrnují též "administrativní" změny, nejčastěji z důvodu pozemkových úprav a změn katastrálního operátu.
- 3) Suma nemovitostí je součtem OE nemovitý a ÚE nemovitý, tj. převod z OE do ÚE (řádek 3) nevstupuje do součtu na řádku 5