

Výroční zpráva
Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových
za rok 2009

Praha, březen 2010

Ing. Miloslav Vaněk
generální ředitel

Obsah

Seznam použitých zkratk	3
1. Úvod	4
2. Zastupování státu	5
2.1 Právní zastupování státu a obcí	5
2.2 Smlouvy o poskytnutí státního příspěvku na IBV	6
2.3 Převody státního majetku, zatížené podmínkou	6
2.4 Předkupní právo státu	6
3. Nabývání majetku a příslušnosti hospodařit	7
3.1 Nabývání majetku státu podle zákona	7
3.2 Dohledávání neznámých vlastníků nemovitostí, vyjasnění vlastnictví	8
3.3 Příslušnost hospodařit na základě dalších právních titulů	10
4. Hospodaření se státním majetkem a jeho realizace	10
4.1 Charakteristika majetku, s nímž Úřad hospodaří	10
4.2 Majetek státu v příslušnosti hospodaření Úřadu	14
4.3 Specifické problémy hospodaření s majetkem a jeho realizace	17
5. Další úkoly Úřadu podle zákona	21
5.1 Správa majetku zajištěného v trestním řízení	21
5.2 Podpora činnosti ostatních OSS	21
6. Předpoklady Úřadu pro výkon svěřených agend	22
6.1 Financování	22
6.2 Informační podpora	22
6.3 Personální zajištění	22
6.4 Optimalizace procesů, kontrola a interní audit	23
6.5 Komunikace s veřejností	23
6.6 Mezinárodní spolupráce	24
7. Aktuální témata hospodaření s majetkem státu	24

Seznam použitých zkratk

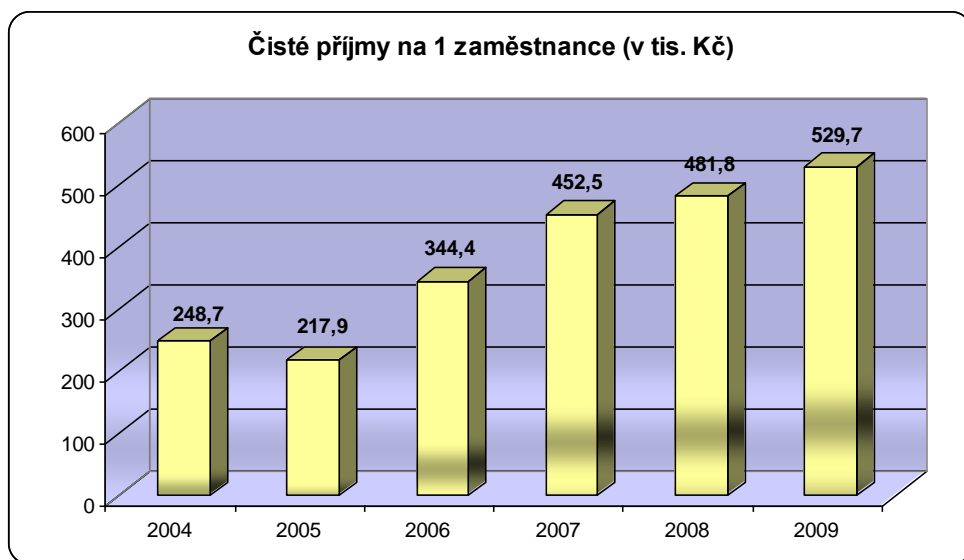
AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
CAF	Common Assessment Framework – metoda sledování kvality procesů
FO	fyzická osoba
HP	silniční hraniční přechody
IBV	individuální bytová výstavba
ISMS	informační systém majetku státu (zavedený na Úřadu)
ISSSL	informační systém spisové služby (zavedený na Úřadu)
KN	katastr nemovitostí
KP	kulturní památka
KÚ	katastrální úřad
LV	list vlastnictví katastru nemovitostí
MF	Ministerstvo financí ČR
OSS	organizační složka státu nebo státní organizace
PF ČR	Pozemkový fond ČR
PO	právnícká osoba
RDK	regionální dislokační komise
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic
SO	státní organizace
Úřad	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
ÚSC	územní samosprávný celek (obec, kraj)
VDK	Vládní dislokační komise
ZMS	zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění
ZPP	zakladatelský privatizační projekt

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. **Od okamžiku založení bylo úkolem Úřadu zastupování státu před soudy, rozhodčími orgány a správními úřady a orgány (zřizovací zákon č. 201/2002 Sb., dále jen „Zákon“), hospodaření s majetkem státu vedeným v tzv. operativní evidenci (dříve „prozatímní správa“) okresních úřadů (zřizovací zákon č. 201/2002 Sb.) a od 1.1.2003 hospodaření s majetkem, právy a závazky, se kterými byly příslušné hospodařit okresní úřady a které společně s výkonem agendy nepřešly na obecní nebo krajské úřady.**

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

Všechny tyto postupně svěřované či rozšiřované agendy Úřad převzal bez nároků na personální posilování či prostorové rozšiřování. Naopak, zvyšování jeho efektivity lze dokumentovat například na vývoji celkových příjmů Úřadu přepočteném na jednoho zaměstnance (podrobnější údaje viz kapitola 6), které ukazuje graf.



Z grafu je kromě jiného vidět prudký nárůst ukazatele příjmů na jednoho zaměstnance, kde je patrná souvislost se zavedením informačního systému majetku státu (ISMS) do ostrého provozu v polovině roku 2006.

Po více než sedmi letech od vzniku je Úřad stabilizovanou institucí, specializovanou na zastupování státu, dohledávání a přebírání majetku do vlastnictví státu, nakládání se státním majetkem i s majetkem zajištěným v trestním řízení a na další úkoly. Při hospodaření a nakládání se státním majetkem je Úřad vázán příslušnými ustanoveními zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „ZMS“), který nabyl účinnosti 18 měsíců před vznikem Úřadu. Vznik Úřadu jakožto specializované organizační složky státu pro hospodaření s majetkem proto vedl postupně k novelizaci některých ustanovení ZMS. Byly by však žádoucí ještě další úpravy, které by efektivitu hospodaření se státním majetkem zvýšily; podrobnosti jsou uvedeny na příslušném místě této zprávy.

2. Zastupování státu

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

2.1 Právní zastupování státu a obcí

Úřad zastupuje stát před soudy, rozhodčími orgány, správními úřady a jinými orgány ve věcech týkajících se majetku státu namísto OSS příslušných s tímto majetkem hospodařit buď výlučně, nebo na základě dohody, případně jako vedlejší účastník, pokud k majetku přísluší hospodařit státní organizaci anebo ke kterému vykonává správu Pozemkový fond České republiky (dále jen „PF ČR“), má-li stát právní zájem na výsledku takového řízení. Úřad poskytuje bezplatnou právní pomoc obcím a zastupuje je před soudem v zákonem vymezených případech. **Počty soudních řízení, v nichž Úřad zastupoval jiné OSS v roce 2009**, a souhrnná hodnota u těch sporů, kde byla vyčíslena, jsou uvedeny v tabulce.

Režim dle zákona č. 201/2002 Sb.:	Počet řešených případů v roce 2009	Vyčíslená souhrnná hodnota sporů (mil. Kč)
§ 3 (výlučné jednání)	51	58 466
§ 6 (dohodnuté jednání)	353	88 938
§ 9 (vedlejší účastník)	16	-
CELKEM	420	147 404

Kromě zastupování jiných OSS se Úřad účastnil řízení v souvislosti s **majetkem, s nímž hospodaří**, a to v počtu přes **5 tisíc soudních případů**. Mimoto byl Úřad účastníkem ve více než 10 tisících správních řízení.

Finanční dopad zastupování OSS na státní rozpočet se promítá do hospodaření těch OSS, které Úřad v řízení zastupuje. Přesné hodnoty nelze stanovit, avšak z případů, kde je hodnota majetku v soudním sporu vyčíslena, je zřejmé, že jde řádově o stovky milionů nebo miliardy Kč. Významná je též úspora nákladů plynoucí z toho, že namísto advokátních kanceláří pracujících na komerční bázi za vysoké odměny je stát zastupován svými zaměstnanci. Přímý dopad 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.

2.2 Smlouvy o poskytnutí státního příspěvku na IBV

Příspěvky na individuální bytovou výstavbu (dále jen „IBV“) poskytoval stát od 1. ledna 1986 na smluvním základě jako finanční podporu, která při dodržení smluvních podmínek měla nenávratný charakter. Při jejich porušení vzniká stavebníkovi povinnost příspěvek vrátit, tedy pohledávka státu. S ohledem na různá znění podmínek je základním horizontem možného ukončení agendy rok 2013.

Agenda představovala přes 70 tisíc smluv IBV, na jejichž základě byly stavebníkům poskytnuty státní příspěvky v celkové výši 5,3 mld. Kč. Vývoj řešení agendy za poslední roky je následující:

Smlouvy o příspěvku na IBV	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Počet evidovaných smluv	60 480	66 233	68 048	70 348	70 416	70 496
Podíl stavů smluv v %						
Ukončené (vyřízené)	18	58	62	57	62	66
Sledované (neuplynuly lhůty)	75	35	29	36	32	29
Řešené s pohledávkou	7	7	9	7	6	5

Za dobu výkonu této agendy zajistil Úřad státnímu rozpočtu příjem kolem 120 mil. Kč z vrácených státních příspěvků za nedodržení podmínek smluv ze strany stavebníků.

2.3 Převody státního majetku, zatížené podmínkou

Převody nemovitostí podle některých zákonů obsahují omezující podmínky pro nabyvatele, při jejichž nesplnění vzniká povinnost nabídky majetku ke zpětnému převzetí státem, případně jiné právo státu. Ke sledování těchto podmínek a k případnému zpětnému převzetí majetku státem je příslušný Úřad. Obdobně jsou sledovány smluvně dohodnuté podmínky bezúplatných převodů na kraje a obce z důvodu veřejného zájmu, v horizontech od 5 do 20 let podle konkrétní smlouvy.

Agendu komplikuje skutečnost, že v některých případech se občanská sdružení dodatečně snaží prokázat, že nemovitosti, které byly předmětem protokolu, přešly na občanské sdružení dle ustanovení § 879c zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, již ke dni 1. 7. 2001. Úřad proto musí zkoumat, zda občanské sdružení skutečně nenabývalo vlastnictví k příslušným nemovitostem již k tomuto datu. Některé předávací protokoly, které uzavřelo MF, zejména staršího data, trpí právními a věcnými vadami, takže je nutno skutečný právní stav dohledávat.

2.4 Předkupní právo státu

Úřad je podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, za stát adresátem povinné nabídky pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob k využití předkupního práva státu k pozemkům v území určeném územním nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření. Vzhledem k tomu, že Úřad není z povahy věci realizátorem veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, předává smlouvou resp. zápisem příslušnost hospodařit s předkupním právem státu státní organizaci resp. organizační složce státu, která stavbu nebo opatření realizuje.

Uvedené ustanovení zákona nabylo účinnosti 1. 1. 2007. Vzhledem k lhůtám pořizování územně plánovací dokumentace je tato agenda dosud v počátcích a její náročnost ani další vývoj nelze v současné době přesně odhadnout. První nabídky překupního práva byly podány v roce 2009. Avšak v rámci jejich přezkoumání Úřad v několika případech dospěl k závěru, že předkupní právo státu nevzniklo. V případech, kdy vznik předkupního práva státu byl prokázán, se Úřad mimo jiné setkává s problémovými právními výklady, které nebyly dosud právní literaturou ani konstantní judikaturou řešeny. Jde zejména o souběh předkupního práva podle stavebního zákona a předkupního práva spoluvlastníků podle občanského zákoníku a vztah uvedeného ustanovení stavebního zákona k zákonným podmínkám, tak jak je stanovuje ZMS.

3. Nabývání majetku a příslušnosti hospodařit

Nabývání státního majetku, případně příslušnosti hospodařit od jiné OSS, bylo svěřeno Úřadu již ke dni jeho vzniku. Jde jednak o majetek **nově nabytý** státem (zejména odúmrtí a majetek propadlý státu v trestním řízení), jednak o majetek státu, o němž se zjistí, že s ním žádný subjekt nehospodáří (tedy majetek **dohledaný**). K převzetí příslušnosti hospodařit s majetkem od jiné OSS dochází zpravidla zákonem nebo z rozhodnutí vlády. Řada OSS by uvítala možnost, majetek pro sebe nepotřebný předat Úřadu k dalšímu nakládání a realizaci; tuto možnost však současná zákonná úprava nepřipouští.

Vlastní nabývání majetku představuje velký podíl práce Úřadu, proti kterému jen výjimečně stojí odpovídající výnos při jeho realizaci. Nepochybným přínosem pro stát je postupné odstraňování chyb evidence nemovitostí.

Průběžně nově nabývané položky hrají v celkové bilanci hospodaření s majetkem významnou úlohu, přičemž relevantní ukazatel poskytuje zejména nemovitý majetek. Průměrné roční toky nemovitostí (počítáno od roku 2005) ukazuje tabulka.

Počty nemovitostí (v tis. položek)	Průměrný roční		Výsledný roční úbytek
	přírůstek	úbytek	
v operativní evidenci	7,3	7,3	0
v účetnictví	9,8	24,5	14,7
celkem	17,4	31,8	14,7

Úbytek z operativní evidence představuje jednak přímé realizace, jednak převod do účetnictví po dvouleté zákonné lhůtě (a tím přispívá k přírůstku majetku v účetnictví). Uvedená čísla dávají i jistý výhled o dalším postupu realizace nepotřebného majetku. Většina nemovitostí vedených v účetnictví je pro Úřad nepotřebných, zároveň se však snižuje kvalita nemovitostního portfolia. Ke konci roku 2009 Úřad hospodařil se 165 tisíci nemovitostí v účetnictví. Majetek nabývaný průběžně do operativní evidence (podrobněji viz dále kap. 3.1 a 3.2) má spíše narůstající charakter, zatímco množství majetku nabývaného přímo do účetnictví postupně klesá.

3.1 Nabývání majetku státu podle zákona

Úřad hospodáří s majetkem, získaným jako **odúmrtí** (tj. dědickým řízením bez dědice) nebo na základě rozhodnutí orgánů činných v **trestním řízení**. Jde o věci, které byly použity ke spáchání trestného činu a dále ve velkém množství movité věci, u nichž došlo k porušení autorských práv, nebo byly použity při páchaní trestné činnosti. Většinu z nich Úřad podle zákona likviduje. Charakteristickým znakem těchto agend je množství položek

movitého majetku převážně zanedbatelné ceny, přičemž však jeho převzetí a realizace si vyžaduje velké náklady a administrativní zátěž.

V poslední době vykazuje nárůst agenda připadnutí věcí, které se nepodařilo prodat v dražbě. Nejčastěji jsou to věci z exekučně vystěhovaných bytů, výjimečně také nemovitosti po společnostech v úpadku.

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

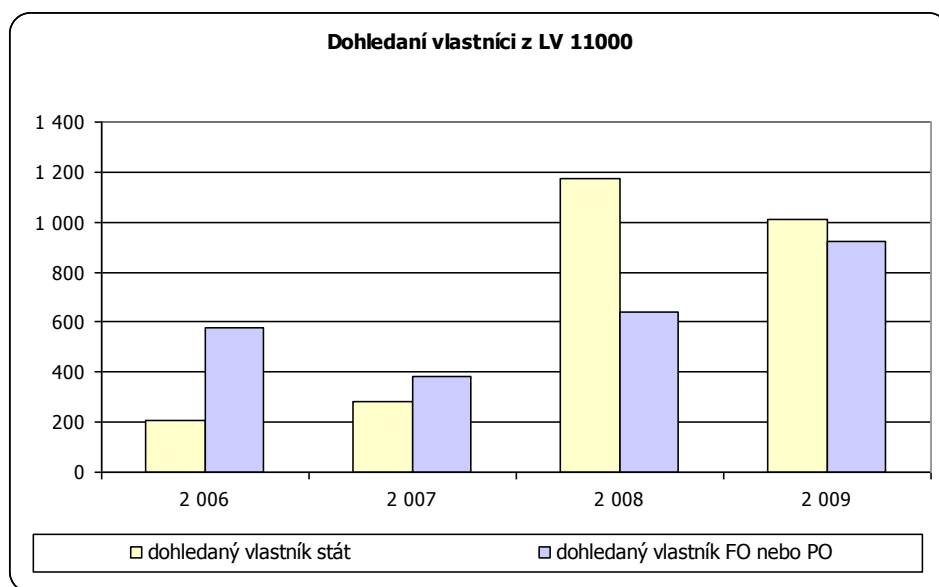
Nemovitosti dosud zapsané na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 1 (tj. s vlastnickým právem pro ČR a právem hospodaření pro bývalé národní výbory) mohou být majetkem státu, nebo přešly do majetku obce podle zákona č. 172/1991 Sb. (zákon o majetku obcí). Podle lustrace dat KN v celé ČR je takových nemovitostí asi 90 tisíc, z toho čtvrtina ve spoluvlastnictví.

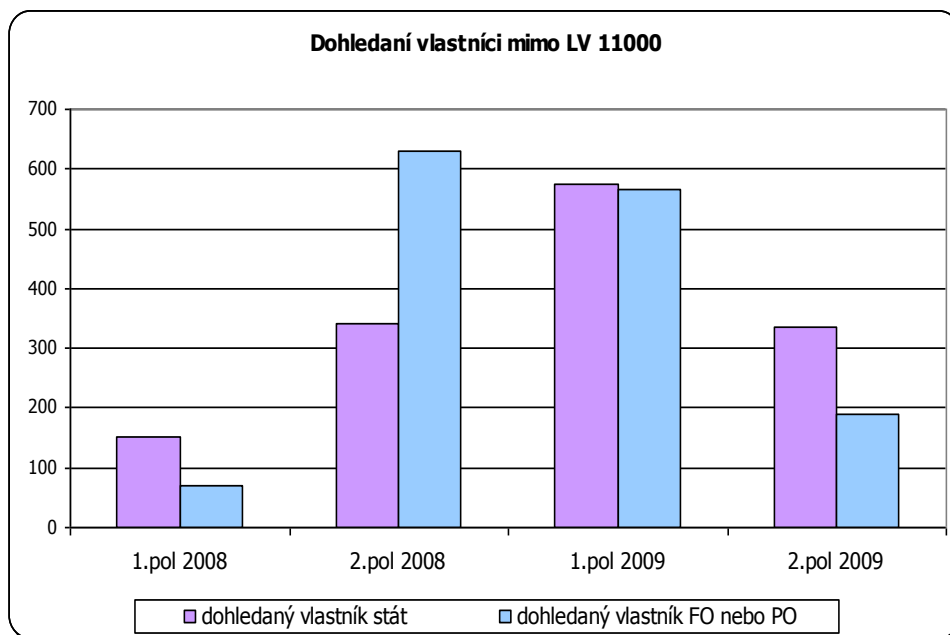
Zvláštní kapitolu představují pozemky, které si na své listy vlastnictví v minulosti přepsal PF ČR bez jejich dostatečné lustrace, a je nutno je po prověření vrátit zpět na listy vlastnictví Úřadu.

3.2 Dohledávání neznámých vlastníků nemovitostí, vyjasnění vlastnictví

Významný podíl nemovitostí vedených v katastru nemovitostí (dále jen „KN“) je zapsán na neznámého vlastníka, tj. LV č. 11000, nebo jde o vlastníka zapsaného v KN bez identifikátoru, případně o nemovitosti nezapsané na žádném listu vlastnictví. Počet těchto případů dosahuje několik stovek tisíc. Problém neznámého vlastníka je nejen překážkou pro nakládání s nemovitostmi, ale např. i pro správní řízení týkající se sousedních nemovitostí, a je proto též předmětem trvalé pozornosti veřejného ochránce práv již od roku 2005, odkdy tento problém pravidelně zahrnuje do své zprávy pro Poslaneckou sněmovnu Parlamentu ČR s příslušným doporučením.

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





Do oblasti vyjasňování vlastnických práv patří také odstraňování duplicitních zápisů vlastnictví na katastru nemovitostí, které Úřad sleduje a centrálně vykazuje od 1.5.2008.

Duplicitní zápis provádí katastrální úřad (dále jen „KÚ“), pakliže mu byly doručeny listiny, které svědčí pro vlastnictví k jedné a téže nemovitosti dvěma (či více) vlastníků. S nemovitostí, u které je zapsáno duplicitní vlastnictví, nelze nakládat, do doby vyřešení duplicity. Řešení duplicity je podle zákona možné pouze souhlasným prohlášením nebo rozhodnutím soudu. Úřad odstraňuje duplicity u zápisů svědčících v jeho prospěch, právě tak jako u zápisů svědčících jiným organizačním složkám.

Duplicitní zápisy v KN pro ÚZSVM			
	Dohledáno	Vyřešeno (odstraněno)	Podán návrh k soudu
druhé pololetí 2009	166	134	8
Celkem 1.5.08 – 31.12.09	1 801	468	106

Od počátku centrálního sledování agendy ÚP Úřadu vyřešila zápisy o duplicitním vlastnictví na majetku Úřadu v cca 26 procentech zjištěných případů a v 6 procentech případů je podán návrh na řešení soudem. Protože jde o časově náročné vyřizování, zbývá z dosud zjištěných duplicitních zápisů k řešení 68 procent případů.

Duplicitní zápisy v KN pro jiné OSS/SO		
	Dohledáno	Oznámeno příslušné OSS
za 1.7.09 – 31.12.09	79	83
Celkem 1.5.08 – 31.12.09	3 609	1 597

ÚP Úřadu dohledala celkem od počátku sledování 3.609 duplicitních zápisů na majetku jiných OSS/SO, z nichž 44 procent případů dosud oznámila příslušným organizačním složkám státu a státním organizacím.

Duplicitní zápisy v KN pro zrušené OSS/SO			
ÚZSVM	Dohledáno: položek vč. duplicit	Není právní nástupce, nabytí do OE	Oznámeno právnímu nástupci
za 1.7.09 – 31.12.09	866	495	311
za 1.5.08 – 30.6.09	15 727	1 811	1 656

ÚP Úřadu se zatím podařilo prošetřit přibližně 22 procent dohledaných zápisů majetku na zrušené organizační složky státu a státní organizace s tím, že v 11,5 procentech majetek neměl právního nástupce a ÚP Úřadu tento nechala připsat na LV Úřadu, ostatní duplicitní zápisy postoupila k řešení dohledaným právním nástupcům zrušených složek státu.

3.3 Příslušnost hospodařit na základě dalších právních titulů

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

Na základě Usnesení vlády č. 56 ze dne 13. 1. 2003 Úřad v roce 2004 převzal od Generálního ředitelství cel (dále jen „GŘC“) **majetek na silničních hraničních přechodech** (dále jen „HP“) v účetní hodnotě celkem 3,6 mld. Kč. Převzatý majetek se týkal celkem 64 hraničních přechodů, kde jsou pohraniční objekty umístěny na území České republiky. V průběhu let 2008 – 2009 byla většina objektů zrealizována (podrobněji viz níže).

Dále byla Úřadu ke dni 1. 1. 2005 převedena příslušnost hospodařit s **pozemky, které jsou součástí zvláště chráněných území** podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a které se nacházejí v **současně zastavěných územích obcí**. Dosavadní postup přebírání tohoto majetku od Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen „AOPK“) je uveden v tabulce:

Pozemky od AOPK ke dni:	31.12.2005	31.12.2006	10.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Počet pozemků	5 340	7 924	7 871	8 105	8 336
Výměra celkem (m ²)	4 185 771	6 532 064	6 430 644	6 654 193	6 994 393
Účetní hodnota (mil. Kč)	193,3	262,7	258,6	264,4	269,9

Přebírání pozemků od AOPK pokračuje i v roce 2010.

4. Hospodaření se státním majetkem a jeho realizace

4.1 Charakteristika majetku, s nímž Úřad hospodaří

Jednou z priorit práce Úřadu je realizace nepotřebného majetku. Přestože Úřad majetek průběžně nabývá, jak uvedeno výše, celkové stavy majetku vykazují trvale klesající

trend. Základní údaje, týkající se vývoje počtu nemovitostí od roku 2006, jsou zřejmé z tabulky. Ceny jsou uvedeny v milionech Kč.

Nemovitosti	2006		2007		2008		2009	
	Položek	Cena**)	Položek	Cena**)	Položek	Cena**)	Položek	Cena**)
stavby *)	4 219	10 135	4 200	9 768	3 750	8 111	3 481	4 887
pozemky	207 481	9 738	200 003	9 173	183 235	9 724	172 039	8 761
Meziroční úbytek	stavby *)	19	367	450	1 657	269	3 224	
	pozemky	7 478	565	16 768	-551 ***)	11 196	963	
	CELKEM	7 497	932	17 218	1 106	11 465	4 187	

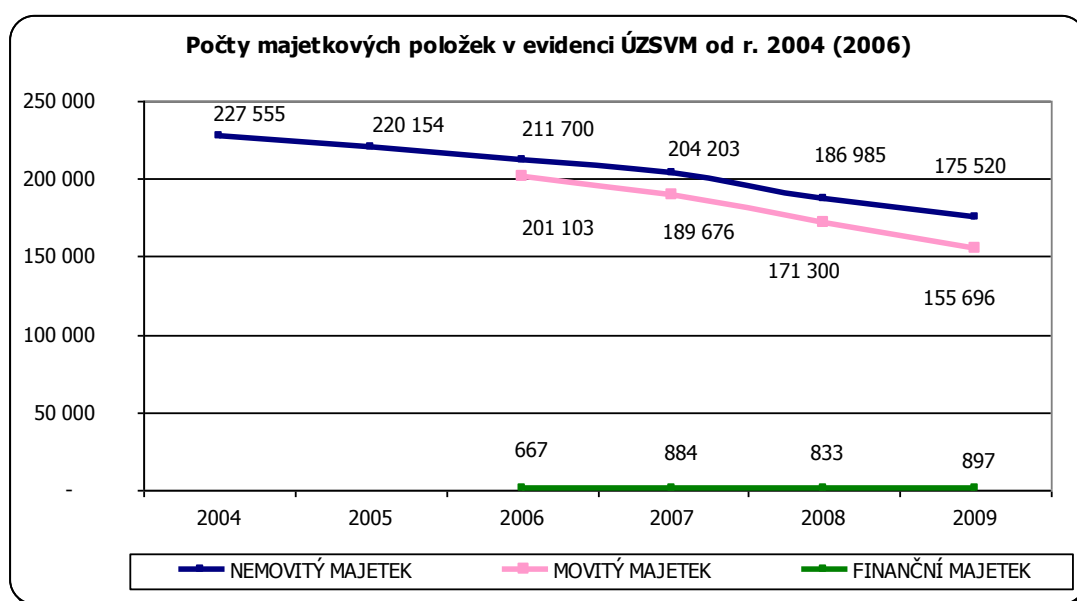
*) Zahrnuje stavby, budovy, bytové jednotky a nebytové prostory podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

**) Ceny jsou v účetních hodnotách, u majetku v operativní evidenci v tzv. evidenčních hodnotách

***) Přírůstek celkové ceny pozemků – vliv převzetí příslušnosti hospodařit s nemovitostmi v Praze od MF.

Výrazný pokles ceny nemovitostí v příslušnosti hospodaření Úřadu v roce 2009 (stavby o více jak 3 mld. Kč a pozemky téměř o 1 mld. Kč) je výsledkem realizace nemovitostí především na silničních hraničních přechodech a několika větších areálů ve městech. K největším realizacím roku 2009 patří například bezúplatné převody objektů hraničních přechodů Rozvadov, Břeclav – Dálnice D2 a dalších, nebo například bezúplatné převody objektu nemocnice v Moravské Ostravě a administrativní budovy bývalého okresního úřadu v Jeseníku.

Skutečnou hodnotu majetku v tržních cenách lze pouze kvalifikovaně odhadnout. Podle reprezentativního vzorku majetku, realizovaného úplatně, představuje hodnota majetku v reálných cenách dvojnásobek až trojnásobek souhrnu účetních a evidenčních hodnot. Počty nemovitých a movitých majetkových položek) od roku 2004 klesají mírně se zrychlujícím tempem, u finančního majetku stagnují:



Souhrnné údaje o majetku za rok 2009 v porovnání s rokem 2008:

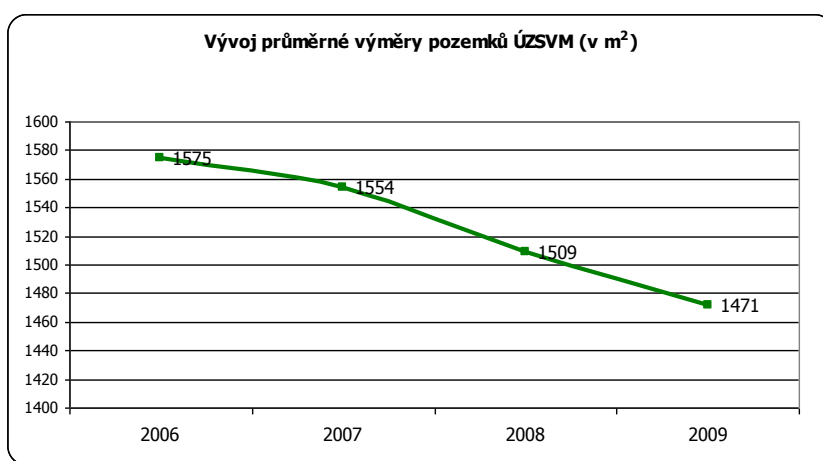
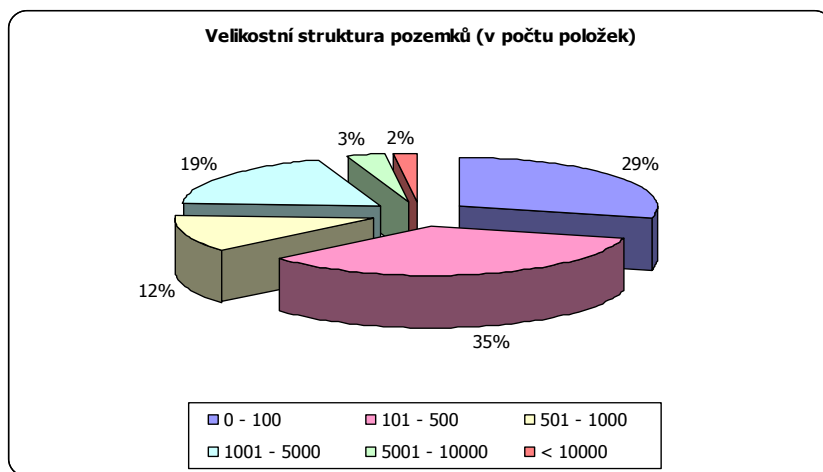
Ceny v mil. Kč		2 008		2 009		Změna 2009 proti 2008	
		Položek	Cena	Položek	Cena	Položek	Cena
Nemovitý majetek	stavby *)	3 750	8 111,0	3 481	4 886,7	- 269	- 3 224,3
	pozemky	183 235	9 723,7	172 039	8 760,90	- 11 196	- 962,8
Movitý majetek		171 300	2 284,2	155 696	1 985,7	-15 604	- 298,5
Finanční majetek	Cenné papíry	230	82,1	212	77,5	- 18	- 4,6
	Majetkové účasti	165	46,8	161	45,9	- 4	- 0,9
	Ostatní dlouhodobý finanční	438	21,0	524	29,1	86	8,1
NEMOVITÝ MAJETEK celkem		186 985	17 834,7	175 520	13 647,6	- 11 465	- 4 187,1
MOVITÝ MAJETEK		171 300	2 284,2	155 696	1 985,7	- 15 604	- 298,5
FINANČNÍ MAJETEK celkem		833	150,0	897	152,6	64	2,6
CELKEM		359 118	20 268,9	332 113	15 785,8	- 27 005	- 4 483,1
POHLEDÁVKY			907,9		922		14,1

*) Zahrnuje stavby, budovy, bytové jednotky a nebytové prostory podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Jak je zřejmé z tabulky, přibližně polovinu z celkového počtu položek tvoří movitý majetek. Je to zčásti kancelářské zařízení využívané pro vlastní činnost, z významné části však i majetek v administrativních budovách, který bezúplatně, tj. na základě výpůjčky užívají jiné OSS, obce a kraje. Dále je třeba uvést, že movitý majetek vedený v operativní evidenci je většinou realizován během několika měsíců od nabytí, takže jeho stav zachycený ke konci roku (inventarizace podle zákona) představuje kvalifikovaným odhadem přibližně jen třetinu položek, které „prošly“ operativní evidencí během celého roku, což se však projevilo v objemu s tím spojené práce i nákladech.

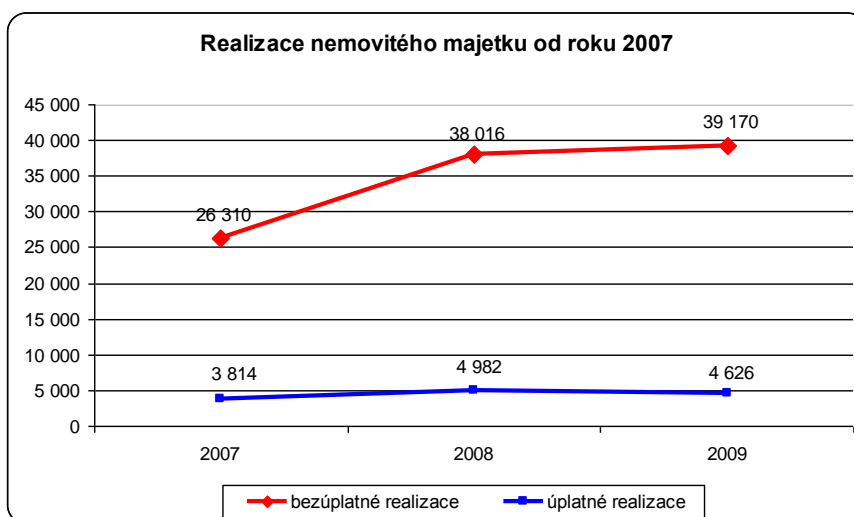
Základní podmínkou při nakládání s nemovitostmi je jejich úplná právní i fyzická identifikace. Zde představují vážný problém **pozemky** vedené v tzv. **zjednodušených evidencích**, zejména bývalého pozemkového katastru. Jsou to původně zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují, byly v minulosti sloučeny do větších půdních celků a až do doby jejich zobrazení v digitální katastrální mapě se evidují s využitím starších nástrojů. Pozemky ve zjednodušených evidencích představují přibližně pětinu položek pozemků a více než třetinu výměry. Pouze třetina katastrálních území již je bez pozemků ve zjednodušené evidenci, tj. celé katastrální území je pokryto parcelami katastru nemovitostí. Digitalizaci katastru nemovitostí by bylo žádoucí podstatně zrychlit, což by ušetřilo veřejné správě významné prostředky.

Dalším vážným problémem Úřadu je nevhodná velikostní struktura pozemků, z níž je zřejmé, že jejich podstatná část je nejen komerčně nerealizovatelná, ale zpravidla je nechtějí převzít ani obce. Současnou strukturu (počty položek podle velikosti v m²) i její vývoj v čase ukazují grafy. Je to jeden z jevů, jímž se majetkové portfolio Úřadu postupně zhoršuje, což má také negativní vliv na možnosti realizace majetku.



Obečným problémem jsou dosud neukončené restituční či jiné soudní spory, nevyjasněnost nabývacích titulů, nedořešené církevní restituce a další právní nebo věcné překážky, které Úřad nemůže přímo ovlivnit.

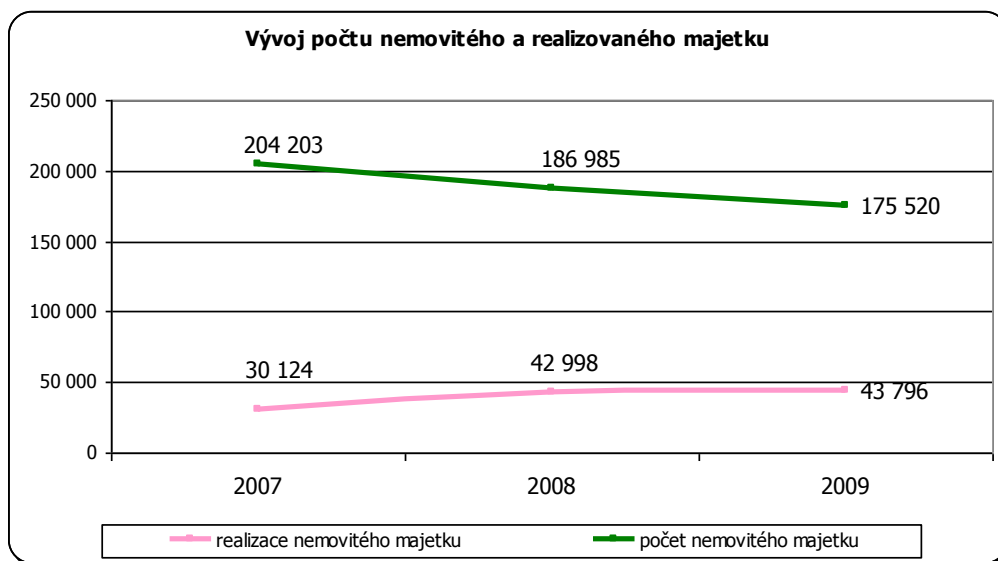
Navzdory uvedeným překážkám se daří nepotřebný majetek postupně realizovat. Pokud jde o nemovitosti, převažujícím způsobem realizace jsou bezúplatné převody tam, kde bezúplatnost ukládá, případně při splnění určitých podmínek připouští zákon. Jde zejména pozemky pod družstevními bytovými domy vlastníků domů nebo vlastníků bytových jednotek, převody příslušnosti k pozemkům pod dálnicemi nebo silnicemi I. třídy na Ředitelství silnic a dálnic ČR, převody vlastnictví pozemků pod silnicemi II. a III. třídy na kraje a pod místními komunikacemi na obce a některé další případy.



Počty úplatných a bezúplatných převodů od roku 2007 ukazuje graf. Úplatné převody se realizují zpravidla výběrovým řízením, pokud není závažný důvod pro přímý prodej.

Jak je z grafu patrné, v roce 2009 bylo realizováno **39 170** bezúplatných převodů, což představuje více než osminásobek počtu úplatných realizací. Jestliže výše příjmů za prodej 4 626 nemovitostí činila za rok 2009 celkem **747 709 tis. Kč**, lze hrubým odhadem dovodit, že tržní hodnota bezúplatně realizovaných převodů se pohybuje v řádu **více než 6 mld. Kč**.

Postupná realizace majetku přirozeně vede ke zhoršování kvality jeho portfolia, což realizaci majetku ovlivňuje negativně, jak co do tempa realizace, tak i co do výnosů z prodejů. Trend zpomalování tempa realizace nemovitostí v souvislosti s poklesem jejich počtu je zřejmý z následujícího grafu.



Dalším důvodem poklesů úplatných realizací je globální finanční krize, která se v roce 2009 projevila i na českém trhu s realitami, jednak poklesem prodejních cen ve výběrových řízeních, jednak výrazným nezájmem o nabízené pozemky. Na nižším tempu bezúplatných převodů v roce 2009 se podílí rovněž složitý a tedy zdlouhavý proces schvalování nabytí nemovitostí obcemi i kraji. Patrný je také pokles zájmu územních samosprávných celků oproti minulosti především o pozemky pod komunikacemi, ale i o jiné pozemky (s výjimkou stavebních parcel, které však naopak podmínky pro bezúplatný převod zpravidla nesplňují).

4.2 Majetek státu v příslušnosti hospodaření Úřadu

V ISMS jsou evidovány 4 druhy majetku¹ – nemovitý, movitý, finanční a pohledávky. Každý druh je dále členěn do skupin, popřípadě do podskupin tak, jak je uvedeno v tabulce. Z uvedeného přehledu k 31. 12. 2009 vyplývá, že největší množství majetkových položek je evidováno v druhu **nemovitého majetku**, který obsahuje **175 520** majetkových **položek** v účetní/evidenční ceně **13 647 588 tis Kč** (výrazný pokles ceny za rok ve výši 4,2 mld. Kč je způsoben především realizací hraničních přechodů). Nemovitého majetku je v položkovém vyjádření **52,8 %** z celkového počtu majetku bez pohledávek, přičemž pozemků je **98 %** ze všech nemovitostí. **Movitý majetek**, při **155 696** majetkových **položkách** a účetní/evidenční

¹ Poznámka k uvedenému členění majetku: Nemovitou položkou se rozumí stoprocentní vlastnictví nebo podíl na vlastnictví pozemku, budovy, stavby, samostatného bytového a nebytového prostoru. U pozemků jsou jako samostatná položka vedeny v ISMS rovněž díly pozemků k realizaci podle § 60a zákona o majetku státu, které nepatrně navyšují (o cca 5%) počet položek pozemků vedených v ISMS oproti počtu pozemků vedených v KN na LV 60000. Finančním majetkem se rozumí evidované položky cenných papírů, majetkových účastí a ostatního dlouhodobého finančního majetku. Movitou položkou se rozumí samostatně evidovaná movitá věc nebo soubor movitých věcí. Pohledávkami se rozumí hodnoty všech pohledávek v evidenci, které jsou zaúčtovány, tedy jak před termínem splatnosti, tak v prodlení.

ceně 1 985 660 tis. Kč, představuje 46,9 % z celkového počtu majetku bez pohledávek. Nejmenší objem představuje **finanční majetek**, který v počtu 897 majetkových položek a účetní/evidenční ceně 152 572 tis. Kč vytváří v majetkovém portfoliu pouze 0,3 % z celkového objemu majetku bez pohledávek.

		CELKEM ÚZSVM	
DRUH MAJETKU		Položek	Cena v tis. Kč
Nemovitý majetek ²	budovy, byty, nebytové prostory, stavby a ostatní nemovitosti	3 481	4 886 691
	pozemky	172 039	8 760 897
Movitý majetek		155 696	1 985 660
Finanční majetek	Cenné papíry	212	77 494
	Majetkové účasti	161	45 941
	Ostatní dlouhodobý finanční ³	524	29 137
NEMOVITÝ MAJETEK celkem		175 520	13 647 588
MOVITÝ MAJETEK		155 696	1 985 660
FINANČNÍ MAJETEK		897	152 572
CELKEM		332 113	15 785 820
POHLEDÁVKY⁴		17 376	1 125 585
Pohledávky za rozpočtové příjmy (SU 315)	z pronájmu	/	164 966
	z prodeje		159 778
	ostatní pohledávky za rozpočtové příjmy		566 634
Pohledávky odběratelů (SU311)			1 246
Podrozvahové pohledávky (SU 982,983)	Odepsané pohledávky provozní		24 200
	z IBV		208 761

Pohledávky uvedené v přehledu k 31. 12. 2009 dle druhu jsou převzaty z ISMS a vyčísleny v účetní/evidenční ceně v částce **1 125 585 tis. Kč**. Jedná se jak o pohledávky

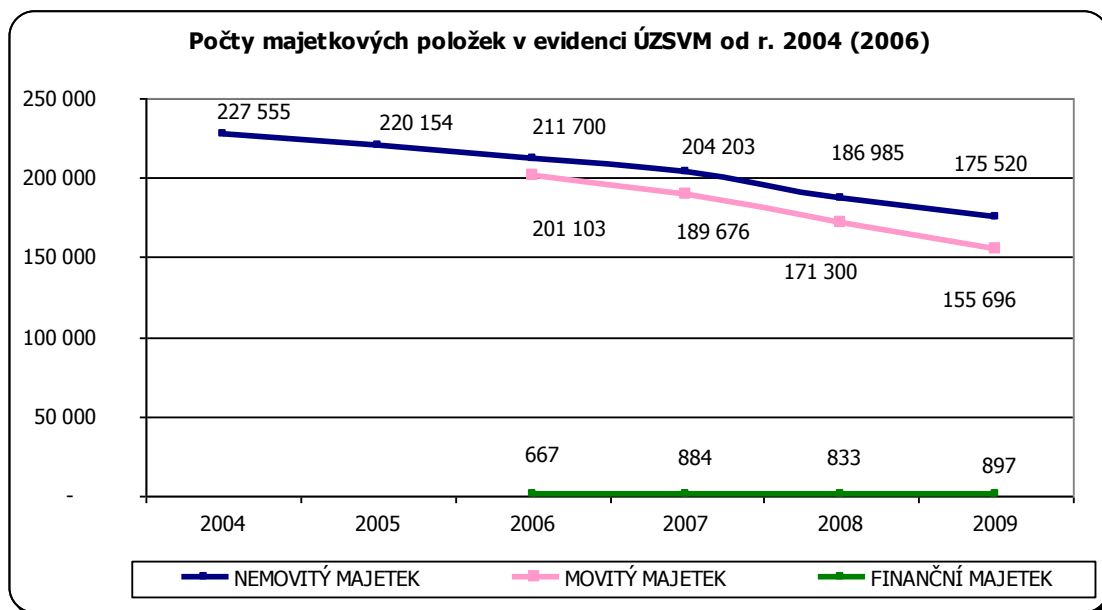
² Nemovitou položku je v ISMS nemovitost ve stoprocentním nebo podílovém vlastnictví. U pozemků jsou jako samostatná položka vedeny i díly pozemků k realizaci podle § 60a ZMS. Ostatní nemovitost je stavba, která není vedena v KN.

³ Ostatní dlouhodobý finanční majetek jsou cenné papíry a majetkové účasti bez rozhodujícího vlivu a další fin. majetek.

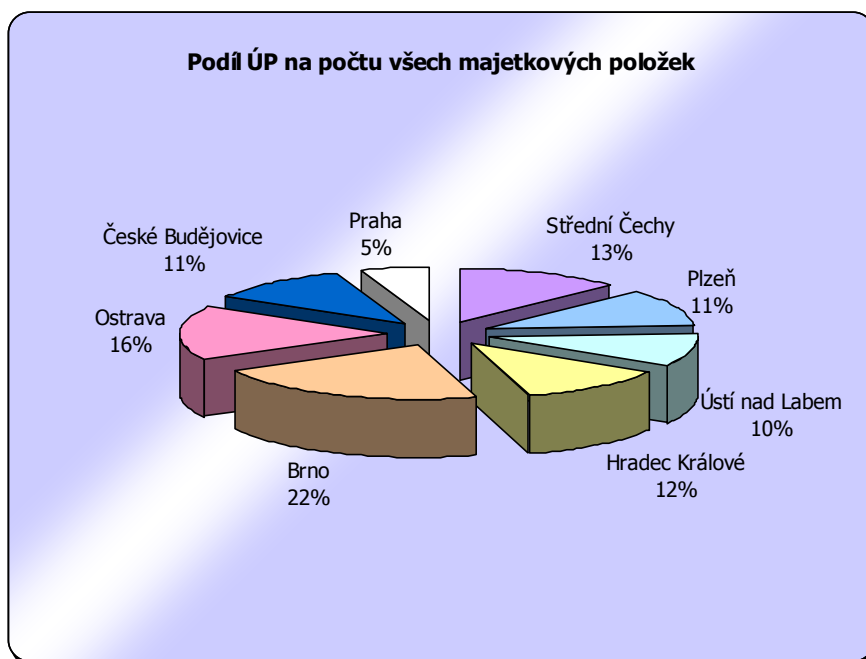
⁴ Pohledávkami jsou hodnoty všech pohledávek v ISMS, které jsou zaúčtovány, tedy jak před termínem splatnosti, tak v prodlení.

v evidenci, tedy před termínem splatnosti, tak pohledávky v prodlení. Tato částka představuje **17 376** jedinečných variabilních symbolů předepsaných pohledávek.

Navzdory trvalému přírůstku majetku do operativní evidence celkový počet majetkových položek setrvale klesá. V letech 2004 a 2005 byly centrálně sledovány pouze počty nemovitostí, od zavedení ISMS v roce 2006 je vedena průběžná centrální položková evidence všech druhů majetku. Časový průběh ukazuje graf.



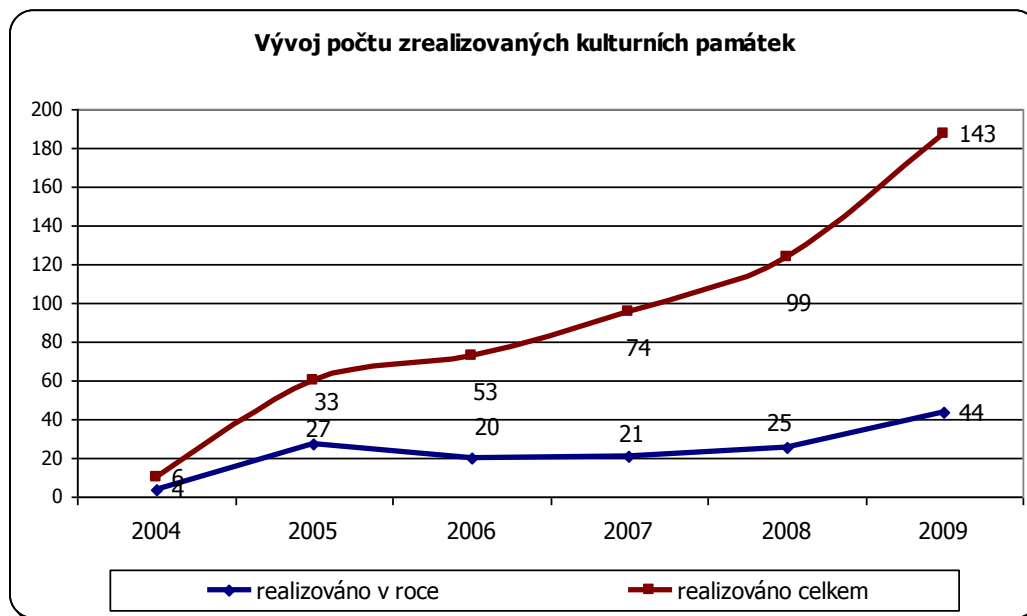
Rozložení majetkových položek na jednotlivá ÚP Úřadu odpovídá přibližně podílu území jejich působnosti („starých“ krajů) na celkové rozloze státu, jak je zřejmé z grafu:



Kromě výše uvedeného účetního a územního členění je majetek rozlišován podle účelu využití. Z celkového objemu majetku (bez pohledávek) 15,79 mld. Kč pouze 3,94 mld. Kč, tj. 24,9 %, tvoří provozní majetek vlastní, zatímco většinu z celého objemu majetku tvoří majetek nepotřebný, který je postupně realizován. Významná část vlastního provozního majetku je ještě využívána dalšími subjekty veřejné správy, zejména kraji a obcemi (především bezúplatné užívání administrativních budov po okresních úřadech).

4.3 Specifické problémy hospodaření s majetkem a jeho realizace

Nemovitě kulturní památky, ke kterým má Úřad příslušnost hospodařit, patří svým charakterem k významnému, na údržbu a zajištění chodu náročnému nemovitému majetku. Navíc asi pětina jich je pro převod blokována jakožto historický církevní majetek. Od roku 2004 Úřad zrealizoval celkem 143 objektů KP o 456 nemovitostech. Šlo převážně o bezúplatné převody na území samosprávné celky (především obce) nebo o bezúplatné převody na nestátní subjekty (církve či sdružení). Vývoj realizace kulturních památek ukazuje graf.



Členské podíly v bytových družstvech. Přibývající agendou je realizace členských podílů v družstevních bytech, získaných z odúmrťí. Některá družstva nesouhlasí s tím, že práva a povinnosti z členství v družstvu připadly státu, nebo s vyčíslenou hodnotou členského podílu. Ani soudní praxe se dosud v této věci nesjednotila.

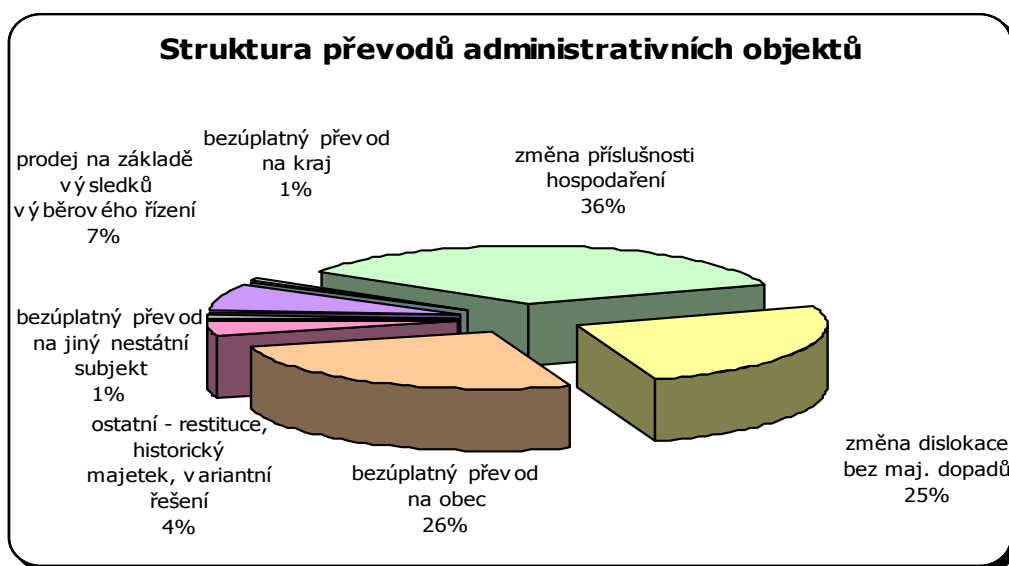
Cenné papíry a majetkové účasti. Úřad je příslušný hospodařit s cennými papíry a majetkovými účastmi, které nabývá průběžně, většinou z odúmrťí. Jde o časově náročnou agendu s velkou pracností a režijními náklady. Prodejnost těchto CP a MÚ je značně omezená a případné výnosy mizivé ve srovnání s vynaloženou pracností.

Majetek s ekologickými zátěžemi. Při přebírání nemovitého majetku, jeho správě a následné realizaci věnuje Úřad zvláštní pozornost splnění právních požadavků na ochranu životního prostředí. Zajišťuje ekologické audity pozemků, případně odborné hodnocení ekologické zátěže nemovitostí určených k privatizaci. U majetku, s nímž hospodaří, také zajišťuje odstraňování ekologických zátěží, které mají vliv na způsob využití nemovitého majetku, nebo by v budoucnu mohly mít dopad do životního prostředí nebo na zdraví. Náklady na přijatá opatření přesáhly v roce 2009 částku 1 mil. Kč.

Objekty po bývalých okresních úřadech. Úřad převzal z majetku zrušených okresních úřadů mimo jiné též 269 administrativních budov, které ve většině případů nepotřeboval a nepotřebuje k plnění svých úkolů. Přitom však v těchto budovách plní také funkci správce objektů, včetně zajišťování služeb pro OSS a územní samosprávné celky (případně jiné nestátní subjekty), které v budovách sídlí, což má značný dopad na rozpočet.

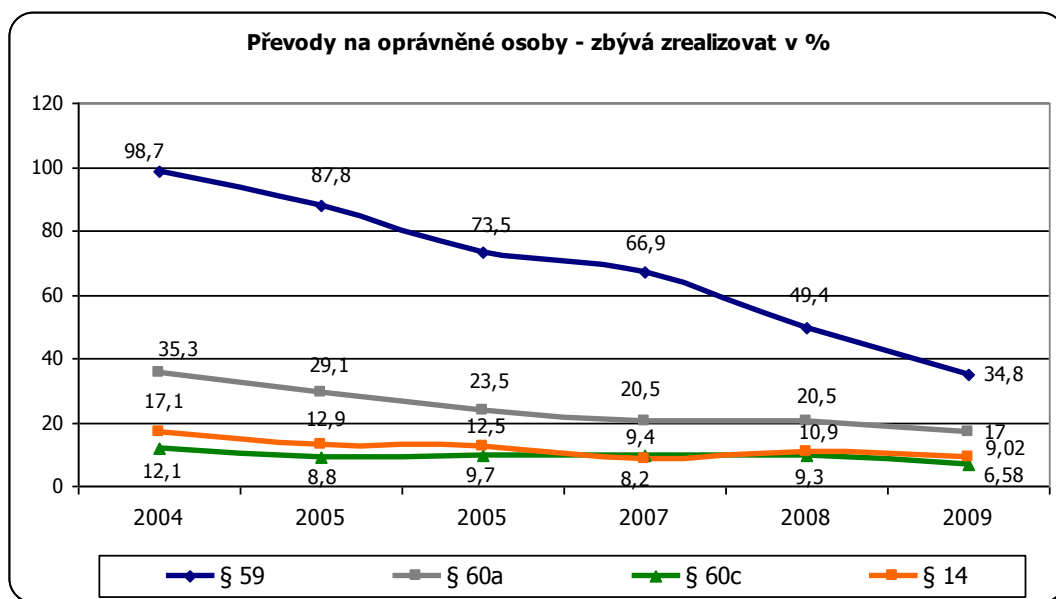
Cílem Úřadu je co nejrychlejší vypořádání majetkových poměrů. Všechny převody a vymezené případy využití podléhají rozhodnutím vlády, kterým předchází projednání ve Vládní dislokační komisi (dále jen „VDK“). Ke konci roku 2009 byla ve VDK projednána

majetková nebo dislokační změna již u všech 269 budov, vládou pak u 268 budov. Struktura změn je zřejmá z grafu.



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

V letech 2003 až 2009 zpracoval Úřad celkem 159 ZPP v souhrnné účetní hodnotě přes 991 mil. Kč. Majetek realizovaný během roku 2009 v režimu privatizace představoval 29 položek v celkové účetní hodnotě 131 mil. Kč. Z toho 5 ZPP v účetní hodnotě majetku 52 mil. Kč bylo bezúplatným převodem na města a obce. Dalších 24 ZPP představovalo majetek v účetní hodnotě 79 mil. Kč, který byl realizován formou přímého prodeje nebo veřejnou soutěží a celkový příjem činil 56 mil. Kč. Tyto příjmy byly přímým příjmem MF; náklady na péči o majetek a zpracování privatizačních projektů se však promítly do výdajů Úřadu.



Majetek převáděný osobám oprávněným ze zákona. Nárok na převod majetku ze zákona mají bytová družstva a fyzické osoby, jimž byl převeden majetek na základě zákona

o vlastnictví bytů (převody na základě § 60a ZMS), výrobní a spotřební družstva (§ 60c ZMS), občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu (§ 14 zák. č. 290/2002 Sb.) a odborové organizace.

Důvodem dosud nedořešených převodů je v případě bytových družstev množství převodů (celkem řádově sto tisíc), v ostatních případech majetkoprávní komplikace, případně neprokázání podmínek pro převod ze strany případného nabyvatele.

Vypůjčky na základě někdejšího trvalého užívání dle hospodářského zákoníku. Jde o vypůjčky nemovitostí (podle § 59 ZMS), jejichž ukončení bylo původně stanoveno na 1.1.2004 a postupně bylo prodlužováno, v současné době do 1.1.2015. Nejčastější dosavadní formou úpravy právních vztahů byl převod do vlastnictví vypůjčitele. Problém se objevuje tam, kde vypůjčitel požaduje bezúplatný převod, pro který však nejsou splněny zákonné podmínky.

Pozemky v dobývacích prostorech. Podle zákona č. 150/2003 Sb. subjekt, kterému byl podle dosavadních právních předpisů stanoven dobývací prostor na pozemku ve vlastnictví státu, má právo na přednostní uzavření kupní nebo nájemní smlouvy, pokud podal ve lhůtě žádost. Zákon však neurčil žádnou lhůtu pro samotný převod. Některé těžební subjekty s koupí vyčkávají a tím pozemky blokují pro jinou dispozici..

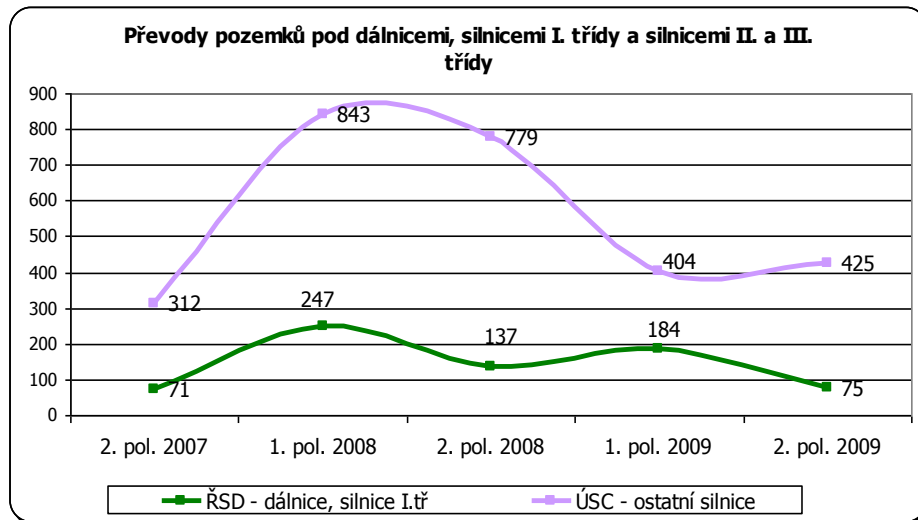
Majetek na silničních hraničních přechodech. Na základě usnesení vlády převzal Úřad v letech 2004 a 2005 nemovitý majetek na 64 silničních hraničních přechodech (HP). Po vstupu ČR do Schengenského prostoru Úřad na HP odstranil překážky bránící plynulému provozu podle požadavků Schengenského hraničního kodexu a zároveň převáděl majetek na všech 64 HP jakožto pro stát nepotřebný podle Usnesení vlády ČR ze dne 9.4.2008 č. 382. Celkem Úřad před zahájením realizace evidoval na těchto HP majetek v následujícím rozsahu:

Převzatý majetek na hraničních přechodech		Položek (ks)	Účetní cena (tis. Kč)
Nemovitý	budovy, byty, nebytové prostory, stavby	456	3 419 183
	pozemky	844	98 192
Movitý		4 486	46 138
CELKEM		5 786	3 563 513

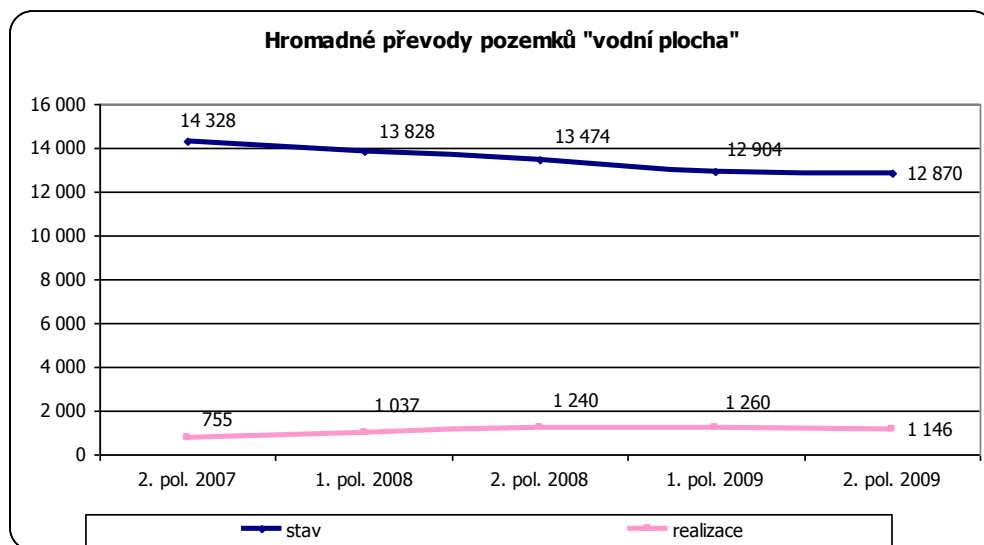
Převody na kraje se v některých případech zbrzdily vlivem voleb do krajských zastupitelstev na podzim roku 2008. Vývoj realizace nemovitostí na HP a stav ke konci roku 2009 je následující:

Nabyvatel	Celkem HP
Stát	9
Kraje	13
Obce	28
Kraj + obec	3
Fyzické a právnické osoby	4
Do 31.12.2009 nerealizováno	6
HP bez nemovitostí	1
CELKEM HP	64

Převody majetku obdobného právního režimu (skupinové převody). S cílem urychlit realizaci nepotřebného majetku vytipoval Úřad určité majetkové kategorie, jimž je společný charakter i právní podmínky. Jde zejména o pozemky pod komunikacemi, převáděné vlastníku komunikace podle silničního zákona, tedy Ředitelství silnic a dálnic (ŘSD) nebo územním samosprávným celkům (ÚSC). Dále to jsou vodní plochy, lesní pozemky a zemědělskou půdu náležející do správy PF ČR, dosud však nepřepsanou v KN, a pozemky s využitím „dráha“. O těchto převodech byla Kontrolnímu výboru PSP předána zvláštní zpráva v září 2007. Jejich společným problémem je, že nabývající subjekt, přestože by s majetkem měl hospodařit podle zákona, často majetek odmítá převzít, nebo jeho převzetí je zatíženo zbytečnou administrativou. Nejvýznamnější skupinu představují pozemky pod komunikacemi, jejichž stav sice setrvale klesá, avšak tempo poklesu, tedy rychlost převodů, nelze považovat za dostatečné, jak dokumentují grafy.



Další poměrně početnou skupinou jsou pozemky druhu vodní plocha, jejichž převody probíhají především na Zemědělskou vodohospodářskou správu a na územně příslušná povodí; jak ukazuje následující graf, přes úsilí Úřadu se tyto převody příliš nedaří.



Majetek po Fondu dětí a mládeže. Zákonem č. 153/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, (dále jen „zákon č. 153/2009 Sb.“) přešla ke dni 1. července 2009 z MF na Úřad příslušnost hospodařit s majetkem, ke kterému vznikla Ministerstvu financí

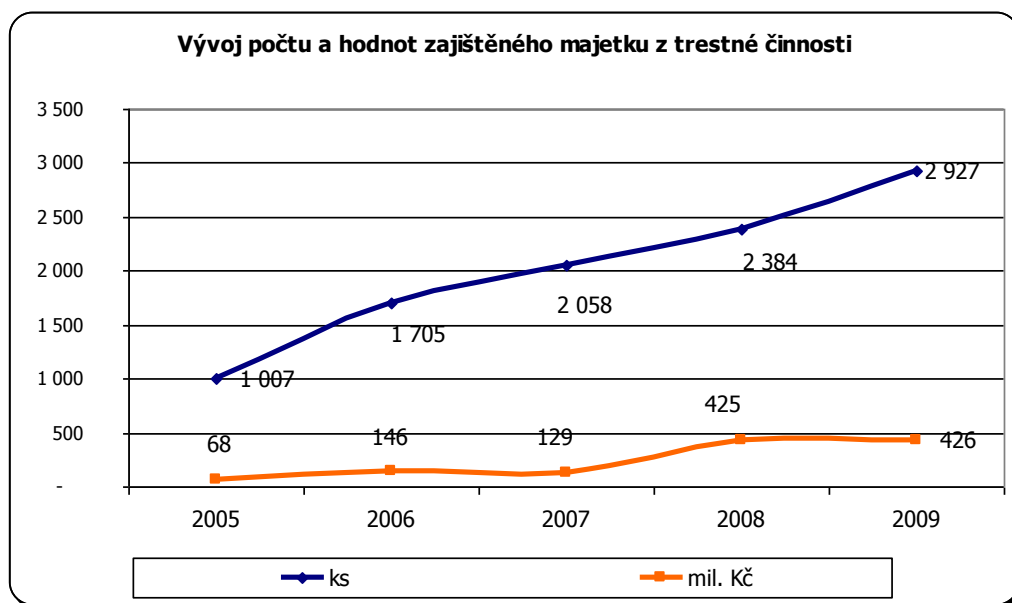
příslušnost hospodařit podle čl. I bodu 6 zákona č. 364/2000 Sb., o zrušení Fondu dětí a mládeže. Šlo zejména o 49 budov a staveb a 138 pozemků; pouze u poloviny staveb byl při převzetí konstatován dobrý stav, ostatní jsou ve stavu problémovém, havarijním, šestina dokonce jen ruiny. Zároveň Úřad převzal veškeré pohledávky, které spravuje a vymáhá, a všechny právní spory vedené v souvislosti s tímto majetkem.

5. Další úkoly Úřadu podle zákona

5.1 Správa majetku zajištěného v trestním řízení

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

Agenda správy zajištěného majetku je mimořádně náročná jak po věcné, tak i právní stránce, neboť jde o majetek zpravidla luxusní nebo jinak citlivé povahy (sběratelské předměty apod.) a ve většině případů se vlastníci majetku snaží výkon státní moci nejrůznějším způsobem komplikovat. Agenda se postupně rozšiřuje, novelami zákonů se předmětem zajištění staly i 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 (což není vázáno na právní vztah k věci obviněného), a současně přibyl další subjekt, který rozhoduje o zajištění – kromě soudu a státního zastupitelství je to i Policie ČR. Položkově i hodnotově má agenda trvale rostoucí trend.



5.2 Podpora činnosti ostatních OSS

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

Regionální dislokační komise. Nakládání s administrativními objekty a schvalování umístění OSS a státních organizací je vyhrazeno vládě. Na základě jejího usnesení byly v roce 2006 zřízeny regionální dislokační komise, jejichž administraci zajišťuje Úřad; předsedy RDK jsou ředitelé jednotlivých územních pracovišť Úřadu. Komise přispívají ke zlepšení hospodárnosti nakládání s majetkem státu. K optimalizaci využití tohoto majetku je

nezbytné vytvořit přehled využití budov v majetku státu a poté stanovit normativy využívání podle typů činnosti. Většina evropských zemí navíc používá účinné ekonomické nástroje (např. užívání za úhradu i pro složky státu a územní samosprávné celky) pro zvyšování efektivity využití státního majetku.

6. Předpoklady Úřadu pro výkon svěřených agend

6.1 Financování

Rozpočet Úřadu je součástí kapitoly státního rozpočtu 312 – Ministerstva financí. Ministerstvo stanovuje Úřadu objem všech závazných ukazatelů. Základní údaje za rok 2009 ve srovnání s předchozími roky ukazuje tabulka (údaje v tis. Kč).

SCHVÁLENÝ ROZPOČET:	2006	2007	2008	2009
Příjmy celkem:	180 066	450 000	500 000	450 000
Výdaje celkem:	1 569 380	1 817 193	1 852 871	1 887 964
Specifické ukazatele - skutečné příjmy:				
Čisté příjmy 2006 - 2009	804 174	1 058 399	1 092 173	1 163 748
- v tom příjmy z prodeje majetku	471 435	742 798	746 962	747 709
- v tom příjmy z pronájmu majetku	135 305	148 235	169 042	223 901

Pozn.: Rozdíl mezi příjmy a výdaji je třeba posuzovat v souvislosti s realizací majetku, kdy přibližně jen desetina položek nemovitostí je převáděna úplatně, zatímco většina bezúplatně, viz kapitola 4.1.

6.2 Informační podpora

Príměřené informační a komunikační zázemí je pro Úřad při daném rozsahu agend a objemu majetku zcela nezbytnou podmínkou. Roku 2006 byl spuštěn ostrý provoz dvou nových informačních systémů, a to Informační systém o majetku státu (ISMS), který procesně obsluhuje agendy právních jednání a hospodaření s majetkem, a Informační systém spisové služby (ISSSL), který řeší toky písemností. Oba systémy přímo komunikují s účetnictvím (program MyFenix). Jsou průběžně rozvíjeny v návaznosti na změny legislativy a nově vznikající potřeby.

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

ISMS a jeho další rozvoj je od roku 2008 strategickým projektem vlády zakotveným v usneseních k realizaci strategie Smart Administration.

6.3 Personální zajištění

Plynule narůstající objem činností zvládá Úřad bez nároků na personální posilování či prostorové rozšiřování a každoročně plní příslušná usnesení vlády ke snižování systemizovaných pracovních. Stav zaměstnanců byl v období let 2003 až 2010 absolutně snížen celkem o 1538 zaměstnanců. Navíc proběhlo nutné přeškolení převedených

zaměstnanců bývalých OÚ z útvarů nabývání a správy majetku na útvary realizace majetku. Vývoj počtu zaměstnanců od vzniku Úřadu je uveden v následující tabulce.

	schválený počet zaměstnanců	snížení / zvýšení
2002	595	
2003	3511	-1127
2004	2384	2
2005	2386	-51
2006	2335	4
2007	2339	-72
2008	2267	-70
2009	2197	-224
návrh 2010	1973	
Celkem snížení r. 2003 až 2010		-1538

6.4 Optimalizace procesů, kontrola a interní audit

Sledování kvality výkonu (Total Quality Management). V roce 2009 bylo ukončeno první kolo vyhodnocování procesu sledování kvality, který Úřad v roce 2008 zahájil jako jeden z prvních mezi subjekty veřejné správy v ČR prostřednictvím nástroje Common Assessment Framework (CAF, tzv. jednotný hodnotící rámec). Výsledkem byl tzv. Akční plán zlepšování, který je pravidelně vyhodnocován. Jako jeden z mála státních subjektů získal Úřad za provedení CAF ocenění, udílené Ministerstvem vnitra.

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

Řídící finanční kontrola je prováděna samostatnými útvary v souladu s ustanoveními zákona o finanční kontrole). Součástí kontroly je i vedení agendy stížností a jejich vyhodnocování s následnými návrhy nápravných opatření, pokud se stížnost ukáže oprávněné.

Vlastní kontrolní činnost, prováděná specializovanými útvary Úřadu, kromě průběžné činnosti zahrnovala celkem šest ucelených kontrolních akcí, vesměs zaměřených na hospodaření s majetkem jak z hlediska věcné a účetní správnosti, tak i účelnosti a hospodárnosti, a na zadávání veřejných zakázek.

Ve 3. čtvrtletí 2009 byla na Úřadu zahájena **kontrola NKÚ**, s předpokládaným ukončením ve 2. čtvrtletí 2010.

6.5 Komunikace s veřejností

Úřad komunikuje s veřejností prostřednictvím standardních médií, běžnou denní komunikací všech pracovišť se zájemci o informace, samostatnou publikační činností v odborných médiích (zejména v časopisech Veřejná správa a Moderní obec) a prostřednictvím vlastních webových stránek.

Webová prezentace poskytuje široké veřejnosti jednak základní informace o Úřadu, dále znění vybraných dokumentů, nabídku majetku k odprodeji ve výběrovém řízení a kromě jiného též informace o všech záměrech přímých převodů nemovitostí, aby se tak zvýšila

transparentnost nakládání s majetkem pro širokou veřejnost. Návštěvnost stránek má trvale vzrůstající tendenci a dosahuje ročně přístupu z přibližně třiceti tisíc IP adres. Součástí stránek jsou odkazy pro zaslání konkrétních dotazů z okruhu působnosti Úřadu.

6.6 Mezinárodní spolupráce

Úřad se již od roku 2007 aktivně zapojuje do evropské iniciativy státních subjektů hospodařících s nemovitostmi státu nazvané Public Real Estate Network (PuREnet), jejímž cílem je výměna zkušeností za účelem zvýšení efektivity hospodaření se státním majetkem. K bezprostředním přínosům členství v PuREnet pro Úřad patří mj. poznatky v oblasti stanovení strategie nakládání s majetkem i konkrétních metodických postupů.

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

7. Aktuální témata hospodaření s majetkem státu

Tzv. nepotřebný majetek. Z pohledu Úřadu se ukazuje jako nevyhovující současná definice „nepotřebného majetku“, tak jak je uplatněna zákonem pro běžnou OSS, i zákonná podmínka „potřebnosti“ pro nabývání majetku nebo příslušnosti hospodařit. Přitom jak při převzetí majetku v souvisle zastavěných částech obcí ve zvláště chráněných územích tak i při převzetí majetku na silničních hraničních přechodech na základě rozhodnutí vlády byl přebírán majetek, pro Úřad ve smyslu ZMS nepotřebný. Dosavadní způsob chápání „nepotřebnosti“ ve svém důsledku blokuje efektivní hospodaření, například optimalizaci majetkového portfolia, která by následně vedla k vyšším příjmům státního rozpočtu i k úsporám výdajů. Otevření možnosti, aby OSS majetek pro sebe nepotřebný předala k realizaci Úřadu jakožto specializované majetkové instituci, by přineslo administrativní i finanční úspory. K tomu by byla zapotřebí legislativní změna.

Zlepšování majetkového portfolia státu. Bylo by účelné umožnit, aby Úřad jako instituce specializovaná na hospodaření s majetkem státu mohl **převzít nepotřebný majetek od jiné OSS**. Do téže kategorie by patřilo i **zrušení souhlasu MF s nabýváním majetku** Úřadem, které zvyšuje administrativní zátěž při rozhodování, přičemž samotná podstata věci je často banální (konkrétně např. rozhodnutí o nabídce zpětného převzetí majetku, předaného sportovním organizacím podle zákona č. 290/2002 Sb., navíc s krátkou zákonnou lhůtou pro odpověď). MF by si samozřejmě ponechalo dosavadní kontrolní mechanismy, které sledují nejen správnost, ale i hospodárnost postupů Úřadu. Zlepšování majetkového portfolia, ať již za účelem jeho následného využití pro jiné OSS, nebo pro jeho realizaci za výhodnějších podmínek, než jaké zákon umožňuje v současné době, by vedlo k znatelným úsporám v nákladech a navýšení příjmů z prodejů a pronájmů.

Centrální registr právních jednání. V oblasti právního zastupování se jeví jako nezbytné, vytvořit centrální registr všech žalob podaných na stát, resp. všech soudních sporů, ve kterých je Česká republika účastníkem. Dnes různé soudy projednávají věci, které spolu bezprostředně souvisejí, nedostane se jim však informací pro komplexní posouzení řešeného případu (Úřad má přehled pouze o sporech, ve kterých vystupuje). Úřad v současné době připravuje spuštění této aplikace do rutinního provozu a zapojení dalších OSS na základě

dohody. Plné využití by znamenalo povinné zapojení všech OSS, což by státu přineslo významné úspory. K tomu by byla zapotřebí legislativní změna.

Optimalizace užívání majetku státu. Jak při běžných majetkových agendách, tak při administraci regionálních dislokačních komisí se Úřad opakovaně přesvědčuje, že využívání majetku státu pro jeho vlastní potřebu, právě tak jako vydávání prostředků např. na pronájmy soukromých budov není příliš hospodárné. Úřad společně s Ministerstvem vnitra a Ministerstvem kultury připravuje pilotní ověření jednotné evidence nemovitého majetku státu prostřednictvím ISMS. Tento cíl stanovuje již i usnesení vlády ze dne 14. 5. 2008 č. 536, „o strategických projektových záměrech pro čerpání finančních prostředků ze Strukturálních fondů EU v rámci Smart Administration“. Taková evidence by byla podkladem pro efektivnější rozhodování RDK a VDK a následně i vlády a nepochybně by ušetřila významné státní prostředky tím, že by umožnila efektivní alokaci zdrojů, která je za současné situace velmi obtížná. Součástí by měla být jednotná a jednoduchá (z důvodu nezbytnosti průběžné aktualizace) pasportizace státního majetku. Tato evidence by byla provázána na státní registry, zejména registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RUIAN). Úplná evidence nemovitostí by též postupně umožnila získat informace o skutečné ceně státního majetku. Transformace hospodaření s majetkem státu by byla plně v souladu s tendencemi, které se již před několika lety prosadily v zemích západní Evropy.

Jedním z konkrétních kroků tímto směrem je projektový záměr na **Centrální registr administrativních budov státu (CRAB)**, který by měl přinést významné úspory z optimalizace dislokací administrativních činností státu a následně umožnit průběžné sledování, jak je dislokace, využití a provoz budov efektivní. Povinnost OSS zapojit se do tohoto systému by musela být založena minimálně rozhodnutím vlády, lépe však legislativní změnou. Pasportizace prostor v administrativních objektech ve vlastnictví státu i průběžně vedená evidence jejich užívání by prokazatelně vedla k úsporám státního rozpočtu na straně výdajů (zejména úspornějším využíváním státního majetku) a zároveň k navýšení jeho příjmů (pronájmem dočasně volných prostor nebo realizací nepotřebného majetku). Podle VDK je 162 tis. zaměstnanců státních institucí dislokováno ve 4.800 budovách (71 % budov je ve vlastnictví státu, 29 % ve vlastnictví nestátních subjektů). Roční náklady na provoz a údržbu 3.800 budov státu převyšují 4,3 mld. Kč a roční nájemné za nestátní prostory převyšuje 684 mil. Kč. Úřad je přitom organizační složkou státu specializovanou ze zákona na hospodaření s majetkem státu a navíc má pro takovou činnost nezbytné materiální a personální předpoklady.

Majetek s nedohledaným vlastnickým vztahem. Úřad bude i nadále pokračovat v dohledávání neznámých vlastníků a „čištění“ nemovitého majetku, zejména ve spolupráci s ČÚZK. Uvedení katastrální evidence do souladu s věcnými i právními skutečnostmi je jednoznačným zájmem státu. Legislativně je však nezbytně nutné nově upravit postup pro situaci, kdy přes veškerou rozumně vynaloženou snahu není možno skutečného vlastníka dohledat, například převzetím majetku do opatrování státem po dobu rozumné lhůty (např. 10 let) a jeho následným převodem do majetku státu.

Všechny tyto oblasti lze považovat za naléhavé buďto pro dořešení přesné a úplné evidence majetku státu, nebo pro zvýšení efektivity jeho využívání a nakládání s ním. Úřad je připraven převzít úkoly, které by vznikly s řešením uvedených problémů, a je na to dostatečně odborně i technicky vybaven.
