

**Výroční zpráva**  
**Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
**za rok 2011**

Praha, březen 2012

Ing. Miloslav Vaněk  
generální ředitel

## Obsah

Seznam použitých zkratk	3
1. Postavení ÚZSVM v péči o majetek státu	4
1.1 Základní vymezení	4
1.2 Vývoj legislativy a úkolů Úřadu od jeho zřízení	5
2. Zastupování státu	5
2.1 Právní zastupování státu	5
2.2 Právní zastupování obcí	7
2.3 Závazky ze smluv o poskytnutí státního příspěvku na IBV	7
2.4 Převody státního majetku, zatížené podmínkou	9
2.5 Předkupní právo státu	10
3. Nabývání majetku a příslušnosti hospodařit	11
3.1 Nabývání majetku státu podle zákona	12
3.2 Dohledávání neznámých vlastníků nemovitostí, vyjasnění vlastnictví	12
3.3 Příslušnost hospodařit na základě dalších právních titulů	16
4. Hospodaření se státním majetkem a jeho realizace	17
4.1 Obecná charakteristika majetku, s nímž Úřad hospodaří	17
4.2 Specifické skupiny majetku a jeho realizace	20
5. Další úkoly Úřadu podle zákona	27
5.1 Správa majetku zajištěného v trestním řízení	27
5.2 Podpora činnosti ostatních OSS	28
6. Předpoklady Úřadu pro výkon svěřených agend	28
6.1 Financování	28
6.2 Informační podpora	29
6.3 Personální zajištění	30
6.4 Optimalizace procesů, kontrola a interní audit	30
6.5 Komunikace s veřejností	31
6.6 Mezinárodní spolupráce	32
7. Výhled	32
7.1 Majetkové portfolio státu	33
7.2 Optimalizace užívání majetku státu	33
7.3 Majetek neznámého vlastníka	34
8. Přílohy	34
Příloha č. 1: Smlouvy o příspěvku na podporu individuální bytové výstavby	35
Příloha č. 2: Významné bezúplatné převody	36
Příloha č. 3: Výpůjčky a převody ze zákona	37

## Seznam použitých zkratek

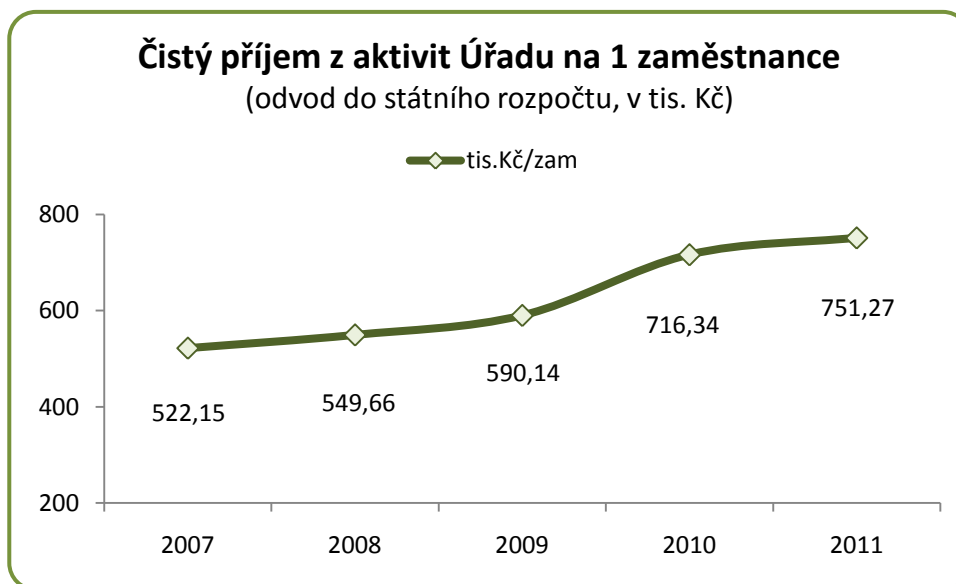
AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
CAF	Common Assessment Framework – metoda sledování kvality procesů
CRAB	Centrální registr administrativních budov státu (projekt)
CRPJ	Centrální registr právních jednání
FDM	Fond dětí a mládeže
FO	fyzická osoba
GŘC	Generální ředitelství cel
HP	silniční hraniční 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)
KN	katastr nemovitostí
KP	kulturní památka
KÚ	katastrální úřad
LV	list vlastnictví katastru nemovitostí
NV	neznámý vlastník
MF	Ministerstvo financí ČR
OSS	organizační složka státu nebo státní organizace
PF ČR	Pozemkový fond ČR
PO	právnícká osoba
PuREnet	Public Real Estate Network – Síť nemovitostí státu
RDK	Regionální dislokační komise
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic
SO	státní organizace
Úřad, ÚZSVM	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 („zákon o majetku státu“)
ZPP	zakladatelský privatizační projekt
ZVHS	Zemědělská vodohospodářská správa

# 1. Postavení ÚZSVM v péči o majetek státu

## 1.1 Základní vymezení

Postavení Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM, dále též „Úřad“) v systému hospodaření s majetkem České republiky leží především ve dvou oblastech: jednak v zastupování zájmů státu v právních řízeních o majetku, jednak ve vlastním hospodaření s tou částí státního majetku, která není svěřena specializovaným organizacím (jako jsou například lesní pozemky) nebo přímo neslouží vlastním potřebám jiných státních subjektů (například sídla ministerstev). Úřad nemá svěřeny žádné správní, kontrolní ani výkonné pravomoci, kromě toho, že kontroluje dodržování podmínek majetku, bezúplatně převedeného z vlastnictví státu nestátním subjektům, a případně vymáhá příslušné sankce.

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



Přitom je třeba zdůraznit, že výsledky převážné většiny činností Úřadu se do těchto příjmů nepromítají, zpravidla protože jsou finančním nebo nefinančním přínosem pro jiné subjekty státu nebo regionálních samospráv, případně pro fyzické a právnické osoby, u nichž tak stanoví zákon. Platí to zejména pro veškeré zastupování jiných organizačních složek státu, v majetkové oblasti pak pro agendy dohledávání majetku, bezúplatné převody majetku a správu majetku zajištěného v trestním řízení, přípravu privatizačních projektů či předkupní právo státu a další; podrobnosti jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách této zprávy.

Úřad je v současné době 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; další novela je rozpracována, aby mohla být předložena parlamentu v roce 2012.

## 1.2 Vývoj legislativy a úkolů Úřadu od jeho zřízení

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 pak **hospodaření s majetkem, právy a závazky, se kterými byly příslušné hospodařit okresní úřady** a které společně s výkonem agendy nepřešly na obecní nebo krajské úřady (zákon č. 320/2002 Sb.).

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, bez možnosti řešit vzniklé pohledávky jinak než vymáháním) a z magistrátů hlavního města Prahy a statutárních měst Brna, Ostravy a Plzně (2006) a plná působnost k **řešení případně vzniklých pohledávek** (2006); přijímání nabídek **předkupního práva státu k pozemkům pro veřejně prospěšné stavby** (2007); přijímání nabídek **zpětného převzetí majetku zdravotnických zařízení** (2007), **převzetí příslušnosti hospodařit s majetkem**, se kterým podle zákona č. 172/1991 Sb. (zákon o majetku obcí) hospodařilo MF (2008) a **převzetí příslušnosti hospodařit s majetkem po FDM** na základě zákona č. 153/2009 Sb. (2009).

## 2. Zastupování státu

Zastupování státu zahrnuje zejména právní zastupování před soudy a dalšími orgány za jiné organizační složky státu (dále jen „OSS“), právní jednání v rámci hospodaření s „vlastním“ majetkem, 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 (buď na základě zákona, nebo smlouvou) a uplatnění předkupního práva státu v zákonem vymezených případech.

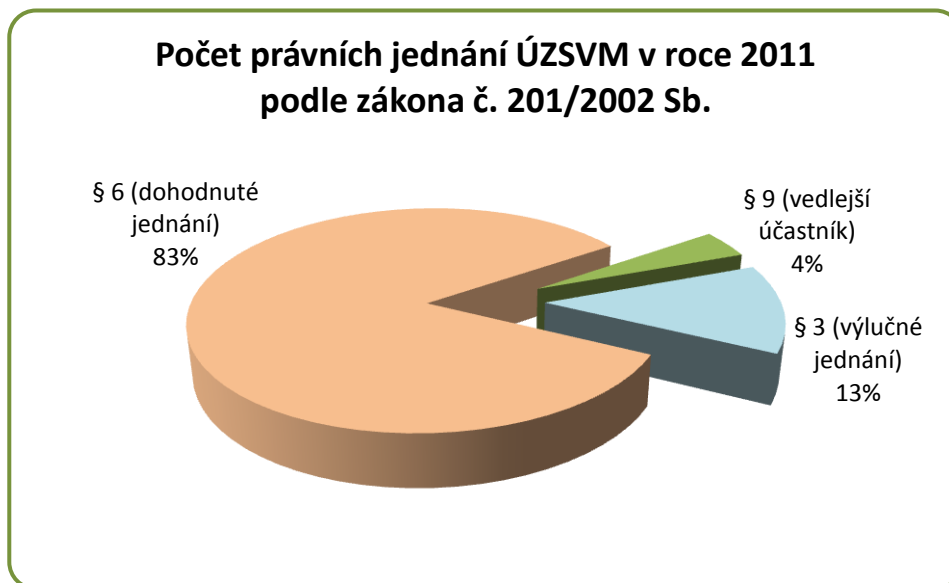
### 2.1 Právní zastupování státu

Úřad zastupuje stát podle zákona č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, před soudy, rozhodčími orgány, správními úřady a jinými orgány ve věcech týkajících se majetku státu namísto OSS příslušných s tímto majetkem hospodařit. Zastupování se děje buď výlučně (§ 3 zákona), nebo na základě dohody (§ 6 zákona), případně jako vedlejší účastník (§ 9 zákona), pokud k majetku přísluší hospodařit státní organizaci anebo ke kterému vykonává správu Pozemkový fond České republiky (dále jen „PF ČR“), má-li stát právní zájem na výsledku takového řízení. Úřad dále poskytuje bezplatnou právní pomoc obcím a zastupuje je před soudem v zákonem vymezených případech.

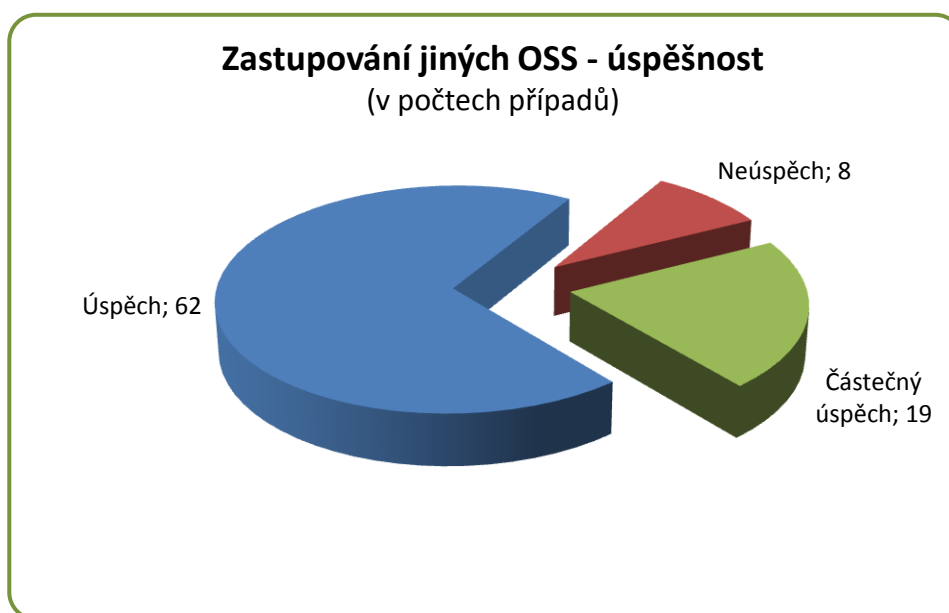
**Vývoj počtu soudních řízení, v nichž Úřad zastupoval jiné OSS, v letech 2010 a 2011, je uveden v tabulce.**

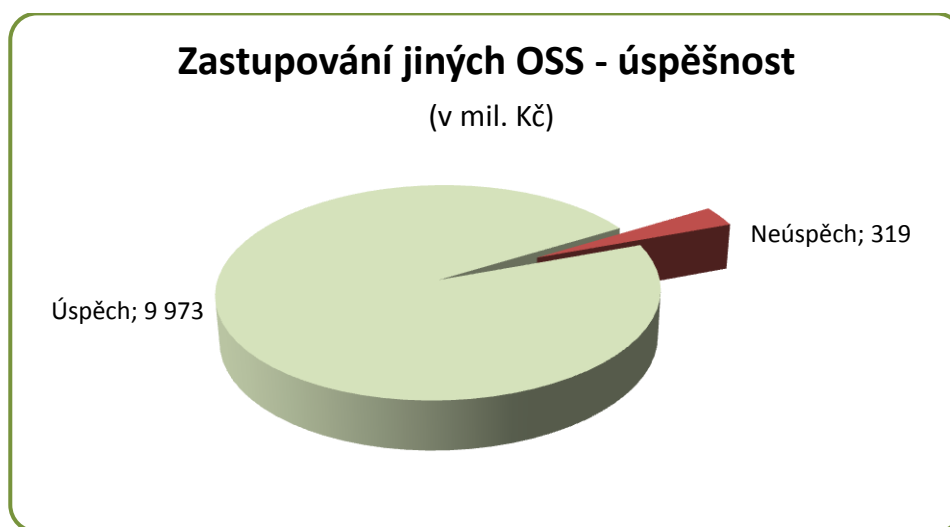
Režim dle zák. č. 201/2002 Sb.:	Případů 2009	Případů 2010	Případů 2011
§ 3 (výlučné jednání)	51	82	88
§ 6 (dohodnuté jednání)	353	530	575
§ 9 (vedlejší účastník)	16	36	28
<b>CELKEM</b>	420	648	691

Jak je vidět, počet zastupovaných případů v posledních letech trvale narůstá. Podíl na tom mají i lhůty soudů. Skladba právního zastupování v roce 2011 podle jednotlivých druhů jednání je zřejmá z grafu.



Pokud jde o úspěšnost zastupování, tu lze hodnotit pouze u sporů pravomocně uzavřených. Následující grafy uvádějí úspěšnost sporů na peněžitá plnění, kterých bylo v roce 2011 pravomocně ukončeno celkem 89 a u nichž lze poměřovat míru úspěšnosti nejen na počet případů, ale také v hodnotách vymožených (tam, kde je stát žalující stranou), případně uhájených (v těch případech, kdy byl stát žalován).





Kromě zastupování jiných OSS a obcí se Úřad v roce 2011 účastnil **řízení v souvislosti s majetkem, s nímž hospodaří** nebo jej spravuje podle zákona č. 279/2003 Sb., o výkonu zajištění majetku a věcí v trestním řízení, a to **přes 4.800 případů**. Z toho soudních sporů ve věcech finančního plnění, pravomocně skončených v roce 2011, bylo 462.

Porovnání počtu uzavřených případů s počtem celkového počtu zastupování ukazuje, kromě jiného, na značně dlouhou průměrnou dobu projednávání žalob před soudy.

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 lze hodnotu majetku v soudním sporu vyčíslit, lze dovodit, že jde řádově o stovky milionů až miliardy Kč. Významná je též úspora nákladů státu plynoucí z toho, že namísto soukromých advokátních kanceláří pracujících za vysoké odměny je stát zastupován svými zaměstnanci. Přímý dopad do rozpočtové kapitoly Ministerstva financí (dále jen „MF“), kam Úřad spadá, mají přísně vzato pouze soudní spory vedené podle § 18 Zákona, tedy spory o majetek, k němuž má Úřad příslušnost hospodařit.

## 2.2 Právní zastupování obcí

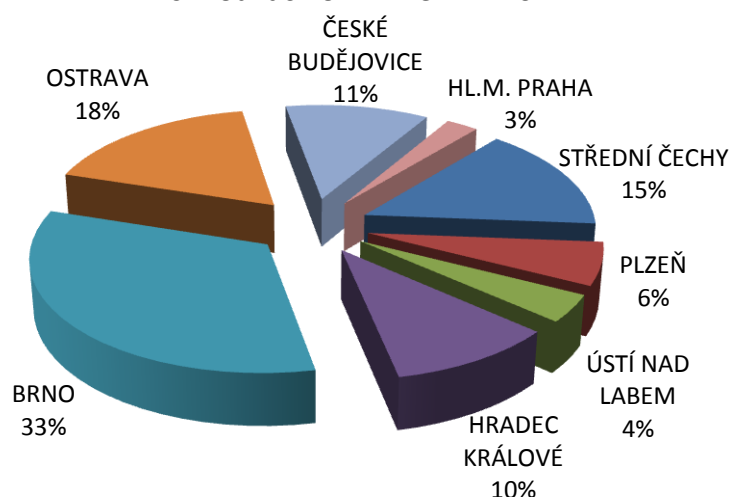
Právní zastupování obcí ve vymezených případech podle zákona se v praxi týkalo zejména restitučních nároků vznesených na majetek obcí, získaný od státu. V roce 2011 tato agenda nebyla z hlediska Úřadu významná. Pro konkrétní obec má však možnost, využít bezplatného kvalifikovaného právního zastupování bez nutnosti výdajů na komerční advokátní kanceláře, velmi praktický dopad.

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

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

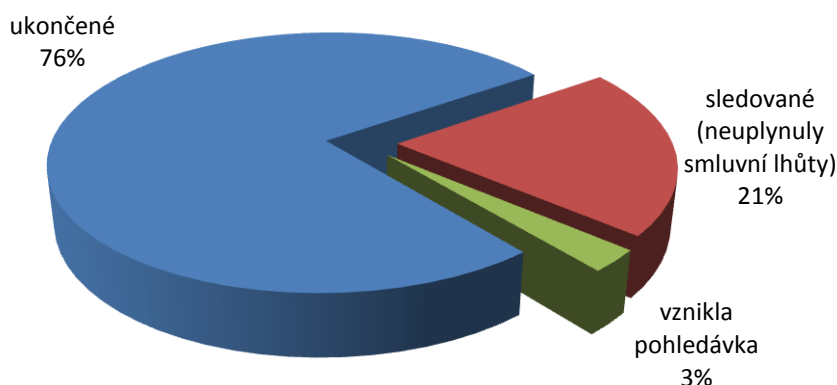
Agenda představuje přes 70 tisíc smluv IBV, na jejichž základě byly stavebníkům poskytnuty státní příspěvky v celkové výši 5,3 mld. Kč. Byla převzata po okresních úřadech ke dni 1. 1. 2003, s výjimkou hlavního města Prahy a statutárních měst Plzně, Brna a Ostravy, od nichž byla agenda převzata na základě novely ZMS teprve dnem 1. 3. 2006. Regionální rozložení agendy, tedy podíl jednotlivých ÚP Úřadu na celkovém počtu smluv o IBV, je následující:

**Podíl územních pracovišť ÚZSVM na všech evidovaných smlouvách o IBV k 31.12.2011**



Sledované smlouvy lze rozčlenit na sledované, ukončené bez vzniku pohledávky státu a smlouvy se vznikem pohledávky. Stav vyřizování smluv o IBV byl k 31.12.2011 tento:

**Stav vyřizování smluv o IBV k 31.12.2011**

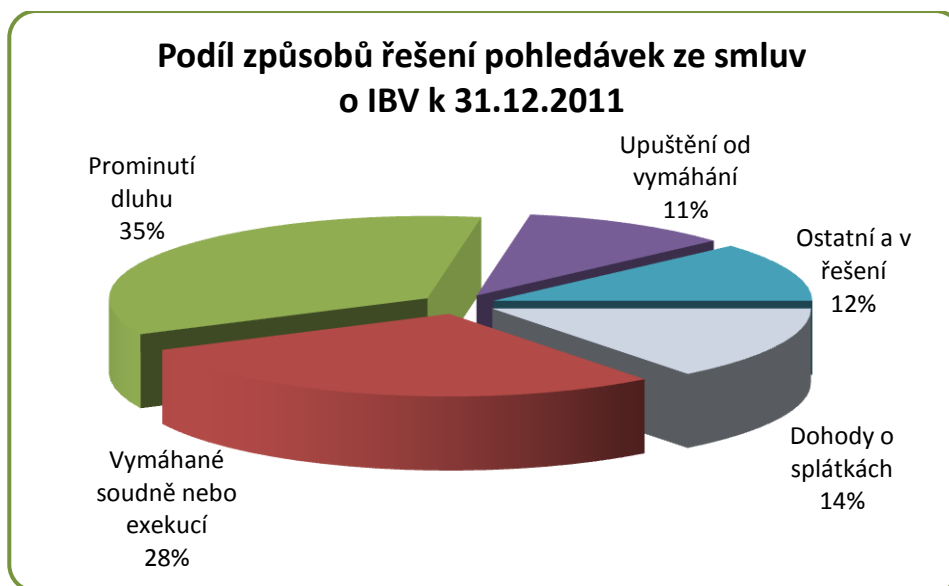


Jako ukončené jsou označeny smlouvy, jejichž sledování bylo ukončeno, protože došlo ke splnění smluvních podmínek, státu tudíž nevznikla pohledávka, nebo pohledávka vznikla, ale ke sledovanému datu byla občanem - stavebníkem uspokojena nebo jinak vyřízena. Nadále sledované jsou smlouvy, u kterých ještě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

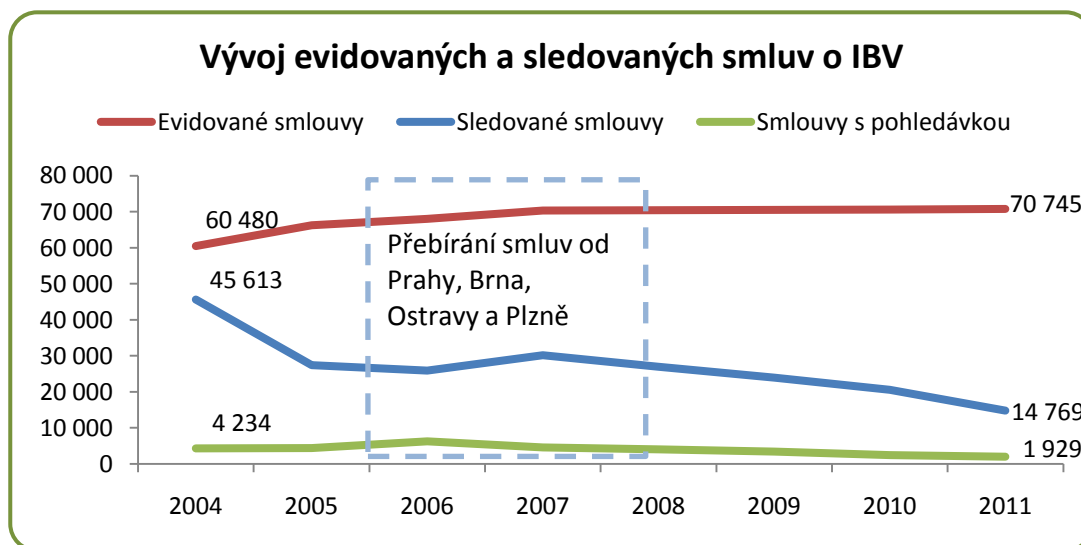
Prioritně Úřad sleduje smlouvy o IBV s porušenými smluvními podmínkami, ze kterých vznikla státu pohledávka. Důsledné vymáhání pohledávek z porušených smluv zajišťuje nezanedbatelný příjem do státního rozpočtu, který však v důsledku každoročního poklesu aktivních (neukončených) smluv postupně klesá. Za rok 2011 dosáhl tento příjem téměř 9 mil. Kč. Úspěšnost vymáhání pohledávek dále utrpěla po vydání rozsudku Nejvyššího soudu ČR č.j. 33 Cdo 754/2007 z 24.9.2009, kdy pak soudy často zamítají nárok státu na vrácení příspěvku s odkazem na ustanovení § 3 Občanského zákoníku (zásah do práv a zájmů v rozporu s dobrými



mravy). V řadě případů je prominutí dluhu, případně upuštění od vymáhání důvodné a Úřad o něm rozhoduje v souladu s podmínkami ZMS. Způsoby řešení pohledávek ukazuje graf.



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



Podrobný vývoj agendy vyřizování smluv o IBV od roku 2004 je uveden v tabulce v příloze č. 1.

## 2.4 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.

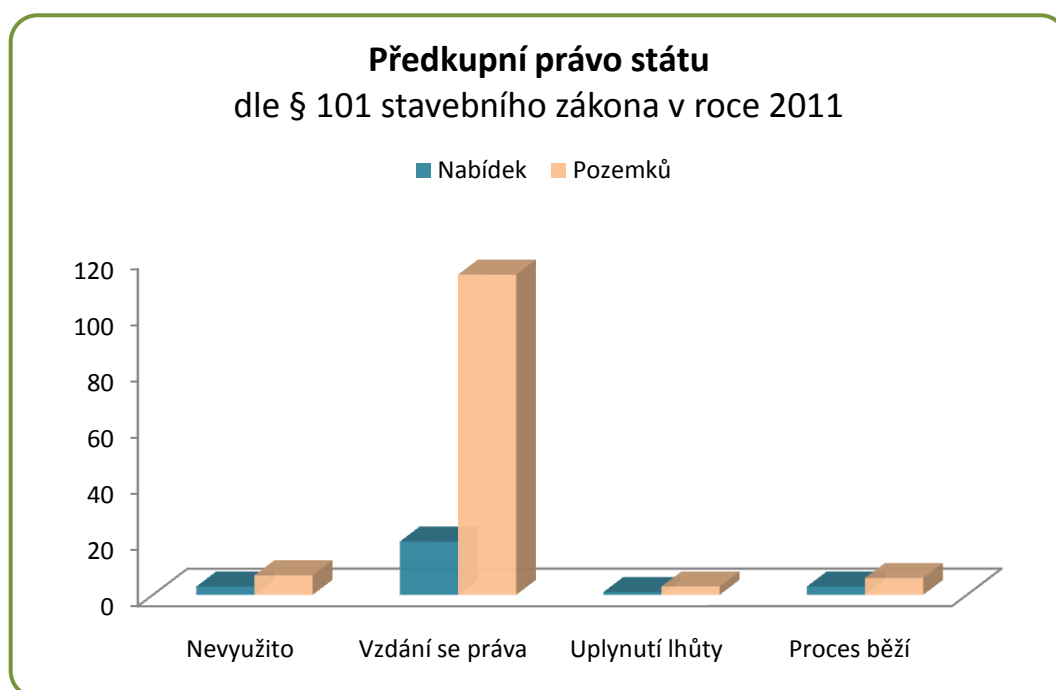
## 2.5 Předkupní právo státu

Od 1. 1. 2007 je Úřad je podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, adresátem povinné nabídky pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob k využití předkupního práva státu, a to v případech pozemků v území určeném územním nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření. Vzhledem k tomu, že Úřad není z povahy svých činností realizátorem žádné veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, předává vždy smlouvou, případně zápisem příslušnost hospodařit s předkupním právem tomu subjektu, který stavbu nebo opatření realizuje.

S ohledem na lhůty zpracování územně plánovací dokumentace je náběh agendy velmi pozvolný. V průběhu roku 2011 obdržel Úřad 27 nabídek na uplatnění předkupního práva k celkem 134 pozemkům a 3 budovám. Předkupní právo státu k budovám nevzniklo, neboť příslušné ustanovení zákona se vztahuje pouze na pozemky. Dále předkupní právo státu nevzniklo u 4 pozemků z uvedených 134, neboť tyto nebyly určeny opatřením obecné povahy, kterým se vydává územní nebo regulační plán. Část pozemků byla státu nabídnuta nikoli jako celek, ale jako spoluvlastnický podíl.

Proces vyhodnocení obdržených nabídek – posouzení věcně příslušnou státní institucí – byl ke dni 31. 12. 2011 ukončen u 23 nabídek, a to ve většině případů tak, že došlo ke vzdání se předkupního práva. Podrobnosti ukazují tabulka a graf.

2011	Podaných	Relevantních	Nevyužito	Vzdání se práva	Uplynutí lhůty	Neukončeno
<b>Nabídek</b>	27	26	3	19	1	3
<b>Pozemků</b>	134	130	7	114	3	6



### 3. Nabývání majetku a příslušnosti hospodařit

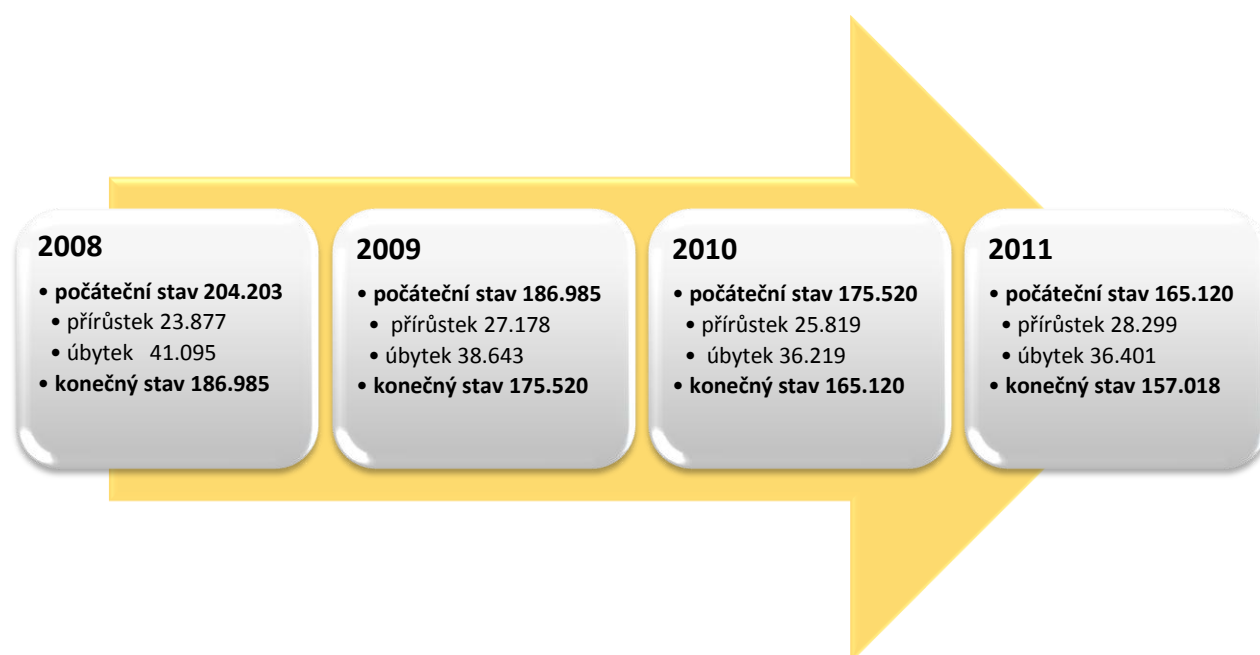
Nabývání státního majetku, případně příslušnosti hospodařit od jiné OSS, bylo svěřeno Úřadu již ke dni jeho vzniku. Jde jednak o majetek **nově nabytý** státem (zejména odúmrtí a majetek propadlý státu v trestním řízení, propadlé soudní úschovy), jednak o majetek státu, o němž se zjistí, že s ním žádný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

Úřad nabývá majetek na základě uvedených titulů a následně s ním hospodaří, s výjimkou majetku zvláštního charakteru, o němž tak stanoví ZMS (konkrétně majetek připadlý státu z rozhodnutí celních nebo finančních orgánů, rostliny a živočichové, radiová a telekomunikační technika, dopravní prostředky, zbraně, střelivo, výbušniny a radioaktivní odpady).

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

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

Průběžně nově nabývané položky hrají v celkové bilanci hospodaření s majetkem významnou úlohu, přičemž relevantní ukazatel poskytuje zejména nemovitý majetek. Roční toky nemovitostí za léta 2008 – 2011 ukazuje následující obrázek.



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

Charakter nově nabývaného majetku spolu s různým tempem realizace zajímavého či naopak málo atraktivního majetku ve svém důsledku způsobuje postupný pokles kvality nemovitostního portfolia Úřadu.

### 3.1 Nabývání majetku státu podle zákona

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

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

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

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

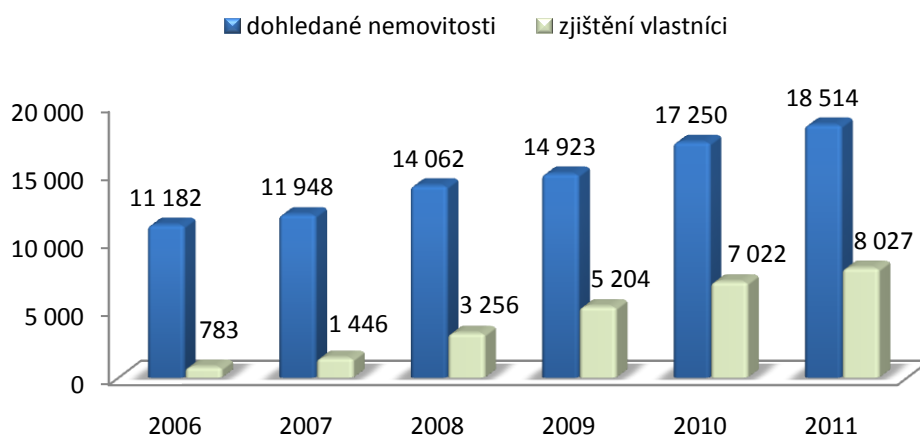
Zvláštní kapitolu představují pozemky chybně zapsané na jiný subjekt, nejčastěji PF ČR, které je nutno po prověření vrátit zpět na listy vlastnictví Úřadu.

### 3.2 Dohledávání neznámých vlastníků nemovitostí, vyjasnění vlastnictví

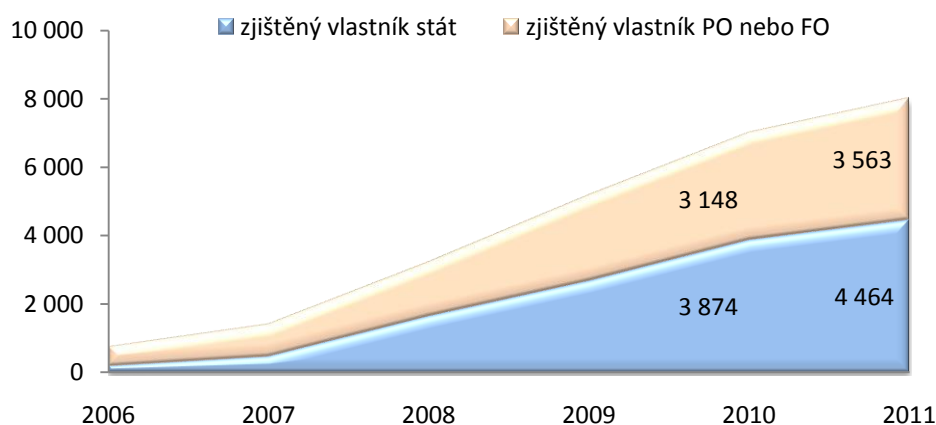
Významný podíl **nemovitostí** vedených v KN je **zapsán na neznámého vlastníka**, tj. LV č. 11000, **nebo jde o vlastníka** zapsaného v KN **bez identifikátoru, případně o nemovitosti nezapsané na žádném LV**. Počet těchto případů dosahuje několik stovek tisíc. Problém neznámého vlastníka je nejen překážkou 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, právě tak jako Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), s nímž má Úřad uzavřenu dohodu o vzájemné spolupráci při dohledávání skutečných vlastníků.

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

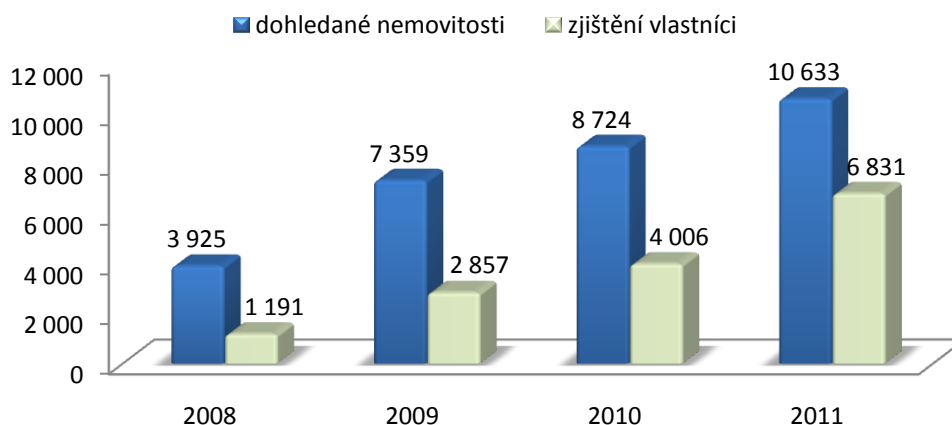
### Dohledané nemovitosti neznámého vlastníka na LV 11000 a zjištění vlastníci (kumulativně)

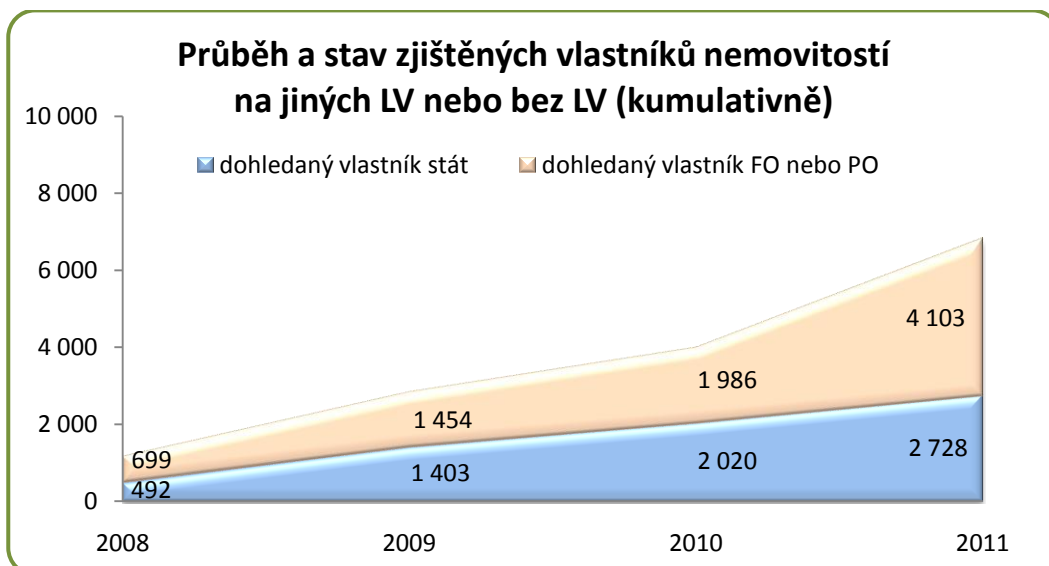


### Zjištění vlastníci na LV 11000 (kumulativně)



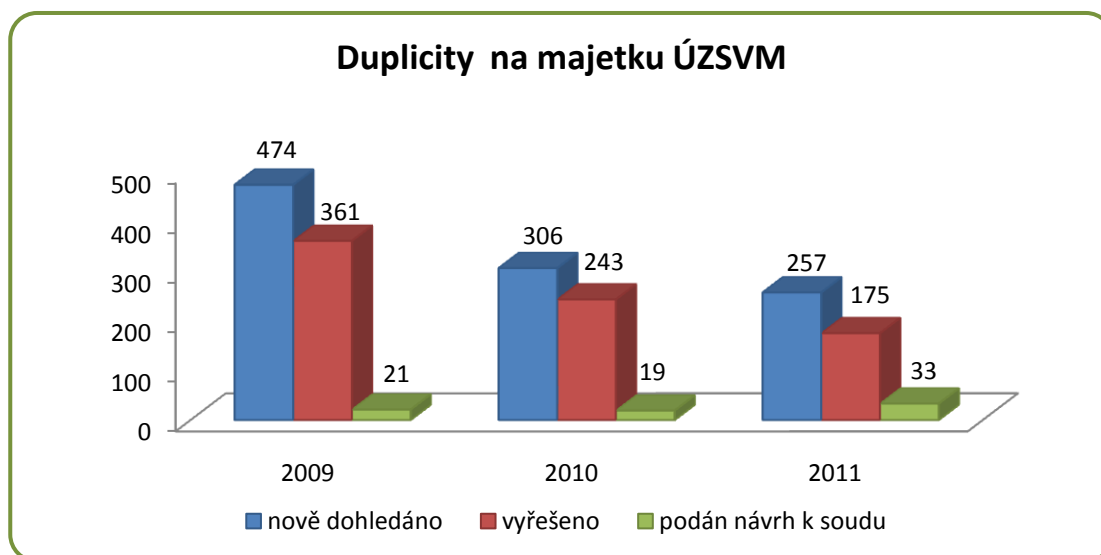
### Dohledané nemovitosti neznámých vlastníků a zjištění vlastníci na jiných LV a bez LV (kumulativně)





Zatímco problematika movitých věcí bez vlastníka je legislativně dostatečně vyřešena a spadá do agendy obcí, problém nemovitostí bez vlastníka si vyžádal legislativní řešení v nově kodifikovaném občanském zákoníku a dalších navazujících právních předpisech (zejména katastrální zákon). Způsob řešení agendy by se tak měl změnit počínaje rokem 2014.

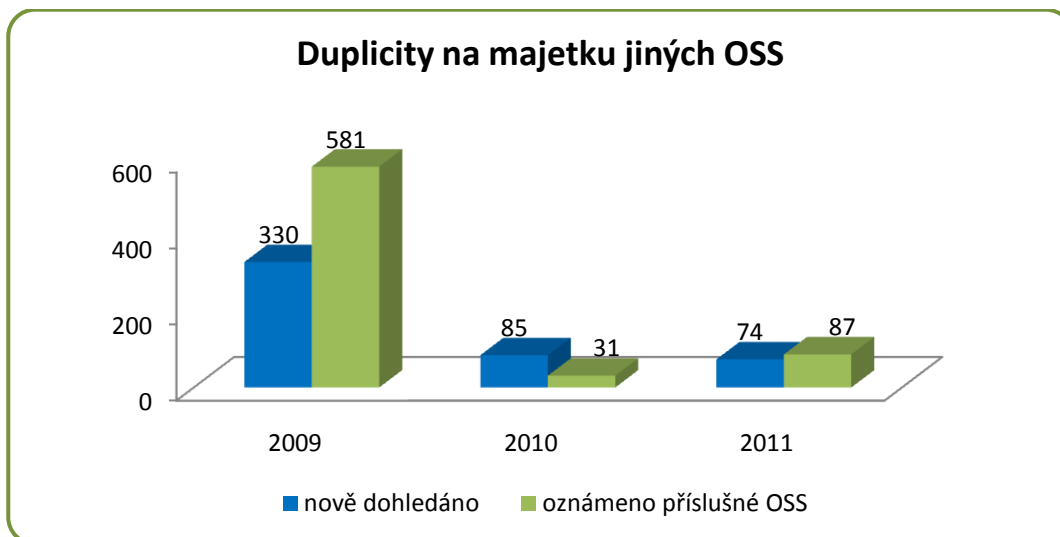
Do oblasti vyjasňování vlastnických práv patří také **odstraňování duplicitních zápisů vlastnictví v katastru nemovitostí**. Duplicitní zápis provádí katastrální úřad (dále jen „KÚ“), pakliže mu byly doručeny listiny, které svědčí pro vlastnictví k jedné a téže nemovitosti dvěma (či více) vlastníků. 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. K tomu musí majetkové útvary Úřadu nejprve shromáždit veškeré dostupné doklady, které svědčí pro vznik vlastnického práva státu. Z dále uvedených grafů je zřejmé, že počty nalezených duplicit rok od roku klesají, přesto však jde o významnou a především velmi pracnou agendu.



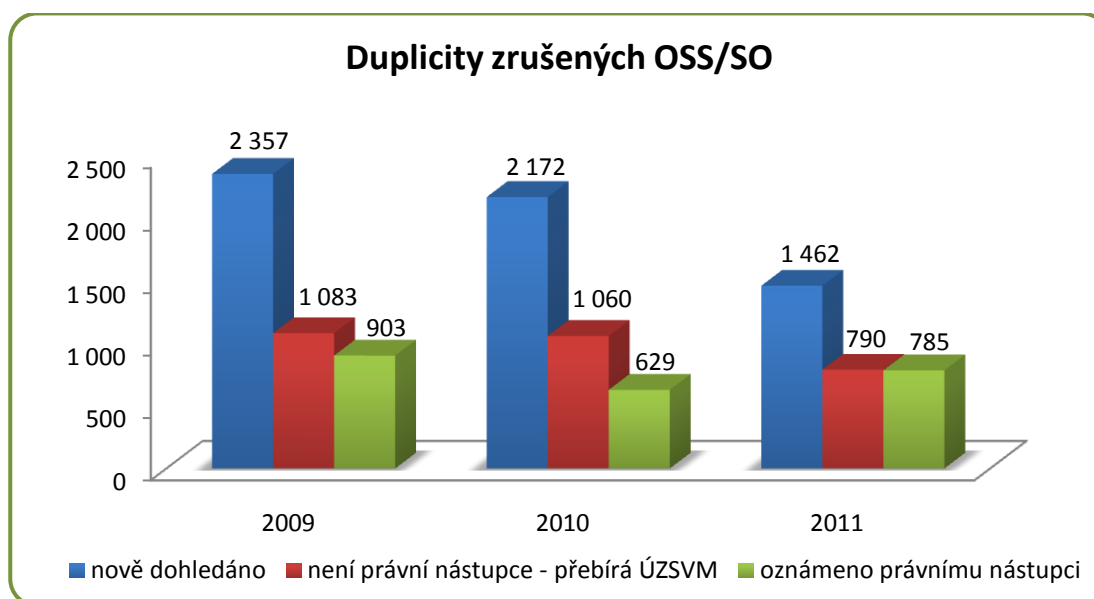
V průběhu roku 2011 dohledal Úřad 257 **duplicitních zápisů na majetku, se kterým Úřad hospodaří**, z nichž 175 vyřešil souhlasným prohlášením nebo pravomocným rozhodnutím soudu a v 33 případech podal návrh na určení vlastnictví k soudu. Od roku 2004 dohledal Úřad celkem 2.364 duplicitních zápisů na majetku, se kterým hospodaří, z nichž 886 vyřešil

souhlasným prohlášením nebo pravomocným rozhodnutím soudu a ve 158 případech podal návrh na určení vlastnictví k soudu.

V roce 2011 dohledal Úřad 74 **duplicitních zápisů na majetku jiných OSS/SO**, přičemž 87 případů oznámil příslušným organizačním složkám státu a státním organizacím (tj. vyřešených případů bylo více, než nově zjištěných). Od roku 2004 dohledal Úřad celkem 3.768 duplicitních zápisů na majetku jiných OSS/SO, z nichž 1.715 případů dosud oznámil příslušným organizačním složkám státu a státním organizacím. Přestože dohledávání duplicit jiných OSS a SO jde přísně vzato nad rámec povinností přímo Úřadu uložených zákonem, jde o významnou, společensky prospěšnou funkci, kterou Úřad pro stát, resp. jeho organizační složky vykonává.



V roce 2011 se Úřadu podařilo dohledat 1.462 **duplicitních zápisů majetku na zrušené organizační složky státu nebo státní organizace** s tím, že v 790 případech neměl původní vlastník právního nástupce a Úřad nechal majetek připsat na svůj LV, dalších 785 duplicitních zápisů postoupil k řešení dohledaným právním nástupcům zrušených složek státu. Od roku 2004 se Úřadu zatím podařilo dohledat celkem 19.361 zápisů majetku zrušené OSS nebo SO, z nichž v 3.661 případech nebyl nalezen právní nástupce a majetek nechal Úřad přepsán na svůj LV, dalších 3.070 duplicitních zápisů postoupil dohledaným právním nástupcům zrušených složek státu.

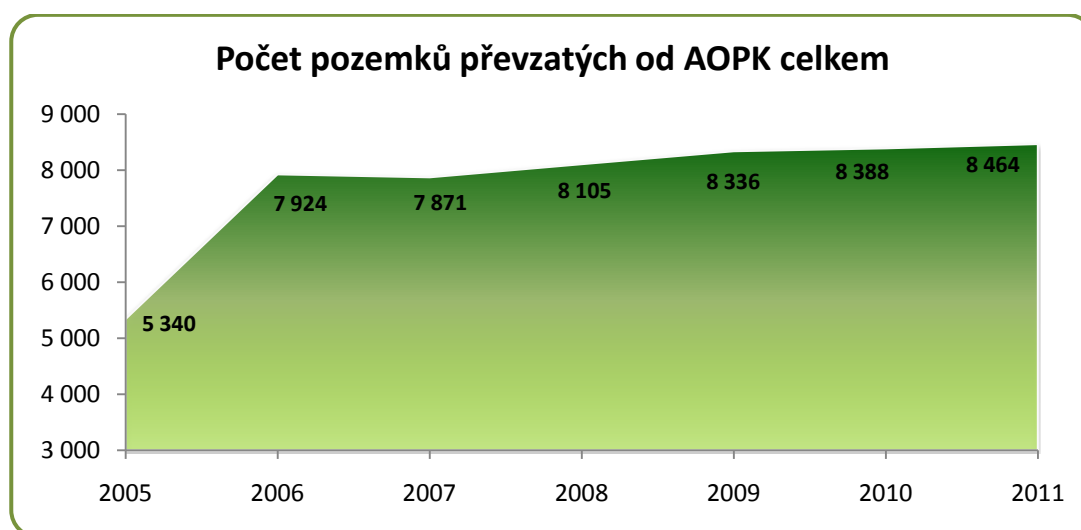


### 3.3 Příslušnost hospodařit na základě dalších právních titulů

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). Majetek převzatý po zrušených okresních úřadech představuje dosud největší podíl na majetku, s nímž Úřad hospodaří.

Na základě Usnesení vlády č. 56 ze dne 13. 1. 2003 Úřad v roce 2004 převzal od Generálního ředitelství cel (dále jen „GRČ“) **majetek na silničních hraničních přechodech** (dále jen „HP“) v účetní hodnotě celkem 3,6 mld. Kč. Převzatý majetek se týkal celkem 64 hraničních přechodů, kde jsou pohraniční objekty umístěny na území České republiky. V průběhu let 2008 – 2010 byla valná většina objektů zrealizována (podrobnější údaje o agendě viz níže v kap. 4.3).

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



V roce 2007 počet převzatých pozemků od AOPK dokonce klesl, protože některé pozemky, které neodpovídaly ustanovením zákona č. 114/1992 Sb., Úřad vrátil. Přebírání zbylých, zatím nepředaných pozemků AOPK pokračuje i v roce 2012.

Zákonem č. 153/2009 Sb. přešla na Úřad z Ministerstva financí ke dni 1. července 2009 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 a o změnách některých zákonů, ve znění zákona č. 428/2003 Sb., a s nímž bylo Ministerstvo financí k uvedenému dni příslušné hospodařit, s výjimkou majetkových účastí v obchodních společnostech. Úřad tak jako příslušná organizační složka státu, začal dnem 1. července 2009 vykonávat za stát práva a plnit **povinnosti a závazky týkající se majetku po Fondu dětí a mládeže** (dále jen „FDM“), a dále na Úřad přešlo vystupování v právních sporech souvisejících s majetkem po FDM, ve kterých Úřad do rozhodného dne ČR nezastupoval.

Úřad podle zákona č. 153/2009 Sb. převzal celkem 49 budov a staveb a 138 pozemků, rozmístěných po celém území republiky v 32 katastrálních územích. Při fyzické kontrole staveb územní pracoviště Úřadu zjistila, že především v důsledku dlouhodobých právních sporů o vlastnické právo a právo užívání je většina staveb ve špatném technickém stavu. V havarijním



nebo problémovém stavu bylo 35 % objektů a jako ruina bylo označeno 16 % objektů (stavby k demolici s předpokládanými náklady na odstranění 20 mil. Kč). V dobrém nebo uspokojivém technickém stavu se nacházelo pouze 49 % objektů. S nemovitým majetkem po FDM převzal Úřad související pohledávky v celkové výši 174 mil. Kč a závazky státu ve výši 60 mil. Kč.

## 4. Hospodaření se státním majetkem a jeho realizace

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

Zákon o majetku státu ukládá Úřadu vést majetek ve dvou odlišných evidencích, v operativní evidenci a v účetní evidenci. ISMS umožňuje evidovat majetek podle zákonných požadavků. Z níže uvedené tabulky – Přehled majetku k 31. 12. 2011 dle způsobu evidence a druhu je zřejmé, že v účetní evidenci je evidováno 257.580 majetkových položek v účetní ceně 12.359.348 tis. Kč, což představuje 86 % z celkového počtu evidovaných majetkových položek. V operativní evidenci Úřad eviduje 38.886 položek (14 % majetkových položek) v evidenční hodnotě 1.288.624 tis. Kč.

Přehled majetku k 31. 12. 2011 dle způsobu evidence a druhu:

MAJETEK	Účetní evidence (§ 9 ZMS)		Operativní evidence (§§ 10, 11 ZMS a z.č. 279/2003 Sb.)	
	Počet položek	Účetní cena v tis. Kč	Počet položek	Evidenční cena v tis. Kč
Nemovitý	144 377	10 805 927	12 634	827 662
Movitý	112 463	1 497 918	25 858	345 110
Finanční	740	55 503	394	115 852
<b>CELKEM</b>	<b>257 580</b>	<b>12 359 348</b>	<b>38 886</b>	<b>1 288 624</b>

Jednou z hlavních priorit Úřadu je realizace nepotřebného majetku, tedy jeho převod na jiné subjekty. Přestože Úřad majetek průběžně nabývá, jak uvedeno výše, celkové stavy majetku vykazují trvale klesající trend. Je to dáno zejména skutečností, že nově nabývaný majetek je z valné většiny pro stát nepotřebný, a zároveň se daří realizovat i nepotřebný majetek převzatý po okresních úřadech.

Souhrnné údaje o majetku za poslední tři roky jsou následující:

		2009		2010		2011	
		Počet položek	Cena v mil. Kč	Počet položek	Cena v mil. Kč	Počet položek	Cena v mil. Kč
Nemovitý majetek	budovy, byty, nebytové prostory, stavby a ostatní nemovitosti *)	3 481	4 887	3 271	4 150	3 300	3 662
	pozemky	172 039	8 761	161 848	8 502	153 711	7 972
Movitý majetek		155 696	1 986	144 491	1 855	138 321	1 843
Finanční majetek	Cenné papíry	212	77	205	71	229	71
	Majetkové účasti	161	46	185	57	213	48
	Ostatní dlouhodobý finanční	524	29	626	47	392	53

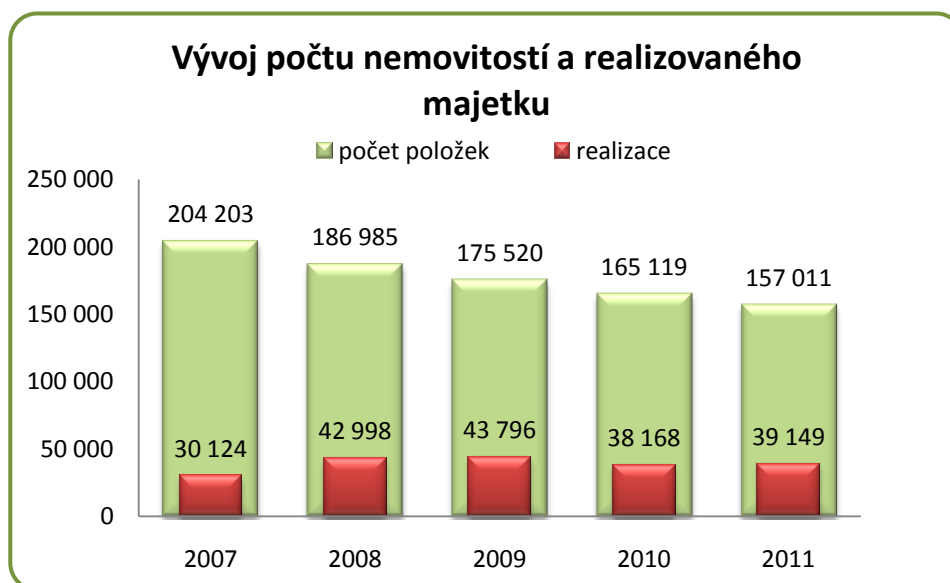
SOUHRNY:						
NEMOVITÝ MAJETEK	175 520	13 648	165 119	12 652	157 011	11 634
MOVITÝ MAJETEK	155 696	1 986	144 491	1 855	138 321	1 843
FINANČNÍ MAJETEK	897	153	1 016	176	1 134	171
<b>MAJETEK ÚZSVM**)</b>	<b>332 113</b>	<b>15 786</b>	<b>310 626</b>	<b>14 683</b>	<b>296 466</b>	<b>13 648</b>

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

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

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

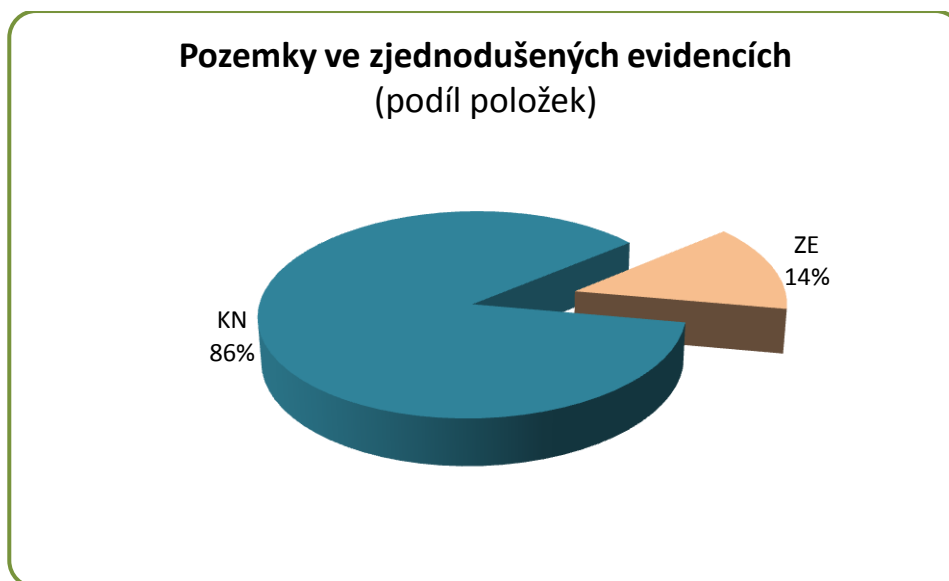
Realističtější hodnotu o objemu majetku a jeho úbytcích poskytuje vývoj nemovitého majetku v posledních pěti letech, tak jak jej ukazuje graf, zároveň s počtem realizací. Celkový meziroční úbytek je dán rozdílem realizovaných položek a nově nabytého majetku.



Účetní a evidenční hodnota majetku v roce 2011 dosahuje téměř 14 mld. Kč. Skutečnou hodnotu majetku v tržních cenách lze pouze kvalifikovaně odhadnout. Podle reprezentativního vzorku majetku, realizovaného úplatně, představuje hodnota majetku v reálných cenách něco přes dvojnásobek souhrnu účetních a evidenčních hodnot, tedy odhadem přibližně 30 mld. Kč.

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

pozemků, avšak čtvrtinu výměry; nejsou přitom v portfoliu pozemků Úřadu zastoupeny rovnoměrně, jejich nejvyšší podíl má ÚP České Budějovice.

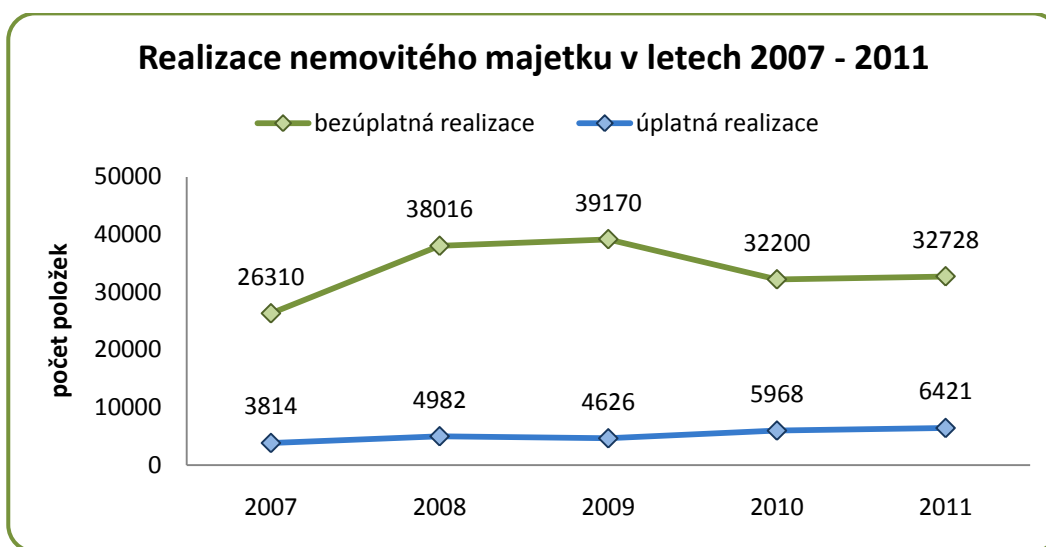


Zatím stále ještě jen něco přes polovinu katastrálních území již je bez pozemků ve zjednodušené evidenci, tj. celé katastrální území je pokryto parcelami katastru nemovitostí. Digitalizaci katastru nemovitostí by bylo žádoucí podstatně zrychlit, což by ušetřilo veřejné správě významné prostředky. Vzhledem k úsporným opatřením státního rozpočtu lze očekávat dokončení digitalizace nejdříve za 6 let, pokud by se podařilo udržet její současné tempo.

Další překážkou rychlého převodu nemovitostí na nestátní subjekty je nevhodná velikostní struktura pozemků, z níž je zřejmé, že jejich podstatná část je nejen komerčně nerealizovatelná, ale zpravidla je nechtějí převzít ani obce. Průměrná rozloha jednoho pozemku je přibližně 1400 m<sup>2</sup> a průběžně se zmenšuje (větší pozemky se daří rychleji realizovat). Jde o jeden z jevů, jímž se majetkové portfolio Úřadu postupně zhoršuje, což má také negativní vliv vývoj tempa a výsledků realizace.

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 nemovitostí** za posledních pět let ukazuje následující graf. Úplatné převody se realizují zpravidla výběrovým řízením, pokud není závažný důvod pro přímý prodej.



Jak je z grafu patrné, v roce 2011 bylo realizováno **32.728 bezúplatných převodů**, což představuje přibližně pětinasobek počtu **úplatných realizací**, jichž bylo v roce 2011 celkem **6.421**. Jestliže výše příjmů za prodej necelých 6 tisíc nemovitostí činila za rok 2011 celkem **922 mil. Kč**, lze hrubým odhadem dovodit, že tržní hodnota bezúplatně realizovaných převodů odpovídá řádově asi **4,5 mld. Kč**.

Na nižším tempu bezúplatných převodů se podílí rovněž složitý a tedy zdoluhavý proces schvalování nabytí nemovitostí obcemi i kraji. Patrný je také pokles zájmu územních samosprávných celků oproti minulosti především o pozemky pod komunikacemi, ale i o jiné pozemky (s výjimkou stavebních parcel, které však naopak podmínky pro bezúplatný převod ve veřejném zájmu zpravidla nesplňují). V příloze jsou v tabulce č. 3 uvedeny **subjekty**, které byly v roce 2011 největšími bezúplatnými nabyvateli majetku, s nímž Úřad hospodařil. Jak je zřejmé, k těmto „velkým“ nabyvatelům patří převážně územní samosprávné celky, organizační složky státu nebo jiné státní instituce. U nestátních subjektů jde vesměs o bezúplatné převody ze zákona.

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

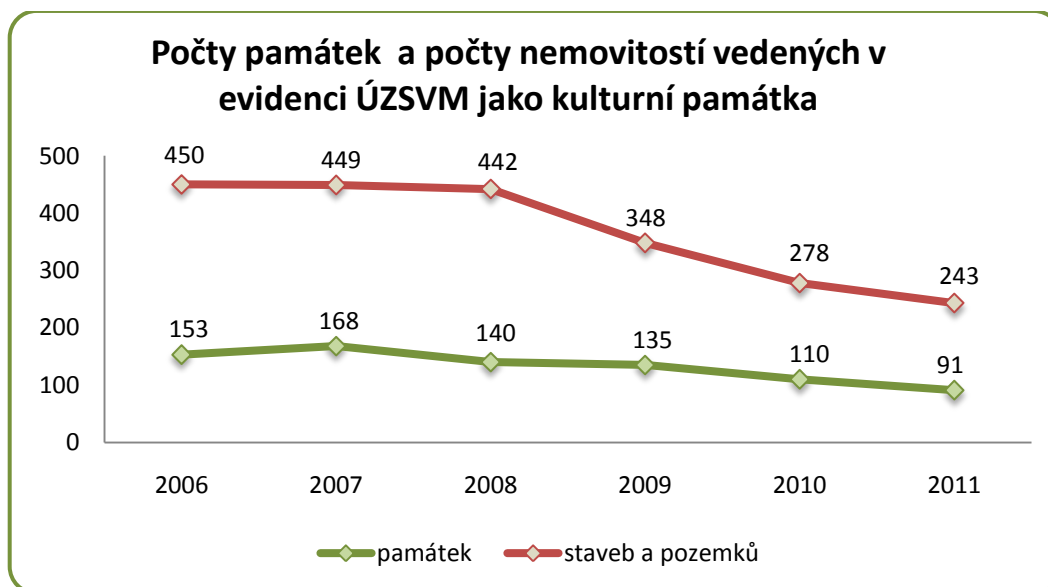
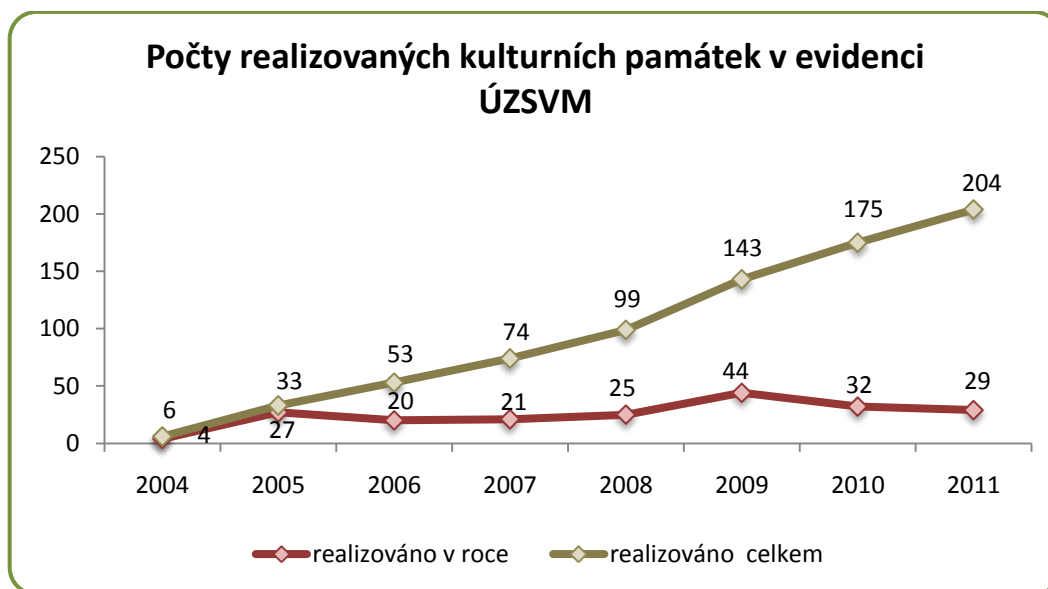
Realizace nepotřebného majetku se daří lépe u zajímavějších položek, což přirozeně vede ke zhoršování kvality majetkového portfolia a tím zpětně realizaci negativně ovlivňuje, a to jak do jejího tempa, tak i výnosů, jak je zřejmé z uvedených číselných údajů. To je posilováno dalšími vlivy posledních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

## 4.2 Specifické skupiny majetku a jeho realizace

**Nemovité kulturní památky**, ke kterým má Úřad příslušnost hospodařit, patří svým charakterem k významnému, na údržbu a zajištění chodu náročnému nemovitému majetku, i když na počet položek nepřilíží rozsáhlému. Jeho využitelnost je omezená jak jeho charakterem, např. prostorovými dispozicemi, tak i jeho dislokací vzhledem k současné dopravní infrastruktuře. Většina kulturních památek sestává z více nemovitostí. Více než pětina památek je zatím pro převod blokována jakožto historický církevní majetek.

Od roku 2004 Úřad realizoval celkem 204 památek o 625 nemovitostech vedených na seznamu kulturních památek Národního památkového ústavu. 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 od roku 2004 ukazují grafy.

Jak je zřejmé z porovnání čísel realizace a stavu, je úbytek památkových objektů způsobený jejich realizací zčásti kompenzován jejich průběžným nabýváním (odúmrti, vyjasnění majetku tzv. neznámého vlastníka).



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

**Cenné papíry a majetkové účasti.** Úřad je příslušný hospodařit s cennými papíry a majetkovými účastmi, které nabývá průběžně ve smyslu příslušných ustanovení ZMS, a to z různých zákonných důvodů, zejména z odúmrťí. Jde o agendu trvalou, časově náročnou a pracnou, kterou pro celý Úřad zabezpečuje centrálně ÚP Praha. V roce 2011 se jednalo o 677 majetkových položek vedených v účetnictví a o 303 položek vedených v operativní evidenci. Výnos z prodeje podílových listů a kótovaných cenných papírů za rok 2011 činil 15,93 mil. Kč. Realizace majetkových účastí probíhá dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku, avšak jejich prodejnost, zejména u nekótovaných cenných papírů, je značně omezena.

**Majetek s ekologickými zátěžemi.** Při přebírání nemovitého majetku, jeho správě a následné realizaci věnuje Úřad zvláštní pozornost splnění požadavků na ochranu životního prostředí. Zajišťuje ekologické audity pozemků určených k realizaci v rámci privatizace (v roce 2011 celkem 2 audity nemovitostí), případně odborné hodnocení ekologické zátěže nemovitostí určených k privatizaci (147 hodnocených nemovitostí). 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 na životní prostředí nebo na zdraví. Náklady na postsanační monitoring v roce 2011 dosáhly 0,25 mil. Kč, ale budou v souladu se Smlouvou vyfakturovány až na konci sledovaného období, t.j. do 30. 11. 2012.

Územní a odloučená pracoviště Úřadu postupují v oblasti ochrany životního prostředí v souladu s vnitřními předpisy a s ohledem na ekonomické dopady. Například je upřednostňována recyklace a zpětný odběr použitých výrobků před likvidací odpadů, samozřejmostí je třídění komunálního odpadu, papíru, plastů, skla, bioodpadu v souladu s Plánem odpadového hospodářství Úřadu.

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

Veškeré aktivity Úřadu jsou řízeny s ohleduplností k životnímu prostředí a nadále je věnována příslušná pozornost ochraně životního prostředí-ekologii ve všech složkách (voda, půda, ovzduší, odpady) a na všech stupních řízení Úřadu. Průběžné doškolování a osvěta zaměstnanců v oblasti péče o životní prostředí-ekologii minimalizuje negativní vlivy lidského faktoru při všech činnostech Úřadu. Také komunikace o otázkách ochrany životního prostředí-ekologii s místně příslušnými orgány veřejné správy a s veřejností je přínosná. Též plynofikací kotelen a modernizací vytápění se snižuje množství a škodlivost emisí vypouštěných do ovzduší.

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

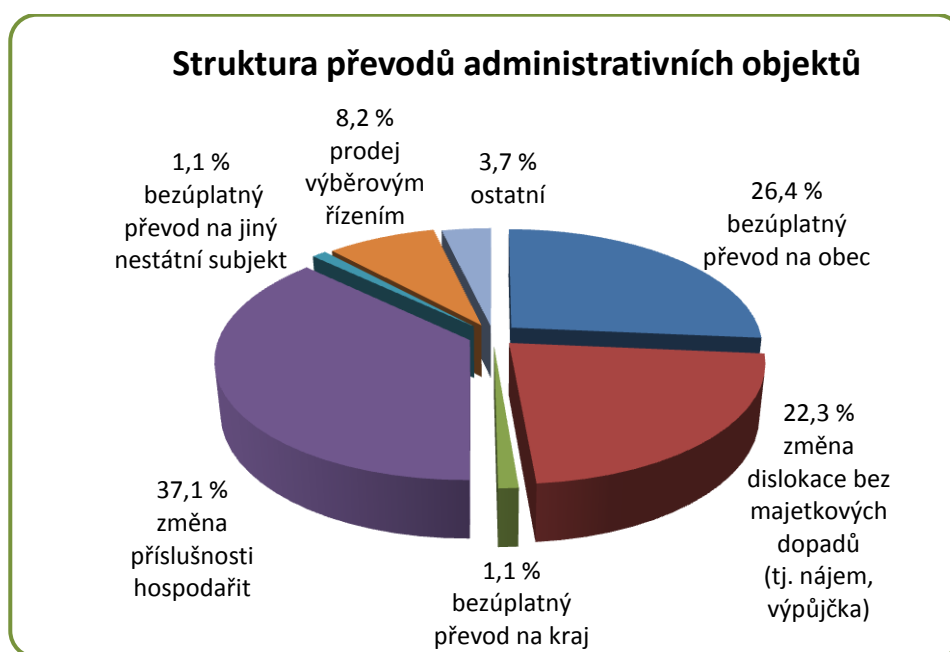
V letech 2003 až 2011 zpracoval Úřad celkem 191 zakladatelských privatizačních projektů (ZPP) v souhrnné účetní hodnotě přes 1.060,3 mil. Kč. Na majetek realizovaný během roku 2011 v režimu privatizace bylo zpracováno 22 ZPP v celkové účetní hodnotě 62,3 mil. Kč. Z toho 2 ZPP, v účetní hodnotě majetku 39,1 mil. Kč, byly realizovány bezúplatným převodem na města a obce, neboť se jednalo o pozemky pod komunikacemi nebo veřejnou zeleň. Dalších 20 schválených ZPP představovalo majetek v účetní hodnotě 23,2 mil. Kč, který byl realizován formou přímého prodeje nebo veřejnou soutěží, a celkový příjem činil 110,9 mil. Kč. Tyto příjmy byly přímým příjmem MF, náklady na péči o majetek a zpracování privatizačních projektů se však promítly do výdajů Úřadu.“

**Objekty po bývalých okresních úřadech** jsou specifickým druhem administrativních objektů, k nimž Úřad převzal příslušnost hospodařit dnem 1. 1. 2003. Konkrétně šlo o 269 administrativních budov, které ve většině případů Úřad nepotřeboval k plnění svých úkolů.

Přitom však v těchto budovách plnil, případně dosud plní také funkci správce objektů, včetně zajišťování služeb pro OSS a územní samosprávné celky (případně jiné nestátní subjekty), které v budovách sídlí, což má značný dopad na rozpočet.

Cílem Úřadu bylo co nejrychlejší vypořádání majetkových poměrů. Všechny převody a vymezené případy využití podléhají rozhodnutím vlády, kterým předchází projednání ve Vládní dislokační komisi (dále jen „VDK“). Po schválení dispozice vládou se na další nakládání vztahují obecná pravidla hospodaření s administrativními objekty státu.

Ke konci roku 2011 byla majetková nebo dislokační změna projednána VDK i vládou již u všech 269 budov. Struktura změn vyplývá z následujícího grafu.



**S majetkem po Fondu dětí a mládeže v likvidaci** (dále jen FDML) hospodaří Úřad standardním způsobem dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, při nakládání navíc s přihlédnutím k případným právním aktům Poslanecké sněmovny parlamentu a vlády České republiky, pokud se týkaly způsobu naložení s touto specifickou skupinou majetku v každém jednotlivém případě.

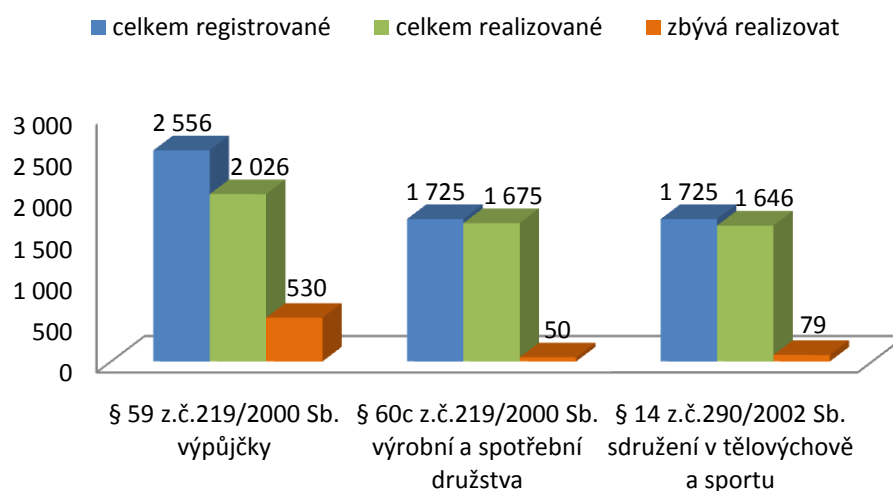
Protože veškerý majetek po FDML je ve smyslu ZMS majetkem pro Úřad nepotřebným, Úřad průběžně připravuje realizaci nemovitostí, pokud tomu nebrání soudní spory nebo jiné právní překážky. Pokud je převod majetku realizován jako bezúplatný z důvodu veřejného zájmu, jsou součástí převodní smlouvy i podmínky omezující další nakládání s majetkem a účel jeho využití. Kontrolu těchto podmínek provádí Úřad průběžně a standardně jako u svého ostatního majetku. Zjištěné podněty předává Ministerstvu školství, mládeže a tělovýchovy, které je u této kategorie majetku provést standardní kontrolní šetření a učinit z něj příslušné závěry.

**Majetek převáděný osobám oprávněným ze zákona.** Nárok na převod majetku ze zákona mají bytová družstva a fyzické osoby, již byly byty převedeny 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 (§ 15a zák. č. 290/2002 Sb.).

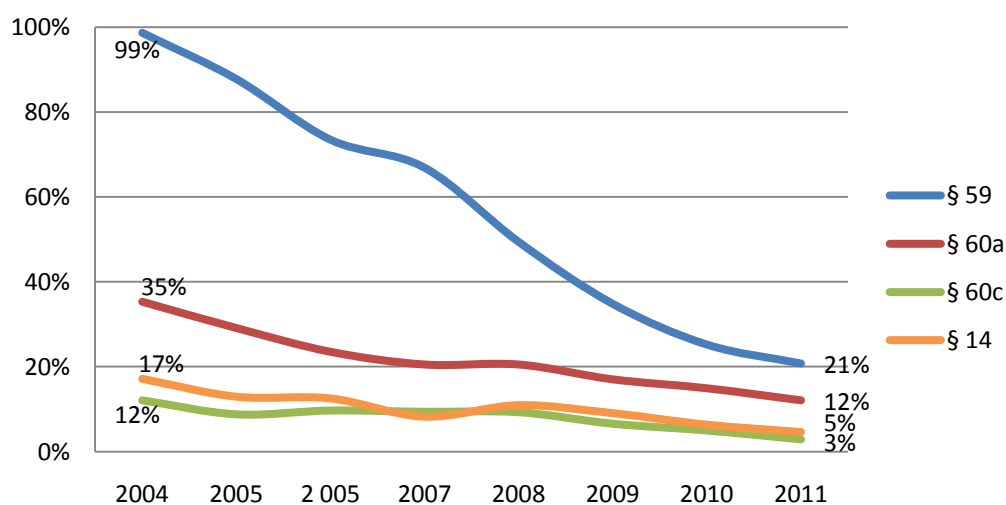
Důvodem dosud nedořešených převodů je v případě bytových družstev (§ 60a ZMS) celkové množství převodů (celkem řádově sto tisíc), v ostatních případech majetkoprávní komplikace, případně neprokázání podmínek pro převod ze strany případného nabyvatele.

**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 zákonem č. 1/2007 Sb. v platném znění do dne 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. Počet vypůjček a předání majetku na oprávněné osoby ze zákona, které Úřad podle výše uvedených zákonných ustanovení od svého vzniku zaevidovat, počet dosud vyřízených a počet případů zbývajících k vyřízení jsou podrobně uvedeny v tabulce č. 4 v příloze. Postup realizace ukazují následující grafy. Převody na odborové organizace (dle § 15a zák. č. 290/2002 Sb.) nejsou uvedeny, vzhledem k nevýznamnému počtu případů.

### Převody § 59 ZMS, § 60c ZMS, § 14 zák. 290/2002 Sb. k 31.12.2011



### Převody na oprávněné osoby - zbývá zrealizovat v %

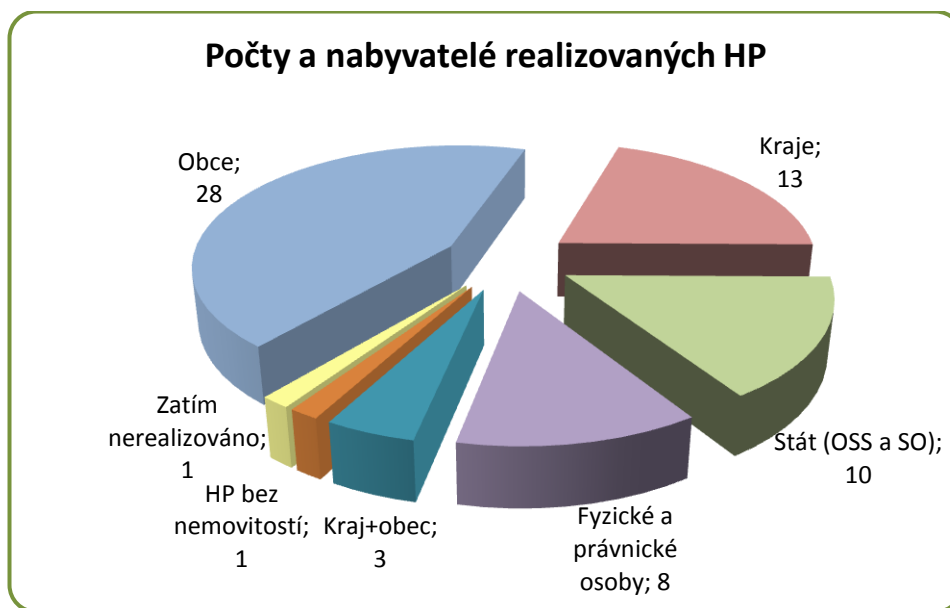


**Majetek na silničních hraničních přechodech.** Na základě usnesení vlády z 13. ledna 2003 č. 56 převzal Úřad od Generálního ředitelství cel v letech 2004 a 2005 nemovitý majetek na 64 silničních hraničních přechodech (dále jen „HP“) v účetní hodnotě celkem 3,6 mld. Kč. Po



vstupu ČR do Schengenského prostoru Úřad na HP odstranil překážky bránící plynulému provozu podle požadavků Schengenského hraničního kodexu a zároveň v průběhu roku 2008 zahájil práce na realizaci majetku na HP podle Usnesení vlády ČR ze dne 9. 4. 2008 č. 382. Podle vládou schválených pravidel byly Úřadem osloveny postupně OSS, další v pořadí kraje a obce. V případě nezájmu OSS a územních samospráv byl nepotřebný majetek nabízen výběrovým řízením soukromým právnickým a fyzickým osobám. K datu 31. 12. 2011 zbýval k realizaci jediný HP, a to Slavonice, z důvodu komplikovaných vlastnických vztahů ve funkčním celku. Jeho realizace se předpokládá v prvním pololetí 2012.

Skladbu nabyvatelů majetku na HP ke dni 31. 12. 2011 ukazuje graf:



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

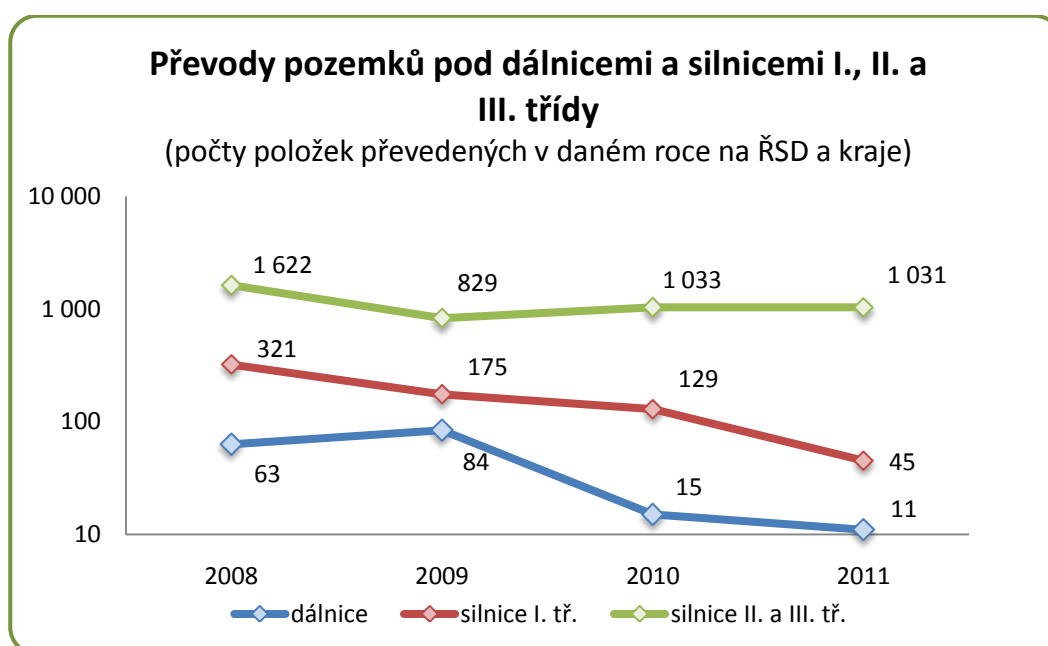
**Stavby ke stabilizaci svahových deformací.** Jde o stavby, provedené ze státních prostředků po povodních v roce 1997, které převzal Úřad po ukončení činnosti okresních úřadů v celkovém počtu asi 120 položek v účetní hodnotě přibližně 250 mil. Kč. Kompetence k nezbytnému monitoringu a údržbě těchto zařízení, a tím i odpovídající finanční prostředky však na Úřad nepřešly. Agenda je navíc majetkově komplikovaná (většina staveb leží na soukromých pozemcích, navíc slouží k zajištění jiných pozemků, než na nichž se nachází). Po řadě jednání o kompetencích k výkonu této agendy a k jejímu finančnímu zajištění Úřad provedl podrobnou revizi všech zařízení a po dohodě s Ministerstvem životního prostředí připravuje převod péče o tato zařízení do gesce tohoto ministerstva.

**Převody majetku obdobného právního režimu.** S cílem urychlit realizaci nepotřebného majetku vytypoval Úřad určité majetkové kategorie, jimž je společný charakter i právní podmínky. Vesměš jde o převody majetku bezúplatné, ať již na jiné subjekty státu, nebo na územní

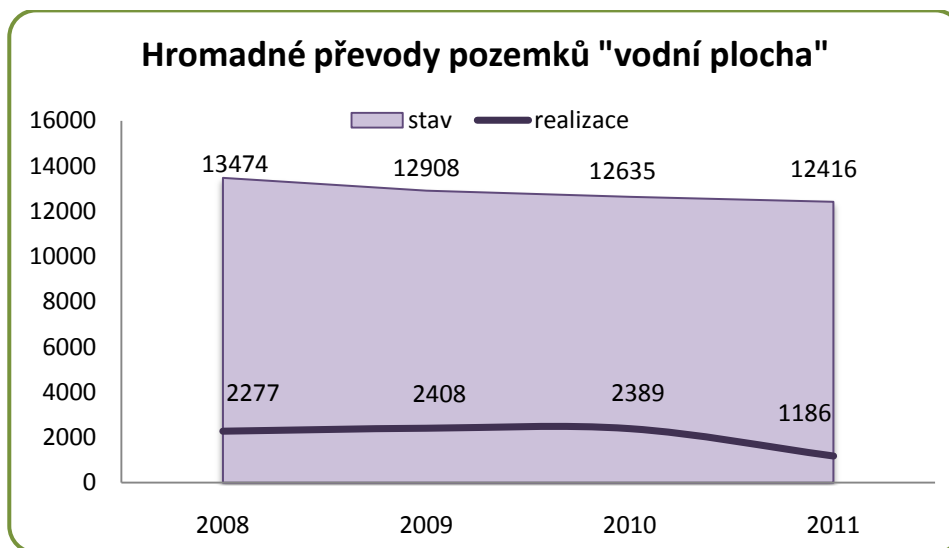
samosprávné celky (kraje a obce). Agenda tak Úřadu nepřináší žádný finanční přínos, přispívá však k účelnějšímu a hospodárnějšímu využití majetku využívaného pro veřejné účely.

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

Nejvýznamnější skupinu představují **pozemky pod komunikacemi**, jejichž stav sice klesá, ale tempo jejich převodů, vesměs bezúplatných, nelze považovat za dostatečné. Ke dni 31.12.2011 evidoval Úřad 281 parcel pod dálnicemi a silnicemi I. třídy a 5797 pozemků pod silnicemi II. a III. třídy. Počty ročně převedených položek ukazuje graf (pro jeho lepší přehlednost je měřítko svislé osy logaritmické). Hlavními překážkami urychlení realizace je nezbytnost schválení převodu příslušným zastupitelstvem a nakládání s pozemky ve zjednodušené evidenci nemovitostí.



Poměrně početnou skupinou jsou **pozemky druhu vodní plocha**, které zahrnují ve většině položek pozemky pod drobnými vodními toky, takže jejichž převody probíhaly především na Zemědělskou vodohospodářskou správu (ZVHS) a na územně příslušná povodí. Jak ukazuje následující graf, přes úsilí Úřadu se tyto převody příliš nedařily zejména pro nezájem na straně nabyvatelů. V roce 2011 navíc došlo k zásadnímu útlumu agendy vlivem transformace ZVHS, která je rušena opatřením Ministerstva zemědělství ke dni 30. 6. 2012 a v průběhu roku 2011 již byly počty realizovaných převodů významně sníženy.



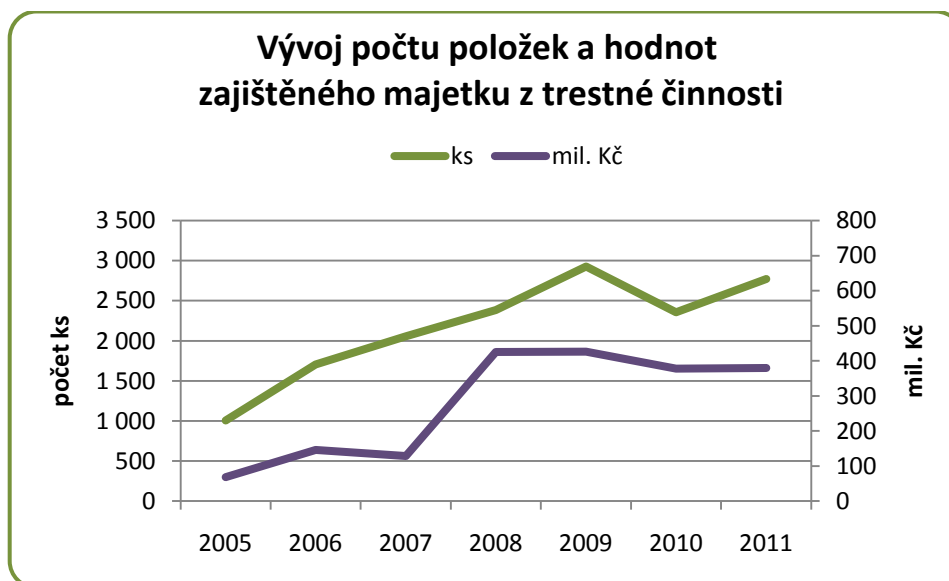
## 5. Další úkoly Úřadu podle zákona

### 5.1 Správa majetku zajištěného v trestním řízení

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

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

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



Položkově i hodnotově agenda, po počátečním prudkém nárůstu, v posledních letech spíše stagnuje. Přitom však, jak je zřejmé z grafu, od roku 2008 mírně přibýlo zajištěných položek, přičemž hodnota zajištěného majetku naopak poněkud poklesla.

Náklady na pravidelnou údržbu zajištěného majetku a s tím spojenou kontrolu a administrativu jdou na vrub Úřadu, přestože za některé výdaje lze podle zákona požadovat refundaci z prostředků orgánů činných v trestním řízení. Hlavní význam agendy spočívá v tom, že práce orgánů činných v trestním řízení je tak odlehčena od vlastní péče o majetek, finanční význam zajišťování majetku se však promítá do výsledků činnosti státu v oblasti justice. Pokud jde o efektivitu zajištění v jednotlivých případech v porovnání s vyvolanými náklady, na tu nemá Úřad prakticky žádný vliv.

## 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. Zákonem upravená možnost, vyžádat si právní stanovisko Úřadu, je v praxi málo využívána. Tuto skutečnost však Úřad nemůže ovlivnit.

**Regionální dislokační komise.** Schvalování dispozic s administrativními objekty a rozhodování o jejich využití je vyhrazeno vládě. Na základě jejího usnesení byly v roce 2006 zřízeny regionální dislokační komise (dále jen „RDK“) a jejich předsedové byli zmocněni k rozhodování o nakládání s vybranými administrativními objekty. V průběhu roku 2011 byla schvalovací pravomoc přenesena usnesením vlády přímo na RDK. Činnost komisí organizačně zajišťuje Úřad, předsedy RDK jsou ředitelé jednotlivých územních pracovišť Úřadu. Komise přispívají k operativnějšímu nakládání s majetkem státu a zlepšení hospodárnosti v jeho využívání.

V průběhu roku 2011 byly v RDK projednány dispozice (konečné dislokace nebo změny majetkových poměrů) u celkem 86 administrativních objektů. Z toho v případě 11 objektů vydaly regionální dislokační komise doporučení pro VDK.

**Centrální registr administrativních budov.** Řešení dislokačních potřeb jednotlivých OSS a zvýšení hospodárnosti při nakládání s majetkem by měl významně napomoci Centrální registr administrativních budov (dále jen „CRAB“). O něm podrobněji v kapitole 7.2.

## 6. Předpoklady Úřadu pro výkon svěřených agend

### 6.1 Financování

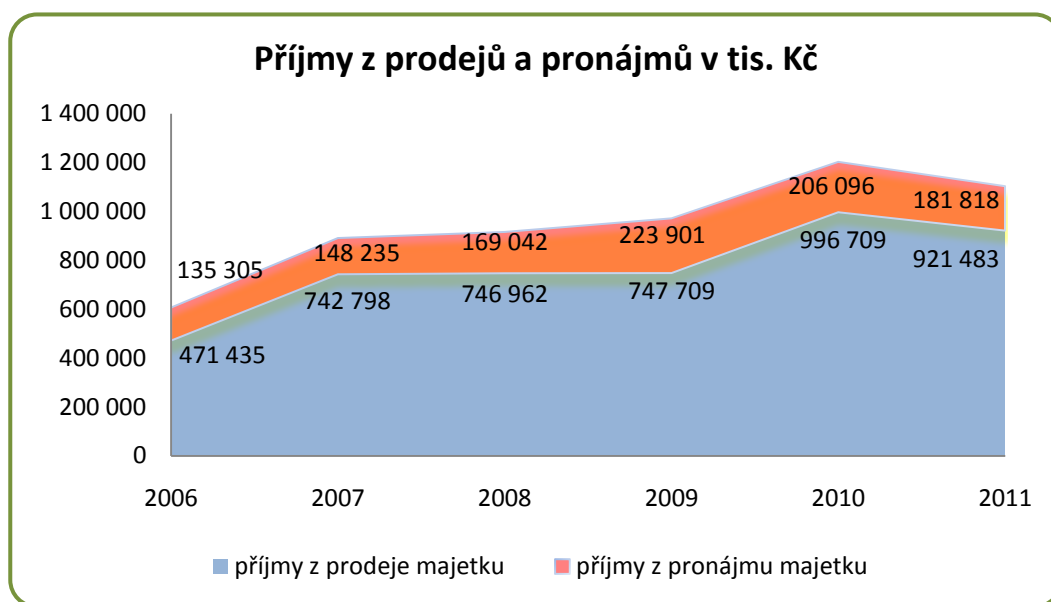
Rozpočet Úřadu je součástí kapitoly státního rozpočtu 312 – Ministerstva financí. Ministerstvo stanovuje Úřadu objem všech závazných ukazatelů. Základní údaje o ukazatelích příjmů za rok 2011 ve srovnání s předchozími roky ukazuje tabulka (údaje v tis. Kč).

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Čisté příjmy celkem</b>	<b>804 174</b>	<b>1 058 399</b>	<b>1 092 173</b>	<b>1 163 748</b>	<b>1 348 858</b>	<b>1 318 176</b>
- v tom příjmy z prodeje majetku	471 435	742 798	746 962	747 709	996 709	921 662
- v tom příjmy z pronájmu majetku	135 305	148 235	169 042	223 901	206 096	181 818

Pozn.: Rozdíl mezi celkovým čistým příjmem a součtu příjmů z prodeje a z pronájmu majetku jde na vrub ostatních nedaňových příjmů.

**Čisté příjmy z činnosti Úřadu** byly naplněny na 211,6 % ukazatele schváleného Ministerstvem financí. Ve srovnání s dosaženou výší „čistých“ příjmů roku 2010 došlo k jejich mírnému poklesu, a to v sumě **30 682 tis. Kč**, přičemž meziroční pokles příjmů z prodeje dosáhl výše 75 047 tis. Kč, u příjmů z pronájmu majetku se jednalo o pokles v částce 6 312 tis. Kč. Naopak nárůst v objemu 61 923 tis. Kč zaznamenaly tzv. ostatní nedaňové příjmy z činnosti Úřadu (jsou tvořeny např. vratkami z vyúčtování energií a služeb, úroky z prodlení, splátkami

půjček poskytnutých okresními úřady, vklady na vkladních knížkách, bankovních účtech a účtech stavebního spoření po zemřelých, propadnutím věci, úhradami smluvních pokut atd.). Meziroční pokles příjmů plně odráží fakt, že portfolio nemovitého majetku ÚZSVM přes neustálé roční přírůstky klesá jak z hlediska počtu nemovitých položek, tak z hlediska jejich kvality (lukrativnosti).



V souvislosti s příjmy Úřadu je nutno doplnit, že většinový podíl na realizaci majetku nepotřebného pro stát, při které se ÚZSVM řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu, tvoří stále bezúplatné převody. Ty se na výši plnění příjmů ÚZSVM nijak neprojeví. Navíc tedy nelze způsob realizace nepotřebného majetku předem stanovit. To je důvodem částečné nahodilosti příjmů realizovaných ÚZSVM. Jejich vývoj ovlivňuje i časový průběh výběrových řízení. Přesto je **Úřad** mezi organizačními složkami státu **největším plátcem příjmů z prodeje a pronájmu majetku státu** do státního rozpočtu.

**Celkové výdaje Úřadu** pro rok 2011 byly rozpisem schváleného rozpočtu stanoveny v objemu 1 598 514 tis. Kč (oproti roku 2010 meziroční snížení o 140 422 tis. Kč, tedy o 9 %, při zachování činností Úřadu). Konečný rozpočet (po úpravách) celkových výdajů roku 2011 byl ve výši 1 713 084 tis. Kč. Skutečné čerpání v objemu 1 526 361 tis. Kč představuje 89,1 % konečného celkového rozpočtu roku 2011 s tím, že nižší procento čerpání výdajů odráží časový posun čerpání výdajů na projekt „Úprava informačního systému majetku státu jako zvláštní grafické datové vrstvy nad RUIAN v návaznosti na další základní registry veřejné správy“. Tento projekt bude ukončen v roce 2012.

## 6.2 Informační podpora

Přiměřené informační a komunikační zázemí je pro Úřad při daném rozsahu agend a objemu majetku zcela nezbytnou podmínkou. Od roku 2006 užívá Úřad dva propojené informační systémy, a to Informační systém o majetku státu (ISMS), který procesně obsluhuje agendy právních jednání a hospodaření s majetkem, a Informační systém spisové služby (ISSSL), který řeší procesy a toky písemností. Oba systémy přímo komunikují s účetnictvím (program MyFenix). Všechny informační systémy 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 včetně přidružených procesů (správa pohledávek, právní spory). ISSSL obsluhuje veškeré toky písemností včetně

schvalovacích procesů. Prostřednictvím rozhraní mezi oběma systémy do něj vstupují definované šablony smluv a dalších právních dokumentů z ISMS. Ve stanoveném termínu byl připojen na provoz datových schránek. ISMS a jeho další rozvoj je od roku 2008 strategickým projektem vlády zakotveným v usneseních k realizaci strategie Smart Administration.

### 6.3 Personální zajištění

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

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

Pro řádné zajištění kvalitního plnění úkolů je zaměstnancům umožňována účast na odborných školeních, pracovních poradách, konferencích, apod. Pozornost je věnována zkvalitňování pracovních týmů.

Každý zaměstnanec Úřadu je povinen formou elektronického distančního vzdělávání absolvovat přidělené kurzy distančního vzdělávání v rozsahu své pracovní náplně s úspěšným absolvováním přiděleného závěrečného testu.

### 6.4 Optimalizace procesů, kontrola a interní audit

**Sledování kvality výkonu** (Total Quality Management). V roce 2009 bylo provedeno vyhodnocování procesu sledování kvality prostřednictvím nástroje Common Assessment Framework (CAF, tzv. jednotný hodnotící rámec). Výsledkem je 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.

Základní rámec pro fungování **vnitřních kontrolních mechanismů** v souladu s ustanoveními zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých

zákonů (zákon o finanční kontrole), je na Úřadu stanoven platnými vnitřními předpisy tj. příkazy generálního ředitele a metodickými pokyny, ve kterých jsou zapracovány povinnosti zaměstnanců a postupy při provádění předběžné, průběžné i následné řídicí kontroly.

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

Celkem byly v roce 2011 **specializovanými kontrolními útvary** provedeny čtyři celorepublikové kontrolní akce, při kterých bylo na všech územních pracovištích Úřadu současně kontrolováno dodržování povinností stanovených pro oblasti podrobené kontrole obecně závaznými právními předpisy a vnitřními předpisy Úřadu. Dále bylo na rok 2011 naplánováno provedení 16 dílčích kontrolních akcí, zaměřených na prověření činnosti pouze vybraných vnitřních organizačních útvarů Úřadu. Z tohoto počtu bylo realizováno 13 kontrol, dalších 14 kontrol bylo provedeno operativně na základě požadavků ředitelů jednotlivých Územních pracovišť Úřadu.

S výsledky provedených kontrol byli seznámeni vedoucí pracovníci kontrolovaných útvarů i vedení Úřadu. Vedoucí pracovníci kontrolovaných útvarů ke zjištěným nedostatkům průběžně přijímali nápravná opatření.

V průběhu roku 2011 nebyly vnitřním kontrolním systémem Úřadu identifikovány nedostatky, na základě kterých by Úřad byl povinen oznámit státnímu zástupci nebo policejním orgánům skutečnosti nasvědčující tomu, že byl spáchán trestný čin.

Odbor Kontrolní dále zajišťuje prošetřování a vyřizování stížností, sdělení, petic a žádostí o stanovisko, týkajících se činnosti Úřadu. V roce 2011 bylo Úřadem zaevidováno 38 stížností, 14 sdělení, 3 petice a 16 žádostí Ministerstva financí o stanovisko Úřadu. Ke všem podáním, která byla vyhodnocena jako důvodná, Úřad přijal nápravná opatření.

V roce 2011 bylo na Úřadu vnějšími kontrolními orgány provedeno celkem 11 kontrol. Z toho v 6 případech předmět kontroly souvisel s placením pojistného a plněním úkolů ve veřejném zdravotním pojištění, nemocenském a důchodovém pojištění, jedna kontrola byla zaměřena na odvádění daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků. Zbývající kontroly byly ve dvou případech zaměřeny na hospodaření s majetkem státu (z toho v jednom případě nebyl Úřadu do doby zpracování této informace předán kontrolní protokol), v jednom případě na bezpečnost a ochranu zdraví při práci a v jednom případě na výkon spisové služby.

V průběhu roku 2011 nebyla Úřadu sdělena žádná zjištění vnějších kontrolních orgánů, na základě kterých by musel Úřad oznámit státnímu zástupci nebo policejním orgánům skutečnosti nasvědčující tomu, že byl spáchán trestný čin. Úřadu nebyly uloženy žádné odvody za porušení rozpočtové kázně.

V hodnoceném období nebyla k dalšímu řízení podle zvláštních právních předpisů předána žádná kontrolní zjištění ani nebyly zjištěny nedostatky, které by zásadním způsobem nepříznivě ovlivnily činnost Úřadu.

## **6.5 Komunikace s veřejností**

Úřad komunikuje s veřejností prostřednictvím standardních médií, běžnou denní komunikací všech pracovišť se zájemci o informace, samostatnou publikační činností v odborných médiích a prostřednictvím vlastních webových stránek. Úřad vydal v průběhu roku

2011 zhruba 200 vlastních tiskových zpráv a tiskových sdělení, zajistil téměř 900 prezentací v tiskových médiích a cca 60 prezentací v televizi a rozhlasu.

Webová prezentace poskytuje široké veřejnosti jednak základní informace o Úřadu, dále znění vybraných dokumentů, nabídku majetku k prodeji 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. Na webových stránkách jsou také zveřejňovány informace o veřejných zakázkách vyhlašovaných Úřadem.

Do komunikace s veřejností náleží také každodenní vyřizování písemných a telefonických dotazů z okruhu působnosti Úřadu. Samostatnou kapitolou jsou žádosti o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen „informační zákon“). V roce 2011 obdržel Úřad 34 žádostí o informace, které měly charakter žádosti o informace podle informačního zákona. Ve 27 případech Úřad poskytl požadované informace, všechny bezplatně, v pěti případech byla žádost, případně její část ze zákonem stanovených důvodů odmítnuta, a tři žádosti byly v souladu se zákonem odloženy, neboť se netýkaly činnosti Úřadu (viz Výroční zpráva o poskytování informací za rok 2011 <http://www.uzsvm.cz/vyrocní-zprava-o-poskytovani-informaci-za-rok-2011-308-0-85>). Telefonické žádosti o informaci, ať již podle informačního zákona, či jiné dotazy, Úřad neviduje, kromě jiného též vzhledem k nemožnosti identifikace tazatele.

## 6.6 Mezinárodní spolupráce

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

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

Pracovní setkání v roce 2011 se týkala zejména strategie řízení majetkového portfolia, efektivity hospodaření s majetkem, hospodaření se specifickými kategoriemi majetku (např. kulturní památky), úspory nákladů a využití informačních systémů při hospodaření s majetkem.

Úřad má zastoupení v Řídicím výboru PuREnet (jako jediná ze zemí Střední a Východní Evropy). V pořadí již 5. výroční konference PuREnet se v září 2011 konala v Praze, organizačně ji zajistil Úřad.

## 7. Výhled

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



## 7.1 Majetkové portfolio státu

**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, která byla do ZMS vtělena ještě před vznikem Úřadu a v době, kdy se státním majetkem hospodařily okresní úřady. Dosavadní způsob chápání „nepotřebnosti“ ve svém důsledku blokuje efektivní hospodaření, například optimalizaci majetkového portfolio, 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. Bylo by účelné umožnit, aby Úřad jako instituce specializovaná na hospodaření s majetkem státu mohl **převzít nepotřebný majetek od jině OSS**. Takové řešení je obsaženo v návrhu novely ZMS, která je v současné době v legislativním procesu.

Do téže kategorie by patřilo i **zrušení souhlasu MF s nabýváním majetku** organizačními složkami státu, a tedy i 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., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky, v platném znění, navíc s krátkou zákonnou lhůtou pro odpověď). MF by si samozřejmě ponechalo dosavadní kontrolní mechanismy. Zlepšování majetkového portfolio, ať již za účelem jeho následného využití pro jiné OSS, nebo pro jeho realizaci za výhodnějších podmínek, by vedlo jednak k úsporám v nákladech, jednak k navýšení příjmů státu z prodejů a pronájmů.

## 7.2 Optimalizace užívání majetku státu

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

**Hospodárná dislokace státních subjektů.** Jak při běžných majetkových agendách, tak při administraci RDK se Úřad opakovaně přesvědčuje, že využívání majetku státu pro jeho vlastní potřebu, právě tak jako vydávání prostředků např. na pronájmy státem administrativních prostor ve vlastnictví soukromých osob není příliš hospodárné. Úřad, společně s dalšími pilotními OSS (Ministerstvo vnitra, Ministerstvo spravedlnosti, Ministerstvo životního prostředí, Policie ČR, Generální ředitelství cel a Generální finanční ředitelství) připravuje pilotní ověření jednotné evidence administrativních prostor v **Centrálním registru administrativních budov státu (CRAB)** prostřednictvím ISMS. Do projektu se mohou přihlásit i další OSS. Pilotní projekt CRAB vychází z 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 bude podkladem pro efektivnější rozhodování především RDK, VDK a následně i vlády a nepochybně ušetří významné státní prostředky tím, že umožní efektivní alokaci zdrojů státního rozpočtu, která je za současné situace velmi obtížná. Součástí CRAB bude jednotná evidence budov státu, administrativních prostor užívaných státem, jejich pasportizace a s nimi spojených nákladů a údržbu a provoz, případně investice. Evidence bude provázána na státní registry, zejména registru územní identifikace, adres a nemovitostí a z ekonomického hlediska bude napojen na informační systém Ministerstva financí Státní pokladna. CRAB postupně umožní vládě ČR získat informace o skutečné ceně administrativních budov a prostor

užívaných státem. Takové hospodaření s majetkem státu by bylo plně v souladu s tendencemi, které se již před několika lety prosadily v zemích západní Evropy.

Podle šetření VDK z roku 2006 bylo přibližně 162 tisíc zaměstnanců státních institucí dislokováno ve 4.800 budovách (71 % budov ve vlastnictví státu, 29 % ve vlastnictví nestátních subjektů). Roční náklady státu na provoz a údržbu 3.800 budov státu převyšovaly 4,3 mld. Kč a roční nájemné za nestátní prostory převyšovalo 684 mil. Kč. Konečným cílem systému CRAB je snížit tyto nemalé výdaje státního rozpočtu na provoz a pronájem administrativních prostor užívaných státem.

Nositelem projektu CRAB je Úřad jako organizační složka státu specializovaná ze zákona na hospodaření s majetkem státu, která má pro takovou činnost nezbytné materiální a personální předpoklady. Realizace pilotního projektu CRAB byla zahájena v listopadu 2010, těžiště vývoje proběhlo během roku 2011, zprovoznění s ostrými daty se předpokládá v polovině roku 2012. Analýzu i provedení komplikuje zpoždění jiných projektů, s nimiž se při plánování projektu počítalo, konkrétně spuštění funkce centrálních registrů. Financování CRAB je zajištěno z 85 procent z prostředků příslušných fondů Evropské unie a z 15 procent ze státního rozpočtu.

### **7.3 Majetek neznámého vlastníka**

Jak uvedeno výše v kapitole 3.2, majetek s nedohledaným vlastnickým vztahem představuje závažný problém nejen pro stát, ale pro celou společnost. Úřad bude i 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. Lze předpokládat, že podmínky pro vyřešení problému přinesou nově zaváděné instituty v nově kodifikovaném občanském zákoníku a na něj navazujících zákonech (např. katastrální zákon), počínaje rokem 2014.

Všechny uvedené 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 dostatečně odborně i technicky vybaven na převzetí úkolů, které s těmito prioritami souvisejí.

## **8. Přílohy**

- 1 Smlouvy o příspěvku na podporu individuální bytové výstavby
- 2 Významné bezúplatné převody
- 3 Výpůjčky a převody ze zákona
- 4 Nejvýznamnější právní spory

**Příloha č. 1: Smlouvy o příspěvku na podporu individuální bytové výstavby**

Smlouvy o IBV - stavy na konci roku								
Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Počet evidovaných smluv</b>	<b>60 480</b>	<b>66 233</b>	<b>68 048</b>	<b>70 348</b>	<b>70 416</b>	<b>70 496</b>	<b>70 560</b>	<b>70 745</b>
<b>Podíl stavů smluv v %</b>								
Ukončené (vyřízené)	18	58	62	57	62	66	71	76
Sledované (neuplynuly smluvní lhůty)	75	35	29	36	32	29	26	21
S pohledávkou (podmínky smlouvy byly porušeny)	7	7	9	7	6	5	3	3
<b>Podíl způsobů řešení smluv s pohledávkami v %</b>								
Splátkový kalendář	11	18	11	13	15	15	16	15
Soudní vymáhání a exekuce	13	31	18	20	21	23	28	28
Prominutí dluhu	6	20	20	28	30	26	28	35
Upuštění od vymáhání	-	-	-	1	3	4	5	11
Ostatní, v řešení	70	31	51	38	31	32	23	12

## Příloha č. 2: Významné bezúplatné převody

### Subjekty, jimž bylo bezúplatně převedeno největší množství nemovitostí v roce 2011:

Největší bezúplatní nabyvatelé nemovitostí ÚZSVM v roce 2011	počet nemovitostí	účetní/evidenční cena v Kč
Pozemkový fond ČR	3 244	61 415 842,00
Lesy České republiky	1 985	34 727 333,00
Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky	269	4 784 452,61
Jihomoravský kraj	228	33 867 569,00
Plzeňský kraj	210	14 870 221,00
Středočeský kraj	126	14 764 556,00
Ústecký kraj	123	44 905 699,00
Ředitelství silnic a dálnic České republiky	110	110 930 162,00
Zlínský kraj	75	42 719 891,00
Statutární město Brno	64	22 370 166,20
Statutární město České Budějovice	53	35 717 598,00
Občanské sdružení Nová šance	39	28 189 620,44
Statutární město Ostrava	34	5 042 387,70
Statutární město Pardubice	12	20 357 060,30
Město ZLIV	11	26 465 088,96
Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů	11	17 904 400,00
Úřad práce České republiky	10	52 758 101,30
Úřad práce v Děčíně	8	48 349 379,09
MOTEX, výrobní družstvo Praha	7	39 098 300,00
Městská část Praha - Zbraslav	6	30 358 624,00
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj	4	18 029 118,00
Český svaz kanoistů	4	17 433 500,00
Generální ředitelství cel	3	113 972 085,50
Česká správa sociálního zabezpečení	2	25 865 250,75

### Příloha č. 3: Výpůjčky a převody ze zákona

Konec roku	Počet případů/žadatelů	§ 59 z.č.219/2000 Sb. výpůjčky	§ 60a z.č.219/2000 Sb. bytová družstva - bez fyzických osob <sup>2)</sup>	§ 60c z.č.219/2000 Sb. výrobní a spotřební družstva	§ 14 z.č.290/2002 Sb. sdružení v tělovýchově a sportu
<b>2004</b>	registrované	1 717	10 973	1 605	1 421
	realizované	22	7 100	1 410	1 178
	zbývá realizovat	1 695	3 873	195	243
<b>2005</b>	registrované	21 059	11 593	1 589	1 470
	realizované	2 574	8 217	1 449	1 280
	zbývá realizovat	18 485	3 376	140	190
<b>2006</b>	registrované	23 497	12 195	1 652	1 502
	realizované	6 227	9 334	1 492	1 315
	zbývá realizovat	17 270	2 861	160	187
<b>2007</b>	registrované	2 562	12 652	1 657	1 551
	realizované	847	10 063	1 502	1 424
	zbývá realizovat	1 715	2 589	155	127
<b>2008</b>	registrované	2 605	13 138	1 678	1 645
	realizované	1 319	10 439	1 522	1 466
	zbývá realizovat	1 286	2 699	156	179
<b>2009</b>	registrované	2 470	13 276	1 702	1 674
	realizované	1 611	11 015	1 589	1 523
	zbývá realizovat	859	2 261	113	151
<b>2010</b>	registrované	2 519	13 432	1 700	1 691
	realizované	1 885	11 428	1 615	1 584
	zbývá realizovat	634	2 004	85	107
<b>2011</b>	registrované	2 556	13 644	1 725	1 725
	realizované	2 026	11 999	1 675	1 646
	zbývá realizovat	530	1 645	50	79

#### Příloha č. 4. Nejvýznamnější právní spory v roce 2011

	žalobce	žalovaný	předmět sporu	soud	cena	stav řízení
	Diag Human SE	ČR - MZ	o náhradu škody	Rozhodčí senát čj. Rsp 06/2003	Více než 8.000.000.000,- s přísl.	Přezkumné řízení před rozhodčím senátem
<b>Poznámka</b>	Rozhodčí řízení vedené podle zák. č. 216/1994 Sb., o náhradu škodu údajně způsobené v roce 1992 dopisem ministra zdravotnictví.					
	GEKO TABAK a.s.	ČR – MF	o náhradu škody	OS Praha 1 13 C 197/2006	103,000.000,- Kč s přísl.	I. stupeň
<b>Poznámka</b>	Náhrady škody z titulu postupu celních orgánů při dovozu tabáku žalobcem. Na základě odvolání žalobce byl rozsudek soudu I. stupně zrušen a věc soudu I. stupně vrácena k novému projednání.					
	Wignes real s.r.o.	ČR - MF	o náhradu škody	MS Praha 11 Cm 210/2003	361,881.066,- Kč	I. stupeň
<b>Poznámka</b>	Náhrada škody z titulu chybného postupu při veřejné soutěži.					
	INTERDOMUS	ČR - MF	Náhrada škody	OS Praha 1 20C 33/2003	61,985.161,- Kč	I.stupeň
<b>Poznámka</b>	Náhrada škody za nepřijatou právní úpravu deregulace nájemného, věc na základě nálezu Ústavního soudu projednávána u OS Praha 1.					
	EASTERN SUGAR ČR, a.s.	ČR - MZ	Náhrada škody způsobená nespr. úředním postupem a nezákonným rozhodnutím	OS Praha 1 30 C 91/2008	997,000.000,- Kč s přísl.	II. stupeň
<b>Poznámka</b>	Žaloba na náhradu škody při stanovování cukerných kvót pro rok 2003/2004. V I. stupni úspěch ve věci, žaloba zamítnuta, žalobcem podáno odvolání. ÚZSVM dále řeší spory s Moravskoslezskými cukrovary, a.s. a Cukrovarem Vrdy s.r.o. s obdobným předmětem sporu.					
	Dipl. Ing. Ernest Waldstein	Senát ČR	Vydání věci, restituce	Správní řízení před PÚ		Správní řízení před Pozemkovým úřadem
<b>Poznámka</b>	Zastupování ČR v řízení vedeném u Pozemkového úřadu Praha o pozemky pod Valdštejnským palácem, bylo zamítnuto.					
	MUDr. Uzunoglu Yekta	ČR – MS	náhrada škody dle zák. č. 82/98 Sb. z důvodu neopr. trest. stíhání	OS Praha 2	celkem zatím cca 54 mld.	I. i II. stupeň
<b>Poznámka</b>	Dosud podáno 74 žalob; majetková i nemajetková újma, cca 50 sporů je již pravomocně skončeno. V jednom sporu přiznáno 900.000,- Kč.					

	žalobce	žalovaný	předmět sporu	soud	cena	stav řízení
	<b>Lisbeth Popper</b>	<b>ČR - MF, Ruská federace</b>	na zaplacení peněžitého plnění	OS Praha 6 18C 107/2008	1.000,000.000,- Kč	I. stupeň
<b>Poznámka</b>	Paní Lisbeth Popper požaduje na ČR - MF uhrazení částky 1.000,000.000,- Kč s příslušenstvím pokud nebude úspěšná ve své žalobě vůči Ruské federaci na vydání nemovitosti domu čp. 473 a pozemků, k.ú. Bubeneč, Praha 6.					
	<b>BA MU EXPORT,a.s</b>	<b>ČR – MF</b>	na zaplacení peněžitého plnění z titulu náhrady škody	MS Praha 49 Cm 23/2009	1.080,333.000,- Kč s přísl.	II. stupeň
<b>Poznámka</b>	FITE EXPORT, a.s. ( nyní BA MU EXPORT, a.s.) žádá náhradu škody, která mu měla vzniknout při koupi akcií společnosti ŠKODAEXPORT, a.s. a to v návaznosti na realizaci projektů v Pákistánu, žaloba zamítnuta v I. stupni, žalobce se odvolal.					
	<b>HTC holding, a.s.</b>	<b>ČR – ÚZSVM (MF)</b>	na peněžité plnění z titulu náhrady škody	MS Praha 25 Cm 84/2009	829,383.243,39 Kč	II. stupeň
<b>Poznámka</b>	HTC holding, a.s. se domáhá náhrady škody, která mu měla vzniknout při koupi akcií společnosti ZETOR,a.s. Úspěch ve věci - žaloba zamítnuta, žalobcem podáno odvolání					
	<b>ČSOB</b>	<b>ČR – MF</b>	náhrada škody	OS Praha 1 15C 42/2001	1.681,775.614,72 Kč	II. stupeň
<b>Poznámka</b>	Náhrada škody za dosud nevyřádané závazky Společnosti pro Všeobecnou československou výstavu v Praze 1990. Řízení pravomocně skončeno, žaloba zamítnuta.					
	<b>Casino Kartáč</b>	<b>ČR – MF</b>	náhrady škody	KS Ostrava	567,000.000,- Kč	I. stupeň
<b>Poznámka</b>	Náhrada škody za nekalosoutěžní jednání MF při vydávání povolení k provozování loterií a výherních terminálů včetně vydávání právních norem. Casino Kartáč žaluje ČR – MF ze stejného titulu v dalších 3 sporech, celkem žalována částka 3.834,091.338,- Kč.					
	<b>Úřad veřejného prokurátora Švýcarské konfederace</b>	<b>Antonín Kolářek a spol.</b>	Privatizace MUS, a.s. – podvod a padělání a pozměňování veřejné listiny, porušení povinností při správě cizího majetku, praní špinavých peněz	Trestní soud Federálního trestního soudu Švýcarské konfederace, č.j. EAll.04.0336-FAL	dosud neurčena	odvolání ČR proti zamítnutí žádosti o navrácení zmeškané lhůty pro připojení ČR k zahájenému trestnímu řízení coby soukromá žalobkyně