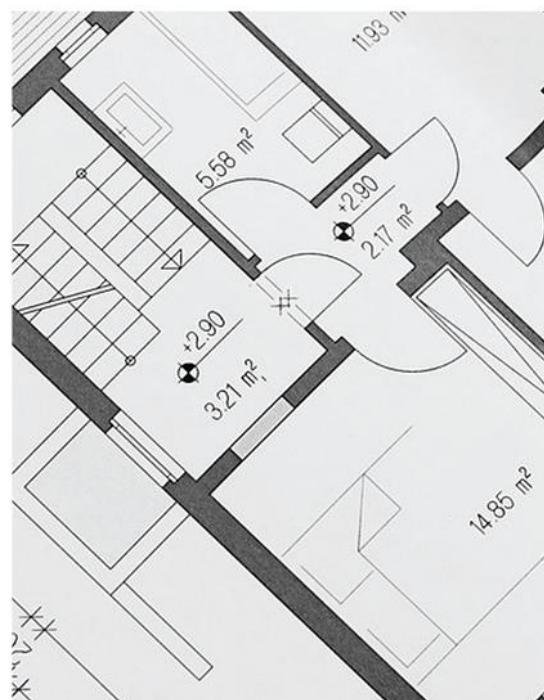


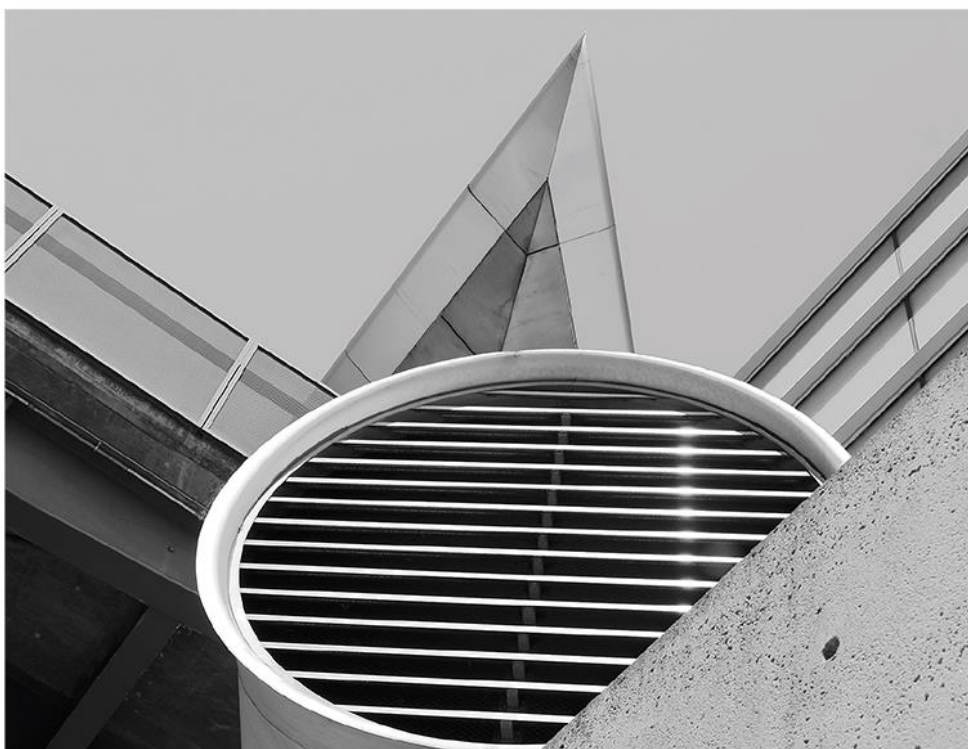


TECHNICAL CONSULTING GROUP

MĚSTO PŘÍBRAM



DLOUHODOBÁ KONCEPCE HOSPODAŘENÍ S VYBRANÝM NEMOVITÝM MAJETKEM VE VLASTNICTVÍ MĚSTA PŘÍBRAM



OBSAH

SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ	4
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OBJEDNATELE	5
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZPRACOVATELE ZPRÁVY	5
ZADÁNÍ	5
1 ÚVOD	6
2 ANALYTICKÁ ČÁST.....	7
2.1 Metodika zpracování analytické části	7
2.2 Studium analyticko-strategických podkladů	7
2.3 Aktuální proces řízení nemovitého majetku města Příbram.....	8
2.3.1 Teoretický úvod.....	8
2.3.2 Přístupy k hospodaření s majetkem	8
2.4 Analýza související dokumentace města Příbram	9
2.5 Majetkové portfolio města Příbram a zhodnocení jeho stavu.....	11
2.5.1 Bytový fond města Příbram.....	11
2.5.2 Nebytový fond	12
2.5.3 Ostatní budovy	13
2.5.4 Školní budovy	13
2.6 Finanční ukazatele nemovitého majetku města Příbram.....	13
2.7 Proces správy nemovitého majetku	14
2.7.1 MěÚ Příbram	14
2.7.2 Městská realitní kancelář Příbram	16
2.8 Shrnutí	17
3 NÁVRHOVÁ ČÁST.....	19
3.1 Základní zásady.....	19
3.2 Definice prioritních oblastí koncepce.....	21
3.3 Definice strategických cílů a opatření	21
4 IMPLEMENTACE KONCEPCE HOSPODAŘENÍ S NEMOVITÝM MAJETKEM MĚSTA PŘÍBRAM.....	23
4.1 Proces řízení nemovitého majetku města Příbram	23
4.2 Řízení Koncepce.....	24
4.3 Návrh implementačního postupu	25
4.4 Definice nutných kapacit.....	27
4.5 Monitoring naplňování Koncepce	27

TECHNICAL CONSULTING GROUP

4.6	Akční plán implementace	27
4.7	Zásady pasportizace	29
4.8	Požadavky na software pro řízení nemovitého majetku města Příbram	31
4.9	Doporučení dalších kroků při implementaci Koncepce	33
5	PŘÍLOHY	34
5.1	Příloha č. 1 – Struktura nemovitého majetku města Příbram	34
5.1.1	A. Nemovitosti ve vlastnictví města Příbram, které nejsou dlouhodobě určeny k prodeji či směně.	34
5.1.2	B. Nemovitosti, které lze prodat či směnit pouze za splnění určitých podmínek	42
5.1.3	C. Nemovitosti určené k prodeji či směně	43
5.2	Příloha č. 2 – Plán oprav	44
5.3	Příloha č. 3 – Investiční plán města Příbram	45

SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

Tabulka 1: Bytový fond města Příbram – struktura podle využití kategorií dle směrnice 5/2021 k datu 31.12.2021.....	11
Tabulka 2: Bytový fond města Příbram – struktura podle dispozice k datu 31.12.2021	11
Tabulka 3: Nebytový fond města Příbram ve správě MĚRK – struktura podle využití, k datu 31.12.2021	12
Tabulka 4: Nebytový fond města Příbram ve správě MĚRK – struktura podle velikosti podlahové plochy, k datu 31.12.2021.....	12
Tabulka 5: Finanční ukazatele stavu nemovitého majetku města Příbram (v tis. Kč, vývoj v letech 2011 – 2020).....	13
Tabulka 5: Principy a pravidla efektivní komunikace	25

Obrázek 1: Schéma procesu řízení nemovitého majetku města Příbram	23
---	----

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OBJEDNATELE

Objednatel zprávy: **Město Příbram**
Sídlo: Tyršova 108
261 01 Příbram
IČO: 00243132
Kontaktní osoba: Mgr. Žaneta Vaverková

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZPRACOVATELE ZPRÁVY

Název společnosti: **TCG Technical Consulting Group s.r.o.**
Sídlo: Dolnoměcholupská 522/12a, 102 00 Praha 10
IČ: 25638670
Kontaktní osoba: Ing. Zdeněk Švanda, tel: 603 413 302, e-mail: zdenek.svanda@tcg.cz
Zpracoval: Ing. Jakub Ruml, tel: 739 548 500, e-mail: ruml@mc-triton.cz

Datum zpracování 14. 12. 2021

5

ZADÁNÍ

Zadáním projektu je vytvoření dlouhodobé koncepce hospodaření s vybraným nemovitým majetkem města Příbrami, kterým se pro účely této koncepce stanovují budovy, bytový fond a nebytové prostory, jako vrcholový pohled na současný stav nemovitého majetku města dle druhového členění, návrhu strategických doporučení, konkrétních opatření pro hospodaření, správu a řízení nemovitého majetku města jako celku. To vše ve struktuře:

- ANALYTICKÁ ČÁST – popis současné situace, identifikace problémů a úzkých míst, silné a slabé stránky současného systému.
- STRATEGICKÁ ČÁST – formulování cílů, návrhy řešení situace ve struktuře (priorita, opatření, projekt), navržení standardů a funkčních požadavků na SW (budou definovány priority města v rámci správy, údržby a rozvoje jak jednotlivých nemovitostí města vč. jejich vyčíslení, tak priority v rámci strategického řízení nemovitého majetku města jako celku.
- IMPLEMENTAČNÍ část – návrhy konkrétních postupů (zásady pasportizace), provedení implementace návrhů (provedení pasportizace), zásady monitoringu a vyhodnocení, organizačně-procesní model budoucí správy majetku vč. odborných rolí a jejich kompetencí, vizualizace procesu, včetně metodiky pro strategické řízení a správu nemovitého majetku města.

1 ÚVOD

Dlouhodobá koncepce hospodaření s vybraným nemovitým majetkem ve vlastnictví města Příbram na období 2022 – 2030 (dále jen „Koncepce“) stanoví dlouhodobější výhled a postoj samosprávy při nakládání s vybraným městským nemovitým majetkem, a to zejména při jeho zcizování z majetku města Příbram, tj. případy prodeje či směny, pro efektivní plánování oprav a údržby nemovitého majetku, investic do stávajícího majetku a při procesu vnitřního řízení správy majetku.

Vybraným městským nemovitým majetkem se pro účely této koncepce rozumí:

- 1) vybrané stavby pro bydlení;
- 2) vybrané stavby s vysokou kulturní nebo společenskou hodnotou (např. historické domy v centru města);
- 3) vybrané stavby pro sociální služby;
- 4) vybrané stavby veřejné vybavenosti;
- 5) vybrané stavby technické vybavenosti.¹

Primárním cílem této Koncepce je i pro následující období 2022 - 2023 definovat základní postoje, které bude samospráva při zcizování či nabývání nemovitého majetku zastávat, a to zejména ve snaze transparentně deklarovat fyzickým a právnickým osobám nemovitý majetek, který je s ohledem na svou historickou hodnotu pro obyvatele města a potřeby dalšího udržitelného rozvoje města Příbrami určen k dlouhodobému ponechání v komunálním vlastnictví, a takový, u kterého se předpokládá zcizení z majetku města Příbrami. Tento přehled má vedle transparentnosti přispět rovněž k maximalizaci výnosu z majetkové dispozice, spočívající v prodeji; při předpokládaném zájmu více subjektů či deklarovaném zájmu více subjektů spočívající v prodeji formou e-aukce nemovitých věcí.

Koncepce rovněž respektuje základní vizi samosprávy ponechat si do budoucna ve vlastnictví odpovídající počet bytových jednotek z celkového bytového fondu na území města Příbrami, aby se mohlo město podílet na zajištění jednoho z důležitých sociálních práv člověka, kterým je právo na bydlení.

Jedním z cílů Koncepce je i nadále aktivně využívat potenciál nemovitých věcí ve vlastnictví města Příbrami a zvyšovat jejich vnitřní hodnotu, ve snaze naplňovat základní úkoly místní samosprávy, zejména zajištění všestranného rozvoje území Příbrami a potřeb jeho občanů.

¹ Součástí samotné koncepce naopak nejsou pozemky, a to vzhledem ke svému rozsahu. Město Příbram vlastní 5673 pozemků (stav k 31.12.2021), a to nejen na území samotného města, ale i na území dalších obcí, jedná se celkem o 26 katastrálních území. Využití pozemků se tedy řídí příslušnou územně plánovací dokumentací dané obce (pokud existuje). Předmětem majetkoprávních dispozic až na odůvodněné výjimky nejsou strategické pozemky sloužící k zajištění základních potřeb města, jde o pozemky v plochách veřejných prostranství, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vodních a vodohospodářských a veřejné rekreace. Významnou skupinu tvoří i pozemky lesní a zemědělské. Předmětem dispozic se stávají pozemky určené územním plánem pro bydlení, výrobu, veřejné vybavení a individuální rekreaci. Předmětem nabývání pozemků do majetku města jsou primárně pozemky zastavěné budovami a stavbami dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví města.

2 ANALYTICKÁ ČÁST

Řízení majetku města je složitým komplexem celé řady prvků a procesů. Vychází z historického kontextu, závisí na místních specifikách, na objektivních vlivech i subjektivních rozhodnutích, je ovlivněno a souvisí s většinou činností obce.

Vhodným nástrojem pro účelné hospodaření s obecním majetkem je proto vytvoření koncepce řízení majetku města, která obsahuje hlavní prvky tvořící informační základnu majetkového hospodaření, procesy a souslednost potřebných kroků vedoucích k formulaci majetkové politiky a její následné implementace.

2.1 Metodika zpracování analytické části

Využité metody v rámci analytické části:

METODA	POPIS
Studium analyticko-strategických dokumentů	Studium a analytické zhodnocení stávající dokumentace města Příbrami ve vztahu k řízení majetku města.
SWOT analýza	Analýza založena na identifikaci silných a slabých stránek a poté na stanovení příležitostí a hrozeb. Jednotlivé prvky SWOT analýzy jsou využity v některých kapitolách jako součást závěrů. Její výhodou je jednoduché, srozumitelné identifikování silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb.
Brainstorming	Metoda pro generování podnětů a způsobů řešení. Jedná se o skupinovou techniku pro realizátory výstupů při zpracování závěrů.
Analýza a syntéza	Analýza je metoda zkoumání složitějších skutečností rozkladem na jednodušší části. Syntéza sjednocuje několik jednodušších informací do jednoho celku.
Explanace	Metoda pro určení příčin výskytu daných jevů. Jde o metodu logické rekonstrukce pochopení určitého jevu či procesu. V analytické části byla využita v individuálních rozhovorech s vedoucími pracovníky při diskuzi nad jednotlivými personálními procesy.
Dedukce	Metoda využívaná při formulaci návrhů řešení a doporučení.

7

2.2 Studium analyticko-strategických podkladů

Jedná se o následující typy dokumentů:

- Ucelené komplexní strategie města / regionu (např. strategický plán rozvoje města, rozvoj regionu, strategie úřadu atd.).
- Dílčí strategie úřadu (např. metodiky kvality CAF, ISO apod., procesní řízení atd.).
- Interní dokumentace města ve vztahu k tématu hospodaření s majetkem města (směrnice, postupy, metodiky).

V rámci města Příbram se jednalo o tyto konkrétní dokumenty:

- Strategický plán rozvoje města Příbram (dále jen SPRM)

- Organizační řád MěÚ Příbram č. 1/2015 , včetně příloh č. 1 a č. 2, ve znění pozdějších dodatků
- Směrnice č. 6/2021/MěÚ: Směrnice o nakládání s majetkem města Příbram
- Směrnice č. 5/2021/MěÚ: Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram

2.3 Aktuální proces řízení nemovitého majetku města Příbram

2.3.1 Teoretický úvod

V současné době tvoří majetek trvalejšího charakteru obcí (stálá aktiva) zejména²:

- nemovitosti: stavby, pozemky (u většiny měst a obcí cca 90 %);
- movité věci;
- nehmotný majetek: především software a rozvojové dokumenty;
- finanční majetek: finanční prostředky na běžném a depozitním účtu, cenné papíry aj.;
- majetková práva aj.

Nemovitý majetek tvoří majetkovou základnu města, je mnohem více než jiné majetkové skupiny svázán s charakteristikami konkrétního města. Je třeba mu proto věnovat největší pozornost. Ve skupině nemovitého majetku zauímají největší **objem stavby**. Jde o zařízení nezbytná pro chod města a pro zajištění základních veřejných služeb. Tento majetek lze rozdělit následujícím způsobem:

- Dlouhodobý hmotný majetek – stavby
 - Budovy pro správu a veřejné služby
 - Bytový fond
 - Veřejná infrastruktura
 - Ostatní stavby
- Dlouhodobý hmotný majetek – pozemky
 - Lesní pozemky
 - Zemědělská půda

2.3.2 Přístupy k hospodaření s majetkem

V rámci možných přístupů k hospodaření s majetkem měst lze sledovat následující principy:

- Město **minimalizující svůj majetek** – město vlastní pouze majetek nezbytný k zajištění místní správy a základních veřejných statků. V případě veřejných statků se snaží využívat externích dodavatelů. Rozhodnutí o vlastní produkci statků či o zajištění externím způsobem realizuje na základě analýzy nákladů a výstupů.
- Město **využívající majetek k zajištění vyšší úrovně veřejných statků** – město vlastní a rozšiřuje majetek s cílem zvyšovat dostupnost a úroveň veřejných, resp. smíšených, v určitých případech i soukromých statků.

² Dle závěrů případové studie Halásek, D., Binek, J., Legátová, J.: Ekonomický potenciál obcí (Závěrečná zpráva za aktivitu A11 výzkumného projektu MMR WB 29-04). Brno: GaREP, 2006

- **Město využívající majetek ke zvýšení rozpočtových příjmů** – Vedle majetku určeného k zajištění místní správy a veřejných statků město vlastní, resp. pořizuje, majetek, se kterým podniká nebo který pronajímá za účelem zisku. Podnikání s obecním majetkem je diskutabilní oblastí, kdy, stejně jako v případě jakékoliv jiného podnikání, obec v roli podnikatele na sebe bere jistá rizika spojená s touto činností. V případě města, jehož prvotním úkolem je správa věcí veřejných, je sporné jak intenzivně a jakým způsobem se v podnikání angažovat. Rozhodně by tento způsob zlepšení ekonomické situace města neměl být zavrhován, ale je třeba k němu přistupovat s maximální obezřetností. Případ pronajímání majetku je naopak poměrně vhodnou a nepříliš rizikovou formou nakládání s majetkem. Město tímto způsobem realizuje zisk, a navíc v případě pronájmu strategického majetku může ovlivňovat jeho využití, tj. usměrňovat podnikatelskou činnost žádoucím způsobem.

Majetek nelze chápat jen jako nezbytnou součást chodu města a nástroj zajištění základních veřejných statků, ačkoliv významně ovlivňuje plnění úkolů města. Majetek se stává významným rozvojovým a stabilizačním nástrojem. Příjmy z majetku jsou hlavní složkou nedaňových příjmů a mohou se stát pilířem vlastních příjmů města (v minulosti tvořily výrazně vyšší podíl obecních příjmů; obcím, které uvážlivě a s dlouhodobým pohledem od počátku 90. let hospodaří s majetkem plynou z tohoto zdroje nemalé finanční prostředky). Při rozhodování o využívání majetku je třeba mít na zřeteli, že větší rozsah a vyšší kvalita veřejných služeb v obci a existence a rozsah infrastruktury působí na větší atraktivitu města, což působí pozitivně na růst obyvatelstva (zejména výstavbou nového bydlení), větší intenzitu a rozsah soukromého podnikání, a tak zpětně zhodnocení obecního i soukromého majetku.

Při hledání nejúčinnějších způsobů vedoucích ke zlepšení hospodaření s majetkem můžeme rozlišit dva přístupy. Prvním z nich je přístup systémový, druhý lze nazvat přístupem provozním. Přičemž tyto dva přístupy nemohou stát vedle sebe, nýbrž na sebe musí navazovat.

- **Systémový přístup** vidí majetek jako komplex vzájemně provázaných složek, které plní různorodé úkoly a funkce. Tento přístup je založen na hodnocení „smysluplnosti“ vlastnictví a způsobu hospodaření s jednotlivými skupinami, typy, ale i položkami majetkové struktury. Hledá odpověď na různé kauzální vztahy.
- **Provozní přístup** se zaměřuje na nakládání s jednotlivými položkami majetku, přičemž jde o aplikaci klasických nástrojů hodnocení efektivnosti, tj. srovnání vstupů a výstupů, resp. provozních procesů. V rámci provozního přístupu jde především o technickou stránku majetkového hospodaření.

2.4 Analýza související dokumentace města Příbram

Oblast hospodaření s nemovitým majetkem města Příbram upravují následující strategické a prováděcí dokumenty:

Strategický plán rozvoje města

Aktuálně zpracovaný strategický plán byl platný do roku 2020. V současnosti se dokončuje aktualizace plánu na další období.

V analytické části SPRM (verze 2014 – 2020) nebyl nemovitý majetek města prakticky řešen.

V návrhové části SPRM byl mimo jiné stanoven:

- OKRUH A – Řízení a správa města
 - Priorita A1. Efektivní řízení města a městského úřadu
 - Opatření A1.4 Zefektivnění hospodaření s městským majetkem

Pod výše uvedeným opatřením nicméně nebyl v akčním plánu veden jediný projekt.

V roce 2017 došlo k aktualizaci plánu a pod opatření A1.4 byl přidán projekt:

- Pasportizace nemovitého majetku města, který měl probíhat v letech 2017 – 2018, odhadovaná finanční náročnost – 500 tis. Kč, cílem projektu bylo zavedení elektronické formy pasportizace nemovitého majetku jako rozšíření stávajícího systému (ENO). Součástí projektu byla identifikace objektů ve městě vhodných pro další využití a zhodnocení jejich stavu (projekt reálně proběhl v roce 2021).

Směrnice o nakládání s majetkem města Příbram

Směrnice určuje zásady pouze pro hospodaření s:

- Dlouhodobým nehmotným majetkem
- Dlouhodobým hmotným movitým majetkem

Organizační řád MěÚ Příbram č. 1/2015 včetně příloh, ve znění pozdějších dodatků

Organizační řád upravuje organizační strukturu a zásady činnosti a řízení Městského úřadu Příbram dělbu práce mezi jeho složkami, jejich vzájemné vztahy a vztahy k dalším subjektům, které zakládá nebo zřizuje město Příbram. Kompetencemi v oblasti hospodaření s nemovitým majetkem města Příbrami především disponují:

a) Následující odbory:

- **Odbor správy majetku**, který je zřízený pro oblast zajišťování správy, údržby a provozování vybraného majetku města Příbram. Odbor se organizačně člení na:
 - oddělení správy majetku,
 - oddělení majetkoprávní,
- **Odbor investic a rozvoje města**, který je zřízený pro zajištění investiční výstavby a rekonstrukcí (tj. přípravu a realizaci investic) města Příbram. Odbor se organizačně člení na:
 - oddělení přípravy a realizace projektů,
 - oddělení rozvoje města.
- **Odbor ekonomický**, který je zřízený pro řízení a usměrňování ekonomických záležitostí města Příbram a MěÚ. Odbor zabezpečuje financování všech aktivit města Příbram a MěÚ, vede jejich účetnictví a je správcem rozpočtu města. Stanovuje finanční strategii města, koordinuje finanční a jiné aktivity a zajišťuje rovnováhu ve zdrojích a potřebách města. Odbor se organizačně člení na:
 - Oddělení účetní a financování
 - Oddělení ekonomické a evidence majetku města
- **Odbor silničního hospodářství**, který zabezpečuje přenesenou působnost stání správy, nicméně v oblasti správy majetku má na starosti především správu místních komunikací a dalších prvků souvisejících s dopravní sítí města.

b) Organizační složky města Příbram – Městská realitní kancelář (MěRK) a Městské kulturní centrum Příbram (MKC).

Role jednotlivých odborů MěÚ a organizační složky města Příbram MěRK v procesu hospodaření s nemovitým majetkem města Příbram je uvedena v samostatné kapitole (proces správy).

c) Příspěvkové organizace města - Sportovní zařízení města Příbram (SZM), Technické služby Příbram (TS), Centrum sociálních a zdravotních služeb města Příbram (CSZ).

2.5 Majetkové portfolio města Příbram a zhodnocení jeho stavu

Město Příbram bylo na přelomu 19. a 20. století centrem těžebních společností. Z této doby je zde několik budov, které byly postaveny jako různé správní budovy. Je třeba si uvědomit, že technicky tyto budovy bez rekonstrukce nemohou odpovídat současným požadavkům na správní budovy. V té době se nepoužíval ve stavebnictví beton a hydroizolace.

V druhé polovině 20. století byla postavena tzv. „nová Příbram“. Jedná se o typické stavby z 50. let a později. V této lokalitě vzniklo dostatek školních a předškolních zařízení. V průběhu celého 20. století vznikly stavby, které jsou zařazeny v kolonce „ostatní budovy“ v příloze č. 1.

Z hlediska nemovitého majetku města je nejvýznamnější **bytový a nebytový fond**, dále pak školské, správní a ostatní/nezařazené budovy.

2.5.1 Bytový fond města Příbram

Ke dni zpracování koncepce hospodaření s nemovitým majetkem je bytový fond umístěn do 63 objektů města Příbram. Bytový fond k 31.12.2021 zahrnuje 599 bytů. Více než polovina (55%) připadá na byty v domech s pečovatelskou službou (331 bytů), 14% připadá na sociálně znevýhodněné skupiny (senioři, sociální bydlení a bydlení pro příjmově vymezené osoby), zbytek (31%) na byty ostatní (standard, služební). Město pronajímá standardním způsobem 183 bytů. Závazným interním předpisem pro pronájem bytů je Směrnice č. 5/2021/MěU – pravidla pro pronájem a směnu bytů. Řada investic v posledních letech směřuje právě do obnovy a rekonstrukci bytových prostor.

Z celkového počtu bytů (599) je 541 bytů umístěno v budovách města (bytových domech i školských zařízeních, zařízení SZM, rodinných domech), 58 bytů v budovách SVJ.

Tabulka 1: Bytový fond města Příbram – struktura podle využití kategorií dle směrnice 5/2021 k datu 31.12.2021

Byty podle kategorií:	Počet
pro příjmově vymezené osoby	26
sociální	31
standard	183
služební	5
v domech s pečovatelskou službou	331
komunitní dům seniorů	23
Celkem	599

Zdroj: město Příbram

Tabulka 2: Bytový fond města Příbram – struktura podle dispozice k datu 31.12.2021

Byty podle velikosti:	Počet
1+0	207
2+0	122
1+1	144
2+1	85
3+0	4
3+1	31
4+1	6

Celkem	599
---------------	------------

Zdroj: město Příbram

2.5.2 Nebytový fond

a) Ve správě MěRK k 31.12.2021

Je tvořen 72 prostory, přičemž zhruba polovina je určena pro podnikatelskou činnost. Ostatní prostory slouží primárně pro obecně prospěšné činnosti (sociální služby, kultura, infrastruktura města, ostatní – garáže).

Tabulka 3: Nebytový fond města Příbram ve správě MěRK – struktura podle využití, k datu 31.12.2021

Nebytový prostor dle využití	Počet
Podnikatelská činnost	35
Centrum sociálních a zdravotních služeb (CSZS)	26
Centrum pro zdravot. postižené	1
Městská policie	1
Město Příbram - MěRK	1
Městské kulturní centrum	1
Technické služby Příbram	1
Knihovna J. Drdy	2
Sbor církve	1
INFOCENTRUM Příbram	1
neobsazen	2
Celkem	72

Zdroj: město Příbram

Tabulka 4: Nebytový fond města Příbram ve správě MěRK – struktura podle velikosti podlahové plochy, k datu 31.12.2021

Nebytový prostor dle velikosti v m ²	Počet
do 100 m ²	50
od 101 do 200 m ²	15
nad 200 m ²	7
celkem	72

Zdroj: město Příbram

b) Ve správě OSM k 31.12.2021 celkem 83 objektů/budov+ 1 společně s TS.

b) Ve správě OŠKS (Odbor školství, kultury a sportu) k 31.12.2021 celkem 37 objektů/budov.

c) Ve správě CSZ města Příbram k 31. 12. 2021 celkem 5 objektů/budov.

d) Ve správě SZM města Příbram k 31. 12. 2021 celkem 17 objektů/budov.

e) Ve správě TS města Příbram k 31. 12. 2021 celkem 14 objektů/budov.

Komentář:

Většina správních budov je povětšinou v historických budovách, největším problémem, který se často vyskytuje je vlhkost od základů. Tento problém je možné vyřešit, ale je nutno zvolit postup pro každou budovu samostatně.

Dalším problémem mohou být dřevěné nosníky v konstrukci podlah. Tady je nutno před rekonstrukcí provést sondy do záhlaví trámů, nejlépe v místech toalet, protože tady může docházet k průsaku vody do konstrukce.

U správních budov je rovněž nutné vyřešit rozvody elektro, které jsou v mnoha případech zastaralé a nevyhovují aktuálním požadavkům.

2.5.3 Ostatní budovy

Jedná se např. o sportovní a kulturní zařízení, hasičárny, spolkové objekty. Z hlediska nutných oprav se často jedná o drobné zásahy.

Další budovy v majetku města slouží již konkrétním zřizovaným a příspěvkovým organizacím, které o něj pečují v úrovni vlastníka (školy atp.).

2.5.4 Školní budovy

Jedná se o směs budov historických (stáří okolo 100 let) a budov z druhé poloviny 20. století. Budovy prochází opravami, chybí často výměna el. rozvodů. Budovy kontinuálně prochází opravami, nicméně budov je velké množství, a proto bude komplexní rekonstrukce všech objektů náročnou výzvou do budoucnosti.

Seznam školních budov je uveden v příloze č. 1.

13

2.6 Finanční ukazatele nemovitého majetku města Příbram

Nemovitý majetek Příbrami, přesněji jen stavby, lze hrubě odhadovat na 2 – 2,2 miliardy Kč (záleží, jak jsou zohledněna data rozvahy versus realita). Velmi orientačně potřebuje **město na odpisy majetku celkem alespoň 50 - 60 mil. Kč ročně** pouze na stavby. V případě obnovovacího intervalu cca 50 let (2-3 % výše majetku). V současnosti město Příbram odepisuje majetek „vzorně“.

Níže jsou uvedeny jednotlivé finanční ukazatele týkající se nemovitého majetku města Příbram a jejich vývoj v letech 2011 – 2020 (rok 2021 není účetně uzavřen).

Tabulka 5: Finanční ukazatele stavu nemovitého majetku města Příbram (v tis. Kč, vývoj v letech 2011 – 2020)

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hodnota nemovitého majetku	Pozemky	854 376	892 688	926 070	934 050	935 639	937 793	940 164	942 154	938 918	947 291
	Stavby	1 623 847	1 577 261	1 774 207	1 719 895	1 917 757	2 026 264	2 207 934	2 142 001	2 112 344	2 070 689
Běžné výdaje	Opravy a udržování	47 351	50 053	34 177	52 938	34 823	51 076	60 885	99 539	116 072	84 503
Kapitálové výdaje	Budovy, haly a stavby	134 652	128 690	115 385	134 922	129 295	34 655	76 296	91 859	76 297	82 113
	Pozemky	12 871	12 891	970	781	1 336	631	4 566	3 988	2 022	8 418

Zdroj: MF ČR, město Příbram

Z údajů je patrné, že město Příbram průměrně ročně:

- Investuje cca 100 mil. Kč do nové infrastruktury města (investiční výdaje)
- Náklady na opravy a údržbu stávajícího majetku jsou cca 63 mil. Kč (do této rozpočtové kapitoly nicméně patří i majetek movitý)
- Účetní hodnota pozemků za posledních deset let byla prakticky konstantní a pohybuje se okolo 1 miliardy Kč. Pozemkové operace (nákup x prodej) se ve sledovaných letech pohybuje v řádech nižších milionů Kč.
- Zůstatková hodnota nemovitého majetku (staveb) se pohybuje okolo 2 miliard Kč, je ponižovaná o odpisy a navšňována případným zavedením nové investice do majetku.

2.7 Proces správy nemovitého majetku

Nemovitý majetek je ve vlastnictví města. Nemovitý majetek města (mimo lesních pozemků) je ve správě Městské realitní kanceláře, Odboru správy majetku, Odboru školství, kultury a sportu, Sportovních zařízení města Příbram, Centra sociálních a zdravotních služeb města Příbram a Technických služeb města Příbrami. Městské lesy spravuje společnost Městské lesy Příbram s.r.o.

Pro evidenci majetku města se využívá SW nástrojů MISYS a ENO. MĚRK pro správu bytového a nebytového fondu WinDomy SQL.

2.7.1 MěÚ Příbram

Kompetence na straně městského úřadu v oblasti hospodaření s nemovitým majetkem města mají primárně na starosti 4 odbory. V kontextu analýzy je oblast hospodaření s nemovitým majetkem města posuzována především s ohledem na samotný proces řízení nemovitého majetku města Příbram, případně zvyšování hodnoty majetku (investice, zařazení atp.).

Z **hlediska správy majetku** je klíčový Odbor správy majetku, a to především oddělení správy majetku, oddělení majetkoprávní má v gesci především majetkoprávní vztahy města). Mezi jeho klíčové kompetence vzhledem k výše uvedenému ve vztahu ke spravovanému majetku patří:

- zajišťuje, **organizuje, kontroluje a odpovídá** za výkon **činností** v oblasti správy objektů v majetku města, které jsou spravované Odborem správy majetku (OSM),
- odpovídá za zastupování města ve věcech **technických ve smluvních vztazích** týkajících se dodavatelských smluv na poskytování dodávek vody, elektřiny, plynu, aj. do objektů ve vlastnictví města,
- shromažďuje a zpracovává oznámení na požadavky na **provádění oprav a údržby**, které následně postupuje k vyřízení Odboru investic a rozvoje města,
- při zjištění pojistné události provádí hlášení Odboru ekonomickému a zajišťuje **zpracování a předání podkladů pro plnění pojistovny**,
- vede **evidenci spravovaných objektů**,
- zajišťuje revizní zprávy a kontroly. Zajišťuje běžné provozní a úklidové práce a doplňkové služby.
- vyplňuje **statistické výkazy** pro potřeby oprávněných institucí,
- provádí **inventarizaci** nemovitého majetku města,
- provádí **výpočet nájemného** a vystavuje evidenční listy,
- provádí **rozúčtování služeb** souvisejících s užíváním nebytových prostor,

- zajišťuje **majetkoprávní dispozice s majetkem města** – pronájmy, pachtu, prodeje, koupě, směny, darování, výpůjčky a jiné formy dispozic s nemovitým majetkem města, dle příslušných usnesení orgánů města. Vyřizuje žádosti o zřizování služebností a věcných břemen na nemovitém majetku města. Zpracovává návrhy smluv k majetkoprávním dispozicím. Kontroluje plnění a dodržování podmínek vyplývajících z uzavřených smluvních vztahů,
- v rámci Odboru je zřízena i funkce **energetického manažera** města.

Z hlediska **rozšiřování fondu nemovitého majetku** města Příbram je nejdůležitější Odbor investic a rozvoje města, který má na starosti komplexní proces „vybudování“ majetku před jeho zařazením do provozu. Mezi jeho klíčové kompetence vzhledem k procesu hospodaření s nemovitým majetkem města patří:

- **komplexně řídí a zajišťuje přípravu a realizaci všech druhů investic na stavby a rekonstrukce,**
- **vyhodnocuje efektivnost investic,**
- posuzuje **plánování investičních akcí** a spolupracuje při návrhu rozpočtu pro jednotlivé investiční akce,
- zajišťuje **převzetí dokončených staveb,**
- vede **písemnou agendu a technickou dokumentaci staveb,**
- komplexně zajišťuje investiční činnost v **oblasti pozemních staveb, dopravních staveb a staveb technické infrastruktury,**
- zajišťuje **údržbu a organizuje provádění oprav** svěřeného majetku. Plánuje a provádí pravidelné prohlídky svěřeného majetku, vede záznamy, dokumentaci a podává návrhy na provádění oprav a údržby. Zajišťuje náhradní díly, plány prohlídek, údržeb a běžných a středních oprav svěřeného majetku,
- zpracovává návrhy ročních a výhledových plánů rekonstrukce, oprav a údržby spravovaných objektů,
- navrhuje a posuzuje **systemy ochrany objektů** a navrhuje doplňující technické a organizační opatření. Odpovídá za zajištění technické správy objektů v rozsahu: stavebních činností, rozvodů vody, kanalizace, slaboproudých zařízení.

Důležitou součástí procesu hospodaření s nemovitým majetkem města jsou činnosti na Odboru ekonomickém **na Oddělení ekonomickém a evidence majetku**, kdy:

- vede **evidenci veškerého majetku města** a provádí jeho účtování,
- vyhotovuje **soupis majetku** pro jednotlivé odbory, samostatná oddělení, organizační složky a orgán města, vyhotovuje osobní listy zaměstnanců se svěřeným majetkem, provádí změny v evidenci na základě účetních dokladů a podkladů od zaměstnanců pověřených správou majetku na jednotlivých odborech, samostatných odděleních, organizačních složkách a orgánu města
- zpracovává **místní seznamy majetku města**, provádí změny v evidenci a sleduje pohyb movitého majetku mezi zaměstnanci na základě podkladů od zaměstnanců pověřených správou majetku na jednotlivých odborech, organizačních složkách i MP
- **provádí inventarizaci**, zpracovává inventarizační seznamy,
- průběžně **kontroluje soulad mezi evidencí majetku a stavu na majetkových účtech,**

- předkládá likvidační komisi **návrhy na vyřazení majetku** a následně zlikvidovaný majetek vyřazuje z evidence.

Do procesu hospodaření s nemovitým majetkem města Příbram jsou samozřejmě vtaženy všechny ostatní organizační jednotky MěÚ, obvykle v rámci vlastní – související – gesce (Odbor školství, kultury a sportu atp.). Vlastníkem procesu komplexní správy majetku jsou nicméně výše uvedené odbory.

V březnu 2016 bylo z Odboru správy majetku vyčleněno oddělení silničního hospodářství a vznikl samostatný **Odbor silničního hospodářství**, který v oblasti majetkové zajišťuje především **správu místních komunikací a veřejně přístupných komunikací** v rozsahu působnosti obce. Mezi svěřený majetek tak patří:

- místní komunikace,
- chodníky,
- vodorovné a svislé dopravní značení,
- orientační značení, signalizační zařízení,
- zastávky MHD,
- kanalizační vpusti atd.

2.7.2 Městská realitní kancelář Příbram

Mimo organizační strukturu MěÚ Příbram stojí organizační složka města bez právní subjektivity – Městská realitní kancelář Příbram. Ta byla zřízena v roce 2004 zejména za účelem **správy bytového fondu**, správy **nebytových prostor** v bytových domech a **správy městské ubytovny**.

Usn. RM č. 280/2015 ze dne 30.3.2015 od 1.4.2015 došlo k organizačním změnám, kdy se převedla část agendy MěRK v rozsahu komplexní správy objektů v majetku města do správy odboru správy majetku města (OSM). Byl vymezen nemovitý majetek, který zůstal ve správě MěRK.

Ve správě MěRK od 1.4.2015 zůstala správa bytového fondu (v budovách ve vlastnictví města Příbram, vyjma objektu Technických služeb -6 bytů, v bytových domech SVJ, tj. bytů, které městu zůstaly po privatizaci). Ve správě MěRK dále zůstaly i nebytové prostory v bytových domech ve vlastnictví města Příbram a dále nebytové jednotky, které městu Příbram zůstaly po privatizaci v bytových domech SVJ.

Mezi její hlavní kompetence patří:

- **přijímá a vyřizuje žádosti** o obsazení volných bytů/bytových jednotek v určitých kategoriích dle platné směrnice,
- úzce **spolupracuje s odborem sociálních a zdravotních věcí (OSVZ)** ve věci přidělování určitých kategorií bytů dle platné směrnice, a to **bytů zvláštního určení**, sociálních bytů a dále při řízení přidělování obytných buněk na městské ubytovně,
- **vypisuje a organizuje VŘ** na prodej volných bytových jednotek, pronájem volných bytových jednotek /bytů v určitých kategoriích dle platné směrnice, prodej volných nebytových jednotek v domech s byty a pronájem volných nebytových prostorů/nebytových jednotek v domech s byty,
- **zajišťuje správu a údržbu společných částí bytových domů**, bytů, nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Příbram, dále zajišťuje na svěřeném úseku výkon všech souvisejících práv a povinností náležejících vlastníkovi nemovitostí, vyjma zcizení nemovitostí a výkonu všech majetkových rozhodovacích práv svěřených radě města, zastupitelstvu města nebo jiným orgánům města,

- zajišťuje **správu a údržbu bytových a nebytových jednotek** ve vlastnictví města Příbram umístěných v budovách SVJ, dále zajišťuje na svěřeném úseku výkon všech souvisejících práv a povinností náležejících vlastníkovi nemovitostí, vyjma zcizení nemovitostí a výkonu všech majetkových rozhodovacích práv svěřených radě města, zastupitelstvu města nebo jiným orgánům města,
- zajišťuje **správu městské ubytovny** – PB IV/5,
- **vede evidenci nájemníků** bytů/bytových jednotek a nebytových prostorů/nebytových jednotek v budovách ve vlastnictví města Příbram a evidenci nájemníků bytových jednotek a nebytových jednotek ve vlastnictví města Příbram v budovách SVJ, dále evidenci ubytovaných v městské ubytovně, agendu pohledávek za nepláči nájemného a úhrad za služby spojených s užíváním bytu/bytových jednotek, nebytových prostor/nebytových jednotek, evidenci a přípravu materiálů pro soudní spory z důvodu neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaných služeb spojených s užíváním bytu/bytové jednotky a nebytových prostor/nebytové jednotky,
- **podílí na rozšiřování fondu nemovitého majetku** města Příbram, zajišťuje dosud přípravu a realizaci určitých druhů investic na stavby a rekonstrukce těch objektů, které má ve správě,
- spolupracuje při návrhu rozpočtu pro jednotlivé investiční akce a opravy,
- průběžně provádí kontrolu oprav prováděných v bytech/bytových jednotkách, nebytových prostorech/nebytových jednotkách v majetku města a ubytovně.

2.8 Shrnutí

Nemovitý majetek města Příbram, přesněji jen stavby, lze hrubě odhadovat na 2 – 2,2 miliardy Kč (záleží, jak jsou zohledněna data rozvahy versus realita). Velmi orientačně potřebuje město na odpisy majetku celkem alespoň 50 - 60 mil. Kč ročně pouze na stavby. V případě obnovovacího intervalu cca 50 let (2-3 % výše majetku). V současnosti město Příbram odepisuje majetek „vzorně“.

Majetkové portfolio je tvořeno především bytovým a nebytovým fondem města, mezi další klíčové budovy patří školní a správní objekty. Město vlastní 1250 hektarů městských lesů, které vesměs spravuje společnost Městské lesy Příbram s.r.o. Stav nemovitého majetku (staveb) byl detailně posouzen v rámci provedeného technického auditu.

Z hlediska finančních ukazatelů, město Příbram:

- Investuje cca 100 mil. Kč do nové infrastruktury města (investiční výdaje).
- Náklady na opravy a údržbu stávajícího majetku jsou cca 63 mil. Kč (do této rozpočtové kapitoly nicméně patří i majetek movitý).
- Účetní hodnota pozemků za posledních deset let byla prakticky konstantní a pohybuje se okolo 1 miliardy Kč. Pozemkové operace (nákup x prodej) se ve sledovaných letech pohybuje v řádech nižších milionů Kč.
- Zůstatková hodnota nemovitého majetku (staveb) se pohybuje okolo 2 miliard Kč, je ponižovaná o odpisy a navyšována případným zavedením nové investice do majetku.

Správu nemovitého majetku města (mimo bytové domy, bytové jednotky a nebytové prostory v bytových domech) má na starosti MěÚ Příbram – především Odbor správy majetku, Odbor školství, kultury a sportu, Odbor investic a rozvoje města a Odbor ekonomický. Správu bytových prostor, nebytových prostor v bytových domech a správu městské ubytovny má ve své gesci organizační složka města – Městská realitní kancelář. Dílčí správu vybraných objektů zajišťují příspěvkové organizace města, především TS, CSZ a SZM.

TECHNICAL CONSULTING GROUP

Proces správy a řízení nemovitého majetku města je především upraven v organizačním řádu MěÚ Příbram v rámci vymezených kompetencí jednotlivých odborů, dílčí pravidla jsou pak zakotvena ve vnitřních směrnících a předpisech města. Proces správy majetku je rozumně nastaven, jednotlivé kompetence jsou jasně vymezeny a logicky se propojují. Příprava a zajištění investiční výstavby a rekonstrukcí u spravovaných nemovitostí (budov) v MěRK, kterou dosud zajišťovala MěRK, by měla přejít z titulu odbornosti do kompetence Odboru investic a rozvoje města.

Pro správu majetku města se využívá SW systémů MISYS a ENO, které jsou (v prostředí MěÚ Příbram) ale programy de facto evidenčními (nepodporují např. energetickou správu nemovitostí, evidenci nutných investic či plánování oprav atp.).

MěRK využívá pro správu program – PROXIO – SbaN (Windomy SQL) pro správu bytů a nebytových prostor, dodavatel Marbes consulting, s.r.o. Program byl propojen s AGENDIO. Zahájení implementace programu bylo započato v r. 2016.

3 NÁVRHOVÁ ČÁST

Jak již bylo zmíněno v úvodu, dlouhodobá koncepce hospodaření s vybraným nemovitým majetkem ve vlastnictví města Příbram sleduje dlouhodobý cíl rozvoje města Příbram v souladu s platným územním plánem, Strategickým plánem rozvoje města a prioritami identifikovanými v rámci zpracovaného technického pasportu. Koncepce vymezuje a kategorizuje základní fond nemovitého majetku (příloha č. 1) ve vlastnictví města Příbram³, způsob řízení tohoto fondu a principy jeho dlouhodobého rozvoje.

Koncepce by zároveň měla umožnit občanům a organizacím, podílet se formou privatizace vyčleněného nemovitého majetku města Příbrami, případně na ekonomické spoluúčasti jeho dalšího rozvoje.

3.1 Základní zásady

Pro účely koncepce jsou stanoveny následující okruhy nemovitého majetku (přehled je uveden v příloze č. 1).

A. Nemovitosti ve vlastnictví města Příbram, které nejsou dlouhodobě určeny k prodeji či směně:

Jedná se o budovy, kde jsou zahrnuty zejména historické domy na území města nebo jiné objekty sloužící k zajištění potřeb veřejnosti. Jedná se obecně o nemovité věci, které se svou kulturní nebo společenskou hodnotou výrazně odlišují od ostatních nemovitých věcí v majetku Příbrami a měly by být i do budoucna zachovány ve vlastnictví města a vytvořit základní fond nemovitého majetku Příbrami.

Dále jsou to domy s pečovatelskou službou nebo domy, kde se nachází byty se zvláštním určením. Jsou zde zahrnuty bytové domy, jejichž dispozice je omezena s ohledem na čerpání přijatých dotací na jejich rekonstrukci a takové bytové domy, které v sobě zahrnují větší počet bytových jednotek. Tyto nemovité věci by měly do budoucna vytvořit základní bytový fond ve vlastnictví města Příbram.

V příloze č. 1 jsou tyto nemovité věci zahrnuty v kategorii „A“.

B. Nemovitosti, které lze prodat či směnit pouze za splnění určitých podmínek:

Do předemné kategorie byly přeřazeny některé nemovitosti, přičemž bude u předemných nemovitých věcí třeba dále posoudit finanční efekt plynoucí z užívání majetku (náklady a výnosy) a porovnat ho s velikostí jednorázového výnosu v případě prodeje s ohledem na zachování a rozvoj obecního majetku.

V příloze č. 1 jsou tyto nemovité věci zahrnuty v kategorii „B“.

C. Nemovitosti určené k prodeji či směně:

V této kategorii jsou uváděny nemovité věci určené k prodeji či směně. Jedná se zejména o objekty bývalých výměňkových stanic, technických budov, skladů, garáží, které již dnes neslouží svému účelu a nejsou ani využívány pro potřeby města Příbram, respektive jeho příspěvkovými organizacemi (především Technickými službami města Příbram). Dále jsou zde zařazeny budovy, které se po důkladné analýze jeví jako zbytné, kdy již není ekonomické si je dále ponechávat ve vlastnictví (např. malé rodinné domy, či střešní nástavby na stávající zástavbě).

V příloze č. 1 jsou tyto nemovité věci zahrnuty v kategorii „C“.

³ Podkladem pro zpracování Koncepce byl předaný soupis budov ve vlastnictví města. Návrh členění budov dle barev semaforu v něm korespondovalo s kategorizací navrženou touto koncepcí (červená odpovídá budovám pod bodem A, oranžová budovám B a zelená budovám C). Jednotlivé budovy byly však do kategorií A, B a C již ze strany zpracovatele zařazeny objektivně na základě stavebně technického pasportu nemovitostí města.

D. Pozemky

Součástí samotné koncepce naopak nejsou pozemky, a to vzhledem ke svému rozsahu. Město Příbram vlastní 5673 pozemků (stav k 31.12.2021), a to nejen na území samotného města, ale i na území dalších obcí, jedná se celkem o 26 katastrálních území. Využití pozemků se tedy řídí příslušnou územně plánovací dokumentací dané obce (pokud existuje). Předmětem majetkoprávních dispozic až na odůvodněné výjimky nejsou strategické pozemky sloužící k zajištění základních potřeb města, jde o pozemky v plochách veřejných prostranství, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vodních a vodohospodářských a veřejné rekreace. Významnou skupinu tvoří i pozemky lesní a zemědělské. Předmětem dispozic se stávají pozemky určené územním plánem pro bydlení, výrobu, veřejné vybavení a individuální rekreaci.

E. Nabývání pozemků

Předmětem nabývání pozemků do vlastnictví města Příbram jsou primárně pozemky zastavěné budovami a stavbami dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví města Příbram. Takto situované pozemky se nacházejí většinou ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových nebo např. Ministerstva obrany.

Nabývat pozemky s cílem vytvořit ucelené lokality městských pozemků je rovněž možné formou jejich přímého převodu či směny.

Preferován je bezúplatný převod pozemků. Úplatné převody budou řešeny v návaznosti na přidělení finančních prostředků z rozpočtu města Příbram.

3.2 Definice prioritních oblastí koncepce

Na základě výše stanovených zásad, závěrů z analytické části Koncepce a na základě výsledků diskuse s klíčovými zaměstnanci úřadu, vedením samosprávy, byly pro potřeby Koncepce navrženy následující Prioritní oblasti, Strategické cíle a Opatření (podrobnější popis způsobů naplňování Strategických cílů).

ČÍSLO PRIORITNÍ OBLASTI	NÁZEV PRIORITNÍ OBLASTI
I	TRVALÉ ZVYŠOVÁNÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA PŘÍBRAM
II	EFEKTIVNÍ SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA PŘÍBRAM
III	TRANSPARENTNÍ SPOLUPRÁCE A INFORMOVANOST

3.3 Definice strategických cílů a opatření

U každé Prioritní oblasti byly poté definovány konkrétní Strategické cíle, pro které byla rozvedena příslušná Opatření.

I. TRVALÉ ZVYŠOVÁNÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA PŘÍBRAM

Prioritní oblast č. I. je zaměřena na **zlepšení technického stavu a užitných vlastností nemovitostí a infrastruktury** v majetku města Příbram (investiční akce, údržba/oprava). Cílem je zlepšit technický stav nemovitostí a infrastruktury a optimalizovat náklady související s jejich provozem.

Strategické cíle a Opatření pro Prioritu I. TRVALÉ ZVYŠOVÁNÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA PŘÍBRAM:

SC I. 1.: Zajistit účelné a efektivní investování do nemovitého majetku města a infrastruktury

OP I.1.a) Aktualizovat Investiční plán města (IPM) - 1 x ročně, schválení ZM (zpracování plánu je součástí prioritní oblasti č. 3).

OP I.1.b) Průběžně vyhodnocovat všechny investiční akce, komunikovat výsledky.

SC I. 2.: Zajistit účelnou a efektivní údržbu a správu nemovitého majetku města a infrastruktury

OP I.2.a) Aktualizovat Plán údržby a oprav - 1 x ročně (zpracování plánu je součástí prioritní oblasti č. 3).

OP I.2.b) Maximalizovat provozní příjmy a optimalizovat provozní náklady nemovitého majetku (energeticky úsporná opatření, revize majetkoprávních a dalších smluvních vztahů).

OP I.2 c) Realizovat konkrétní projekty směřující do oprav a údržby majetku v souladu s akčním plánem Strategického plánu rozvoje města Příbram na období 2022 - 2030.

II. EFEKTIVNÍ SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA PŘÍBRAM

Prioritní oblast č. II je zaměřena na zlepšení celého procesu řízení nemovitého majetku ze strany samosprávy ve všech jeho fázích (inventarizace, příprava a plánování, realizace investičních akcí, financování).

Strategické cíle a Opatření pro Prioritu II. EFEKTIVNÍ SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA PŘÍBRAM:

SC II. 1.: Zlepšit (zjednodušit a zefektivnit) proces řízení nemovitého majetku města

OP II.1.a) Dokončit kategorizaci nemovitého majetku a zajistit pravidelnou aktualizaci informací o jeho technickém stavu (pasportizace).

OP II.1.b) Pořídit vhodný SW nástroj pro kompletní řízení procesu nejen na úrovni evidence (inventarizace, plánování, kontrola, vyhodnocování, provoz).⁴

OP II.1.c) Aktualizovat a doplnit interní řídicí dokumentaci s vazbou na řízení majetku.

SC II. 2.: Optimalizovat formu a zlepšit způsob financování investičních akcí města

OP II.2.a) Pro každou investiční akci vypracovat analýzu možností jejího profinancování (včetně analýzy dopadu investice na rozpočet města).

OP II.2.b) Odpovědně posuzovat dotační příležitosti, vyhodnocovat rizika a postupovat koncepčně v souladu s Investičním plánem města.

III. TRANSPARENTNÍ SPOLUPRÁCE A INFORMOVANOST

Prioritní oblast číslo III. lze rovněž pojmenovat zkratkou „3K“ (Komunikace, Kompetence, Koncepce). Oblast je zaměřena na kontinuální zlepšování vztahů, resp. komunikace v rovině úřad – samospráva, resp. samospráva – veřejnost, revize rozdělení kompetencí a odpovědností v rámci správy majetku města a vytvoření zásad a pravidel pro plánování investičních akcí.

Strategické cíle a Opatření pro Prioritu III. TRANSPARENTNÍ SPOLUPRÁCE A INFORMOVANOST:

SC III. 1.: I nadále zlepšovat komunikaci a spolupráci v oblasti správy nemovitého majetku města

OP III.1.a) Průběžně optimalizovat způsob komunikace s veřejností, včetně vhodné formy zapojení veřejnosti do plánování investičních akcí na území města (participace veřejnosti na Investičním plánu města).

SC III. 2.: Zajistit koncepčnost a kontinuitu v rámci plánování a realizace investičních akcí města

OP III.2.a) Vypracovat Investiční plán města (včetně tzv. „karet investičních akcí“), jako dlouhodobý plánovací a koncepční dokument pro správu nemovitého majetku města.

OP III.2.b) Vypracovat Plán údržby a oprav pro vybrané budovy, jako střednědobý plánovací a koncepční dokument pro správu nemovitého majetku města (aktuální plán údržby a oprav je uveden v příloze č. 2 Strategie).

⁴ Součástí opatření je i posouzení možnosti využití programu Windomy SQL, který v současnosti využívá MĚRK. Jedním z modulů software je právě i technická správa nemovitostí.

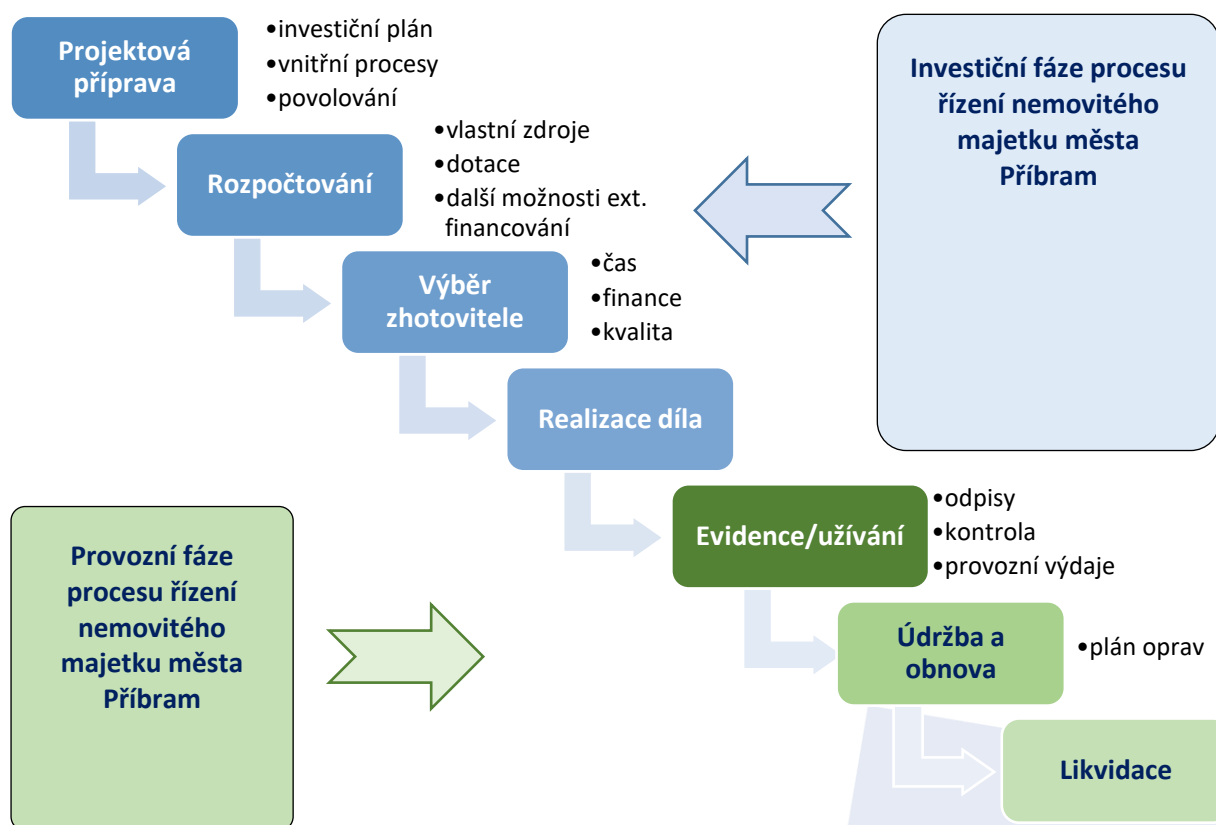
4 IMPLEMENTACE KONCEPCE HOSPODAŘENÍ S NEMOVITÝM MAJETKEM MĚSTA PŘÍBRAM

4.1 Proces řízení nemovitého majetku města Příbram

Základní schéma doporučeného procesu řízení nemovitého majetku:

- Proces je rozdělen na investiční a provozní část. Je tak aplikovatelný na všechny případy správy majetku.
- Proces se skládá ze 7 základních kroků, které jsou podloženy konkrétními nástroji (dokumentace), vnitřními procesy a náklady (personálními, finančními, časovými).

Obrázek 1: Schéma procesu řízení nemovitého majetku města Příbram



4.2 Řízení Koncepce

Podle metodik strategického plánování⁵ je vhodné pro realizaci Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem města Příbram (dále jen Koncepce) stanovit řídicí a kontrolní, popř. výkonnou složku. Každá z těchto složek má své opodstatnění.

Pro realizaci Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem města Příbram je navržena tato řídicí a výkonná struktura s konkrétními funkcemi:

Výkonná složka

Výkonnou složku plní Odbor správy majetku, a to celý pracovní tým, z jehož středu je však pověřena konkrétní osoba odpovědná za tento úkol tzv. **koordinátor koncepce** (nemusí být nutně vedoucí odboru). Tato osoba bude také kontaktní osobou a bude mít pro dobu své nepřítomnosti ustanoveného zástupce.

Mezi zodpovědnosti koordinátora patří zejména:

- vyhledávat lidské a finanční zdroje pro realizaci záměrů a opatření obsažených v Koncepti,
- aktivně oslovovat a informovat o těchto možnostech jednotlivé potenciální realizátory za účelem nastartování co nejvíce úkolů z Koncepce,
- sledovat postup plnění Koncepce a připravovat podklady k vyhodnocení efektivity její realizace,
- připravovat návrhy aktualizací a doplňků Koncepce,
- plnit významnou roli v horizontální a vertikální komunikaci v oblasti Koncepce mezi vedením města a zaměstnanci MěÚ Příbram a dalšími složkami města (MěRK aj.),
- zajišťovat další úkoly, vyplývající z Koncepce, kde se to ukáže efektivní.

Řídicí a kontrolní složka – pracovní skupina Koncepce v rámci vedení města Příbram

Jako řídicí a kontrolní složka bude ustanovena pracovní skupina Koncepce.

Členy pracovní skupiny budou z titulu své funkce příslušní volení představitelé města Příbrami. Doporučujeme starostu, místostarostu, **případně** zástupce Odboru správy majetku a Odboru investic a rozvoje města a MěRKu.

Řídicí a kontrolní složka jedná formou řízené diskuse, směřující, pokud možno ke konsensuálním výsledkům, ve složitějších případech bude konečný názor formulován hlasem většiny přítomných. Řídicí a kontrolní složka se bude scházet dle potřeby, nejméně však 1 x za rok. Podklady pro jednání připravuje výkonná složka.

Mezi hlavní zodpovědnosti řídicí složky patří zejména:

- projednávat podklady Odboru správy majetku ohledně postupu realizace Koncepce,
- projednávat možnosti co nejúčelnějšího využití externích zdrojů financování a možnosti iniciace opatření Koncepce,
- projednávat připomínky a podněty zaměstnanců MěÚ Příbram a veřejnosti,

⁵ Metodika přípravy veřejných strategií (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR)

- projednávat návrh akčního plánu Koncepce a dalších dotčených materiálů (plán oprav, investiční plán) pro konkrétní rok,
- projednávat návrhy na aktualizaci a doplnění Koncepce,
- projednávat další návrhy a problémy, spojené s realizací Koncepce, jejichž rozměr a složitost přesahují možnosti výkonné složky,
- pracovní skupina je pojítkem mezi výkonnou složkou a vedením města jako takového (rada, zastupitelstvo).

4.3 Návrh implementačního postupu

Implementace Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem města Příbram by měla probíhat ve dvou rovinách.

- 1) Realizací jednotlivých opatření „realizačního“ typu – jako je zpracování plánu obnovy a údržby či investičního plánu. Zodpovědnost – výkonná složka – Odbor správy majetku/Odbor investic a rozvoje města ve spolupráci s MĚRK.
- 2) Průběžnou zlepšovateľskou činností nad samotným procesem řízení majetku (implementace software, zlepšení komunikace, zefektivnění řízení investičních akcí atp.). Zodpovědnost – pracovní skupina (řídící a kontrolní složka) + Odbor správy majetku/Odbor investic a rozvoje města (výkonná složka).

Byť se jedná o odborný a „interní“ proces především města Příbrami, pomocí výše uvedených aspektů lze Koncepti prezentovat i navenek.

Celou Koncepti hospodaření s nemovitým majetkem města Příbram i je nezbytné správně a pravidelně komunikovat (viz tabulka principy a pravidla efektivní komunikace) prostřednictvím komunikačních kanálů úřadu. Tato věc přispívá k otevřenosti a transparentnosti úřadu směrem k občanům města. Vedle komunikace směrem ven je vhodné komunikovat strategii stejným způsobem dovnitř úřadu, směrem k zaměstnancům úřadu, aby bylo zajištěno ztotožnění a přijetí strategie těmi, kteří je mají primárně naplňovat.

Tabulka 6: Principy a pravidla efektivní komunikace

PRINCIP	POPIS PRINCIPU
Objektivita	Poskytované informace musí být nezaujaté (objektivní), úplné a nic nezastírající.
Transparentnost	Všem zúčastněným stranám musí být podávány stejné pravdivé informace, aby docházelo k rovnoměrné participaci na případném řešení problému.
Dostupnost	Veškeré veřejné informace musí být veřejnosti snadno dostupné.
Srozumitelnost	Způsoby a postupy komunikace s veřejností musí být ve všech ohledech srozumitelné každému, kdo chce komunikovat.
Komplexnost a odbornost	Je potřeba poskytovat informace komplexní, odborně formulované a zároveň srozumitelným způsobem.

Kontinuita a návaznost	Při podávání informací je potřeba volit informační kroky takovým způsobem, aby občané viděli kontinuitu, smysluplnost a návaznost daného tématu.
Zodpovědnost a závaznost	Při podávání informací veřejnosti ze strany úřadu je třeba dbát na závaznost podaných informací a jejich pravdivost. Rovněž s informacemi od veřejnosti se musí nakládat zodpovědně a úřad by s nimi měl adekvátně naložit.
Optimalizace řešení	Splnění principu vyžaduje zapojení širokého spektra cílových skupin do řešení daného tématu, aby bylo nalezeno optimální řešení. Je zapotřebí vyslechnout všechny názory zúčastněných aktérů a pečlivě je zpracovat.
Otevřenost a důvěra	Aby celý princip komunikační strategie nepostrádal smysluplnost, je zapotřebí se všemi cílovými skupinami jednat čestně a otevřeně.

Proces implementace Konceptce hospodaření s nemovitým majetkem města Příbram by měl být průběžně kontrolován a vyhodnocován (ideálně jednou za rok) týmem ve složení – vedoucí Odboru správy majetku + vedení města (starosta, místostarosta, radní za oblast majetku).

V případě, že jsou cíle naplňovány a úspěšně uzavírány jejich dílčí aktivity dle časového plánu, ukazuje to, že projektové řízení běží správně a jednotlivé cíle a dílčí aktivity byly správně vydefinovány.

V případě, že nejsou cíle vytyčené v prioritních oblastech naplňovány, je třeba hledat důvody a příčiny proč se tak neděje a co to znamená. Dále je třeba provést přezkoumání aktuálnosti cíle a jeho aktivit. Pokud jsou cíl a jeho aktivity shledány stále aktuálními, je nutné provést změny, které by vedly k vytvoření potřebných podmínek (zdroje, časová kapacita, odbornost týmu...) pro naplňování cílů anebo změny v řízení projektu tak, aby byly cíle naplňovány.

Pro jakoukoli Strategii je důležitá jednoduchost a přehlednost – pro občany jako „uživatele“ majetku města, ale současně také pro reprezentanty úřadu a jeho zaměstnance, kteří se strategií pracují a přetvářejí do praktických výstupů či služeb.

Při uplatňování Konceptce hospodaření s nemovitým majetkem města Příbram je vhodné vycházet z národní strategie Smart Administration („chytré“ veřejné správy) pro zvýšení výkonnosti, efektivnosti, kvality veřejné správy, a tím i spokojenosti veřejnosti. Tyto zásady stanoví:

- Vybrat a prosadit správné věci – vybrat správné investice, aktivity, opatření a veřejné služby úřadu v optimálním rozsahu.
- Správně je provádět – správně provádět a současně monitorovat a měřit dosažení cílů a jejich indikátorů, zajišťovat efektivně, v odpovídajících lhůtách/termínech a z pohledu rozpočtu hospodárně.
- Správně je komunikovat – uvnitř úřadu i mimo úřad – účelně zapojovat veřejnost a komunikovat s ní výběr „správných věcí“, provádět šetření názorů a spokojenosti veřejnosti (zaměstnanců, spoluobčanů, firem i dalších organizací – zainteresovaných stran) .

Tento přístup „dělat správné věci správně“ je výrazně orientován na dosahování cílů a nastavené strategické cíle v rámci Konceptce hospodaření s nemovitým majetkem města Příbram tomu bez diskuze odpovídají.

4.4 Definice nutných kapacit

Identifikace personálních, finančních a projektových kapacit pro naplňování stanovených cílů.

Personální kapacity

Vzhledem k tomu, že navržená opatření budou realizována stávajícími zaměstnanci města v rámci stávajících pracovních úvazku, nepředpokládá se navyšování personálních kapacit.

Finanční kapacity

Navržená opatření **měkkého charakteru** budou realizována v rámci stávajících rozpočtových zdrojů na chod úřadu a nepředpokládá se tak žádný významný nárůst finančních nároků na realizaci navržených opatření. Prakticky 90 % opatření lze řešit „zdarma“ a je pouze otázkou obětovaného času zaměstnanců MěÚ Příbram.

Vyšší finanční náročnost přinese pouze případné pořízení nového software pro řízení majetku.

Finanční nároky na obnovu majetku a pořízení nového majetku nejsou pro účely koncepce sledovány. Tento parametr je naplněn vytvořením Investičního plánu města a Plánu oprav, kdy tyto dokumenty mohou být podpurným materiálem akčního plánu Strategického plánu rozvoje města Příbram. Finanční nároky se tak projevují v nadřazeném dokumentu/strategii. Tato Koncepce zakotvuje jejich zřízení a pravidelné využívání. Příklad plánu oprav a investičního plánu města je uveden v přílohách Koncepce.

Projektové kapacity

Většina navržených opatření budou realizována v rámci dočasných projektových struktur. Projektové týmy budou sestaveny vždy manažerem realizačního týmu projektu (opatření) a tímto způsobem budou rovněž řízeny.

4.5 Monitoring naplňování Koncepce

Monitoring (hodnocení průběhu implementace Koncepce) připravuje **koordinátor koncepce** a výsledky prezentuje řídicí a kontrolní složce. Tato činnost spočívá zejména v:

- Kontrole realizace jednotlivých opatření a úkolů Koncepce. Sledování je průběžné a 1 x ročně bude vyhotovena zpráva o postupu realizace Koncepce (po diskusi a projednání by měly být každoročně tyto výstupy publikovány široké veřejnosti elektronickou formou (web města). Sledováno bude:
 - výčet zahájených opatření a realizovaných aktivit,
 - výčet zapojených osob do realizace (popř. dalších externích subjektů),
 - množství finanční prostředků, vynaložených na realizaci Koncepce (s rozdělením na zdroje).
- Sledování dopadů/efektů realizace Koncepce.
- Monitoringu konkrétních realizovaných aktivit. Tento úkol je jednodušší. Jde o sledování plnění a dopadů konkrétních aktivit (např. implementace SW pro řízení majetku).

Výsledky monitoringu jsou jedním z podkladů pro aktualizaci a doplňování Koncepce.

4.6 Akční plán implementace

Akční plán implementace Koncepce zjednodušuje pohled na definované priority v oblasti řízení nemovitého majetku města a s tím související aktivity. V případě přijetí vytvořené Koncepce, město Příbram může začít s realizací jednotlivých kroků a tím se Koncepce stává živým dokumentem. Platí výše

zmíněné principy řízení Koncepce – tedy výkonnou zodpovědnost za realizaci Koncepce přebírá Odbor správy majetku v čele s koordinátorem Koncepce. Řídící složka je spoluodpovědná za rozhodnutí týkající se implementace opatření z Koncepce.

V tabulce níže je uveden podrobný akční plán pro zvolené prioritní oblasti:

Prioritní oblast	Strategické cíle a opatření	Časová náročnost/dotace termín	Zodpovědnost	Náklady
TRVALÉ ZVYŠOVÁNÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA PŘÍBRAM	Aktualizovat Investiční plán města (IPM)	1 x ročně	VS – zpracovává ŘS – schvaluje a předává	platy
	Vyhodnocování všech investičních akcí, komunikace výsledků	průběžně	VS – zpracovává ŘS – schvaluje a komunikuje	platy
	Aktualizovat Plán údržby a oprav	1 x ročně	VS – zpracovává ZM – schvaluje	platy
	Maximalizovat provozní příjmy a optimalizovat provozní náklady nemovitého majetku (energeticky úsporná opatření, revize majetkoprávních a dalších smluvních vztahů)	průběžně	ŘS – inovuje, přináší nápady VS – podpora, výpočty	platy
	Realizovat konkrétní projekty směřující do oprav a údržby majetku v souladu s akčním plánem Strategického plánu rozvoje města Příbram na období 2022 - 2030.	průběžně	VS – monitoruje	dle schváleného rozpočtu a plánu oprav
EFEKTIVNÍ SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA PŘÍBRAM	Dokončit kategorizaci majetku města a zajistit pravidelnou aktualizaci (pasportizace)	Kategorizace – priorita Pasportizace - průběžně	VS – zpracovává	Platy, náklady na externisty
	Pořídit vhodný SW nástroj pro kompletní řízení procesu (inventarizace, plánování, kontrola, vyhodnocování, provoz). Posoudit využití WINDOMY.	2022	VS – zpracování požadavků ŘS – schvaluje a předává	SW
	Aktualizovat a doplnit interní řídicí dokumentaci s vazbou na řízení majetku.	2022	ŘS + vedení MěÚ	
	Pro každou investiční akci vypracovat analýzu možností jejího profinancování (včetně analýzy dopadu investice na rozpočet města)	průběžně	VS + dotační manažer	platy
	Odpovědně posuzovat dotační příležitosti, vyhodnocovat rizika a postupovat koncepčně v souladu s Investičním plánem města	průběžně	Dotační manažer	platy

EFEKTIVNÍ SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA PŘÍBRAM	Zlepšit komunikaci a způsob spolupráce v rovině samospráva – úřad (redefinice kompetencí a odpovědností, zásady komunikace a předávání informací)	průběžně	ŘS + vedení MěÚ	platy
	Zlepšit způsob komunikace s veřejností, včetně vhodné formy zapojení veřejnosti do plánování investičních akcí na území města (participace veřejnosti na Investičním plánu města)	průběžně	ŘS - navrhuje a provádí ve spolupráci s dotčenými zaměstnanci MěÚ	platy
	Zajistit koncepčnost a kontinuitu v rámci plánování a realizace investičních akcí města	průběžně	ŘS + vedení města	platy
	Vypracovat Investiční plán města (včetně tzv. „karet investičních akcí“), jako dlouhodobý plánovací a koncepční dokument pro správu nemovitého majetku města	2022 – součást rozpočtu	OIRM - vypracovává ŘS – kontroluje a předává ke schválení vedení města	platy
	Vypracovat Plán údržby a oprav pro vybrané budovy, jako střednědobý plánovací a koncepční dokument pro správu nemovitého majetku města.	2021 splněno	OIRM – vypracovává ŘS – kontroluje a předává ke schválení vedení města	platy

4.7 Zásady pasportizace

Pro reálný stav nemovitostí v majetku města bude nutné provádět průběžnou pasportizaci. Tato činnost již byla zahájena v rámci realizace projektu a v současnosti Příbram disponuje **technickými pasporty** pro vybrané budovy.

Podle míry detailu a zaměření na jednotlivé prvky se pasporty budov dělí na:

- prostorový pasport⁶;
- stavební pasport;
- technický pasport;
- technologický pasport⁷;

V současnosti jsou pasporty zpracovány na **úrovni prostoru, stavby a technického stavu**.

Pasporty by měly obsahovat jednak grafická schémata jednotlivých podlaží budov a jednak fotodokumentaci vybraných prvků.

Datová část pasportu budov by měla obsahovat následující údaje:

- Název budovy

⁶ Slouží k detailnímu popisu prostorového uspořádání vlastního nebo spravovaného nemovitého majetku a zobrazení prostorových dat v grafické prezentaci.

⁷ Technologický pasport obsahuje detailní popis vnitřních technologií budovy a zařízení (viz níže v textu).

TECHNICAL CONSULTING GROUP

- Uživatel
- Adresa (ulice, č. popisné, č. orientační)
- Č. parcely, katastrální území v KN
- Rok výstavby
- Roky zásadních rekonstrukcí
- Fotografie všech stran budovy
- Zastavěná plocha
- Počet nadzemních podlaží
- Počet podzemních podlaží
- Obestavěný prostor
- Podlahová plocha
- Druh nosné konstrukce (zdivo, krov, stropy)
- Půdorysy všech podlaží, řez, pohledy a technické zprávy
- Napojení na inženýrské sítě (elektro, plyn, voda, CZT, kanalizace, jiné)
- Zdroj tepla (popis vč. výkonu a technické specifikace)
- Příprava teplé vody (popis vč. výkonu a technické specifikace)
- Energetická náročnost budovy
- Návrh seznamu oprav nutných v následujících letech
- Zhodnocení technického stavu budovy

Výše uvedené údaje by měly být k dispozici pro každou budovu v majetku města Příbram a budou nepochybně prvním vstupem při implementaci nového software pro řízení majetku.

V případě potřeby většího detailu lze využít principy **technického pasportu**, který slouží k popisu majetku z technicky evidenčního hlediska až do úrovně jednotlivých místností. U každého zařízení jsou evidovány základní údaje o vlastním zařízení, výrobci, servisu, záruce apod.

Technická zařízení jsou rozdělena na kategorie:

- technologické zařízení (TZ)
- informační technologie (IT)
- slaboproudé systémy (SS), bezpečnostní a komunikační
- dopravní prostředky (DP)
- inventář (IN)
- zdravotnická technika (ZT)

Poslední variantou je **technologický pasport**, který obsahuje detailní popis vnitřních technologií budovy a zařízení. S ohledem na značnou šíři jednotlivých technologických prvků má pasport význam především tam, kde je třeba zajistit plnou bezpečnost budovy.

4.8 Požadavky na software pro řízení nemovitého majetku města Příbram

Dalším tématem je pořízení vhodného SW nástroj pro kompletní řízení procesu správy majetku nejen na úrovni evidenční (inventarizace, plánování, kontrola, vyhodnocování, provoz). Tyto systémy se nazývají CAFM (Computer Aided Facility Management), které integrují většinu potřeb pro řízení portfolia nemovitého majetku.

Přínos implementace jedné profesionální centrální CAFM aplikace namísto implementace parciálních systémů evidence majetku, energetiky a řízení procesů.

Standardně nabízené funkčnosti CAFM systémů:

- Pasportizaci budov, od pozemků po místnosti, od parametrů a vlastností jednotlivých částí (tabulka dat) až po výkres.
 - Taková data budou vždy stejná a sdílená všemi oblastmi, které je potřebují
 - Odpadne potřeba data koncentrovat z více míst, tedy roztržštěná datová základna a nejasná verze platných dat
 - Jednou pasportizovaná data se využijí vícekrát
 - Snadno lze datovou oblast rozšířit jak do šířky, tak do hloubky s tím, že základ je pořád stejný
 - Jedná se o základ aplikace, který lze použít pro řízení většiny podpůrných procesů (helpdesk, revize, energetika, inventury, atd.)
- Podpora energetiky (až po ISO 50001)
 - Evidence odběrných míst všech médií s napojením na pasport (plochy)
 - Možnost sledování spotřeb, ruční vkládání i napojení na systémy MaR
 - Přehledy a meziroční srovnání spotřeb
 - Indexy spotřeby na m2 pro lepší porovnávání
 - Spolu s modulem Investice výborná podpora pro ISO 50001
- Helpdesk
 - Klasický systém hlášenek s podporou řešení
 - Schvalovací workflow, notifikace
 - Přehledy, podpora pro fakturaci a řízení nákladů, sledování KPI
- Plánovaná údržba, revize
 - Kompletní možnost plánování údržby a revizí včetně evidence dokumentů (revizních zpráv)
 - Časové alokace pracovníků
 - Reporty a přehledy jak v plánu, tak zpětně
- Majetek
 - Od pořízení přes zavedení do evidence až po vyřazení, podpora bar a QR kódů

- Inventura
 - Klasická podpora procesu inventury, včetně čteček, inventurních soupisů, přehledů mank a přebytků
 - Lze využít zejména na majetek, okrajově na skladové zásoby
- Autopark
 - Evidence vozidel, jejich vybavení, přidělení
 - Kniha jízd a podklady pro mzdy včetně integrace na GPS systémy a elektronickou knihu jízd
 - Údržba a provoz včetně integrací na systémy platebních karet PHM
- Investice
 - Plánování a řízení investičních akcí
 - Projektový pohled
 - Ekonomický pohled (od plánu, přes rozpočet, objednávky až po čerpání v podobě faktur)
- A mnoho dalších

Benefity pořízení jednoho CAFM systému jako zastřešujícího SW pro řízení majetku:

- Úspora času při nákupu SW, jedno výběrové řízení.
- Úspora nákladů na licence při nákupu v oblastech s překryvem.
- Úspora při řešení integrací, které by byly nutné k efektivnímu fungování jednotlivých aplikací.
- Jeden partner = jedna odpovědnost za správná a jedinečná data.
- Úspora provozních nákladů (servery, hosting, data a jejich zálohování).
- Úspora maintenance na rozvoj a údržbu aplikací.
- Jedno kontaktní místo pro uživatele JMK, jeden helpdesk, jeden správce.
- Jedna datová základna, která se bude dlouhodobě rozvíjet a zhodnocovat (investice do ní).
- Skvělý základ pro rozvoj řízení další procesů pomocí CAFM aplikace, např. rezervační systémy (zasedačky, majetek), vozový park, majetek + inventury, klíče + karty, atd.
- Uživatelé mají jedno prostředí, na které si zvyknou.

V případě implementace základních modulů, tj. pasport, energetika, revize, helpdesk se cena může pohybovat cca mezi 2-5 mil. Kč v závislosti na dodavateli a rozsahu řešení. Tato cena se výrazně vrátí zejména v případě efektivního řízení energetiky a řízení údržby. Dále také výstupy ze systému budou základem pro kvalitní technické zadání na centrální nákupy energií, materiálu a služeb.

4.9 Doporučení dalších kroků při implementaci Konceptce

1. **Schválit Konceptci hospodaření s nemovitým majetkem města Příbrami radou/zastupitelstvem města.**
2. **Určit výkonnou a řídicí složku implementace Konceptce.**
3. **Určit prioritizaci navržených opatření.**
 - Jako nejvýznamnější je v současnosti identifikována priorita **průběžné aktualizace kategorizace nemovitého majetku** (nemovitosti, které nejsou dlouhodobě určeny k prodeji či směně, nemovitosti vhodné k prodeji, budovy možné k prodeji za předem stanovených podmínek) a zajištění pravidelné aktualizace informací o jeho technickém stavu (pasportizace).
 - Jako druhé nejvýznamnější opatření je vytvoření **Střednědobého plánu oprav a investic** do stávajícího majetku města Příbram. Podklady pro toto rozhodnutí jsou součástí zpracovaného technického pasportu.

5 PŘÍLOHY

5.1 Příloha č. 1 – Struktura nemovitého majetku města Příbram

Struktura vychází z pasportu TCG, kde jsou uvedeny i bližší údaje o jednotlivých objektech.

5.1.1 A. Nemovitosti ve vlastnictví města Příbram, které nejsou dlouhodobě určeny k prodeji či směně

Správní budovy

Poř. Číslo	Název majetku	Označení budovy
90	PB I/106 Zámeček	Tyršova
91	PB I/107 MěÚ	náměstí T. G. Masaryka
92	PB I/108 MěÚ	Tyršova
93	PB I/108 ve dvoře 2x garáž bez čp./če	Tyršova
98	PB I/19 MěÚ	Gen. R. Tesaříka
106	PB II/41 archiv MěÚ	třída Kpt. Olesinského
107	PB II/42 archiv MěÚ bez čp./ev	třída Kpt. Olesinského

Školní budovy

Poř. Číslo	Název majetku	Označení budovy
86	PB I/67 Speciální mateřská škola Příbram, příspěvková organizace	Hradební
87	PB I/104 Obchodní akademie a Vyšší odborná škola, Příbram I, Na Příkopech 104	Na Příkopech
88	PB I/104 Obchodní akademie a Vyšší odborná škola, Příbram I, Na Příkopech 104 garáž bez čp./če	Na Příkopech
94	PB I/113 Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Příbram I, Jiráskovy sady 113	Jiráskovy sady
95	PB I/114 Integrovaná střední škola hotelového provozu, obchodu a služeb, Příbram, Gen. R. Tesaříka 114	Gen. R. Tesaříka
96	PB I/bez čp./ev objekt mezi ISŠ a VZP	Gen. R. Tesaříka
103	PB II Střední průmyslová škola a Vyšší odborná škola, Příbram II, Hrabáková 271 bez č.p., na p.č.1930/1 k.ú. Pb	Hrabáková
104	Pb II/185 Střední průmyslová škola a Vyšší odborná škola, Příbram II, Hrabáková 271 - domov mládeže	Hrabáková
105	Pb II/328 Gymnázium pod Svatou Horou, Příbram II, Balbínova 328	Balbínova
130	PB VIII koridor na p.č. 4239/26 k.ú. Pb	Školní
131	PB VIII koridor na p.č.4239/25 k.ú. Pb	Školní

Poř. Číslo	Název majetku	Označení budovy
132	PB VIII/129 hospodářský pavilon	Školní
133	PB VIII/142 PÉČE,s.r.o.	Školní
150	PB I/155 Základní umělecká škola, Příbram I, náměstí T. G. Masaryka 155	náměstí T. G. Masaryka
151	PB I/66 Mateřská škola Pohádka	Hradební
152	PB II Základní škola pod Svatou Horou, Příbram + kotelna	Balbínova
153	PB II/261 Waldorfská škola Příbram – mateřská škola, základní škola a střední škola - budova mateřské školy	náměstí Dr. Josefa Theurera
154	PB II/262 Mateřská škola pod Svatou Horou	náměstí Dr. Josefa Theurera
155	PB II/272 Mateřská škola Rybička	Fibichova
156	PB II/273 Základní škola, Příbram II, Jiráskovy sady 273	Jiráskovy sady
157	PB II/ bez čp./ev. Základní škola, Příbram II, Jiráskovy sady 273- domeček na hřišti	Jiráskovy sady
158	PB II/274 Školní jídelna, Příbram II, K Zátíší 274	K Zátíší
159	PB II/280 Mateřská škola Kličkova vila + kotelna	Ondrákova
160	PB II/327 Waldorfská škola Příbram – mateřská škola, základní škola a střední škola – budovy základní a střední školy	Hornická
161	PB III/351 Základní umělecká škola Antonína Dvořáka, Příbram	Krátká
162	PB III/416 Mateřská škola V Zahradě	Jungmannova
163	PB III/91 Mateřská škola, Příbram III, Jungmannova 91	Jungmannova
164	koridor mezi MŠ	Jungmannova
165	PB III/92 Mateřská škola, Příbram III, Jungmannova 91	Jungmannova
166	PB VI/1 Základní škola, Příbram – Březové Hory, Prokopská 337	náměstí J. A. Alise
167	PB VI/337 Základní škola, Příbram – Březové Hory, Prokopská 337	Prokopská
168	PB VI/353 Základní škola, Příbram – Březové Hory, Prokopská 337	Prokopská
169	PB VI/9 Základní škola, Příbram – Březové Hory, Prokopská 337	Prokopská
170	PB VII/1 Základní škola, Příbram VII, 28. října 1	28. října
171	PB VII/101 Mateřská škola Perníková chaloupka	Kutnohorská
172	PB VII/193 Mateřská škola, Příbram VII, Jana Drdy 496	Žežická
173	PB VII/2 Základní škola, Příbram VII, 28. října 1	28. října
174	PB VII/200 Mateřská škola Klubíčko	Okružní

Poř. Číslo	Název majetku	Označení budovy
175	PB VII/235 Mateřská škola, Příbram VII, Bratří Čapků 278 - odloučené pracoviště	Bratří Čapků
176	PB VII/278 Mateřská škola, Příbram VII, Bratří Čapků 278	Bratří Čapků
177	PB VII/279 Základní škola, Příbram VII, Bratří Čapků 279, příspěvková organizace	Bratří Čapků
178	PB VII/280 Základní škola, Příbram VII, Bratří Čapků 279, příspěvková organizace - jídelna a družina	Bratří Čapků
179	PB VII/495 Mateřská škola, Příbram VII, Jana Drdy 496	Jana Drdy
180	PB VII/496 Mateřská škola, Příbram VII, Jana Drdy 496	Jana Drdy
181	PB VII/55 Mateřská škola 28. října 55, Příbram VII	28.října
182	PB VIII/130 Mateřská škola, Příbram VIII, Školní 131	Školní
183	PB VIII/131 Mateřská škola, Příbram VIII, Školní 131	Školní
184	PB VIII/143 Alternativní mateřská škola	Školní
185	PB VIII/147 Alternativní mateřská škola	Školní
186	PB VIII/75 Základní škola, Příbram VIII, Školní 75 a Školní jídelna, Příbram VIII, Školní 75	Školní

Bytové domy + bytové /nebytové jednotky v budovách SVJ

36

Poř. Číslo	Název majetku	Označení nemovitosti	Poznámka
10	PB I/100	náměstí T. G. Masaryka	Bytový dům města PB s NP
11	PB I/101 Kahan	náměstí T. G. Masaryka	Bytový dům města PB s NP
12	PB I/117	Hailova	Bytový dům města PB s NP
13	PB I/129	Pražská	Bytový dům města PB s NP
14	PB I/132 bývalá obuv	Pivovarská	Bytový dům města PB s NP
15	PB I/15	Milínská	Bytový dům města PB s NP
16	PB I/16	Milínská	Bytový dům města PB s NP
17	PB I/17	Špitálská	Bytový dům města PB s NP
18	PB I/18	Špitálská	Bytový dům města PB s NP
19	PB I/69 DPS	Hradební	Bytový dům města PB s NP
20	PB I/73	Riegrova	Bytová jednotka v SVJ
21	PB I/77	Plzeňská	Bytová jednotka v SVJ
22	PB I/98	náměstí T. G. Masaryka	Bytový dům města PB s NP
23	PB II/326 Spartak	Žižkova	Bytový dům města PB s NP
24	PB III/100	Dlouhá	Bytové jednotky v SVJ
25	PB III/101	Dlouhá	Bytová jednotka v SVJ
26	PB III/102	Dlouhá	Bytová jednotka v SVJ

Poř. Číslo	Název majetku	Označení nemovitosti	Poznámka
27	PB III/103	Dlouhá	Bytové jednotky v SVJ
28	PB III/104	Dlouhá	Bytová jednotka v SVJ
29	PB III/105	Dlouhá	Bytová jednotka v SVJ
30	PB III/106	Dlouhá	Bytové jednotky v SVJ
31	PB III/107	Milínská	Bytová jednotka v SVJ
32	PB III/108	Milínská	Bytová jednotka v SVJ
33	PB III/109	Milínská	Bytová jednotka v SVJ
34	PB III/110	Milínská	Bytové jednotky v SVJ
35	PB III/111	Milínská	Bytové jednotky v SVJ
36	PB III/143 DPS	Průběžná	Bytový dům města PB s NP
37	PB III/148-150	Ryneček	Nebytová jednotka SVJ
38	PB IV/26	Čs. Armády	Bytová jednotka, nebytové jednotky v SVJ
39	PB IV/4 SIMPL	Čs. Armády	Bytový dům města PB s NP
40	PB IV/5 Kasárna 1.máje	Čs. Armády	Bytový dům města PB s NP + ubytovna
41	PB VI/155 DPS	Nádvoří Msgre. Korejse	Bytový dům města PB s NP
42	PB VI/26 byty a soc. zařízení	U Dolu Anna	Bytový dům města PB s NP
44	PB VI/370	Majerova	Byty v zázemí školní budovy města PB
45	PB VI/257 ordinace + knihovna	Husova	Bytový dům města PB s NP
46	PB VII, bytový dům na p.č.st. 575	Žežická	Bytový dům města PB
47	PB VII/183	Březohorská	Bytová jednotka v SVJ
48	PB VII/190	Gen. Kholla	Bytová jednotka v SVJ
49	PB VII/220-222	S. K. Neumanna	Bytová jednotka v SVJ
50	PB VII/290-292	náměstí 17. listopadu	Nebytová jednotka v SVJ
51	PB VII/293-300	náměstí 17. listopadu	Nebytová jednotka v SVJ
52	PB VII/301-305	náměstí 17. listopadu	Bytové jednotky pod nástavbami i v nástavbách, nebytová jednotka v SVJ
53	PB VII/306-309	Osvobození	Bytové jednotky v nástavbách, nebytová jednotka v SVJ
54	PB VII/328-329	Bratří Čapků	Nebytová jednotka v SVJ
55	PB VII/494 DPS	Jana Drdy	Bytový dům města PB s NP
56	PB VII/65-70	náměstí 17. listopadu	Nebytová jednotka v SVJ

Poř. Číslo	Název majetku	Označení nemovitosti	Poznámka
57	PB VII/538 KODUS	Sadová	Bytový dům města PB
58	PB VIII/100 DPS	Brodská	Bytový dům města PB s NP
59	PB VIII/101 DPS	Brodská	Bytový dům města PB s NP
60	PB VIII/102 DPS	Brodská	Bytový dům města PB s NP
61	PB VIII/112-114	Čechovská	Bytová jednotka, nebytové jednotky v SVJ
62	PB VIII/115-117	Budovatelů	Nebytové jednotky v SVJ
63	PB VIII/124	Školní	Bytová jednotka v SVJ
64	PB VIII/60	Čechovská	Nebytová jednotka v SVJ
65	PB VIII/92	Brodská	Bytová jednotka v SVJ

Ostatní budovy

Poř. Číslo	Název majetku	Označení budovy
1	PB I čistička - dočištění odpadních vod, chemická redukce fosforu, strojovna objekt 032, zahušťování kalu objekt 026	
2	Příbram II stavba bez čp./ev, technické vybavení, vodojem Husa	Hrabáková
3	Příbram VI - Březové hory vodojem	
4	PB IV/268 azylový dům	Na Vyhlídce
5	Příbram IV/407 Nízkoprahové denní centrum a noclehárna	Čs. Armády
6	PB VI/154 - Dům seniorů	K Dolu Marie
7	PB VI na p.č.115/7 k.ú. BH Dům seniorů	Majerova
8	PB VII/277 dětské skupiny a rehab. stac.	Bratří Čapků
66	Brod klubovna u požární nádrže, sokolovna bez čp./če	Brod
67	Brod kaplička na p.č.72, k.ú. Brod	Brod
68	Jerusalem 42 klubovna hasičské zbrojnice	Jerusalem
69	Jerusalem bez čp./ev. kaplička	Jerusalem
70	Kozičín kaplička na p.č.3	Kozičín
71	Kozičín hasičská zbrojnice na p.č.4	Kozičín
72	Lazec hasičská zbrojnice bez čp./če	Lazec
73	Lazec hasičská zbrojnice č.p. 73	Lazec
74	Lazec par. č. 361/8 tribuna	Lazec
75	Lazec kaplička na p.č. 79 bez čp./ev	Lazec
77	Orlov kaplička na p.č.8	Orlov

Poř. Číslo	Název majetku	Označení budovy
78	Orlov 111 hasičská zbrojnice	Orlov
79	Podlesí č.p. 346 hájenka	Podlesí
80	Podlesí č. p.1 hájenka	Podlesí
81	Lesní divadlo budova 1 na pč. 1219/3 KÚ Podlesí nad Litavkou	Podlesí
82	Lesní divadlo budova 2 na pč. 1219/3 KÚ Podlesí nad Litavkou	Podlesí
83	Příbram - štípírna (areál ČOV za Balonkou)	
84	areál Nový rybník - zázemí restaurace, stavba bez čp./če	Nový rybník
85	PB I/156 Knihovna J.Drdy	náměstí T. G. Masaryka
89	PB I/105 Švejka	Na Příkopěch
97	PB I/121 bývalé RD	náměstí T. G. Masaryka
99	PB I/324 PS Hvězdička	Jinecká
100	Příbram I parc. č. 778/2, k.ú. Příbram, skautská klubovna v zahradě MŠ Pohádka	
101	PB I/1 bývalý OS	náměstí T. G. Masaryka
102	PB I/351 stavba na p.č.973/1 k.ú. Pb	Primáře Václava Trnky
109	PB III/163 býv. 2. ZŠ	Dlouhá
115	PB VI/642 hasičská zbrojnice	Nádvoří Msgre. Korejse
118	Příbram VI – parc, č. 115/6, č.p. 155 k.ú. Březové Hory	Důl Marie
119	Příbram VI – parc, č. 115/1, k.ú. Březové Hory	Důl Marie
120	PB VII budova na st. 576 KÚ BH	Žežická
121	PB VII budova bez čp./ev na st. 574/2 KÚ BH	Žežická
122	PB VII budova na st. 577/1 a 577/2 KÚ BH	Žežická
123	PB VII stavba na st. 573/2 KÚ BH	Žežická
125	PB VII/531 učebna pro dopravní hřiště	Komenského
126	PB VII/531 stavba bez čp./če – sklad pro dopravní hřiště	Komenského
127	PB VII/400 kulturní dům	Legionářů
134	PB VIII/144 lékaři MUDr. Štrobachová	Školní
135	PB VIII/145 Diagnostický ústav	Školní
136	PB VIII/146 lékaři	Školní
137	Pb VIII/39 Klub mládeže Junior	Příbram
138	PB V hasičská garáž č.e. 2266	Zdabořská

Poř. Číslo	Název majetku	Označení budovy
139	PB V, č.p. 588 kaplička na p.č. st. 33 KÚ Zdaboř	Zdabořská
140	PB V - Zdaboř č. p. 27 požární zbrojnice na p.č. 73/1,2, par. č. 73/3 jiný vlastník	Zdabořská
144	Trhové Dušníky 40 hájenka	Trhové Dušníky
145	Zavržice 9 hasičská zbrojnice	Zavržice
146	Zavržice garáž na návsi	Zavržice
149	Sklad	Sokolská 266
187	areál Nový rybník jiná stavba	Nový rybník
188	areál Nový rybník stavba shromaž. č.p. 33, hlediště s podiem – letní kino	Nový rybník
189	Skautské centrum Nový rybník – nová dílna + šatna zázemí zaměstnanci	Nový Rybník
190	Domek v areálu Nový rybník (byt správce)	Nový rybník
191	Klubovna v areálu Nový rybník – kancelář vedoucího NR + šatny, sklady	Nový rybník
192	areál Nový rybník jiná stavba	Nový rybník
193	areál Nový rybník stavba občanského vybavení	Nový rybník
194	areál Nový rybník stavba občanského vybavení č.p. 32	Nový rybník
195	areál Nový rybník stavba občanského vybavení bez č.p.	Nový rybník
196	areál Nový rybník stavba občanského vybavení bez č.p./če (WC)	Nový rybník
197	areál Nový rybník stavba bez č.p./če shromaž.	Nový rybník
198	areál Nový rybník stavba občanského vybavení č.p. 34	Nový rybník
199	PB VII/539 plavecký bazen s tělocvičnou	Legionářů
200	PB VII zimní stadion druhá ledová plocha – šatny bez č.p./če	Legionářů
201	PB VII/378 zimní stadion	Legionářů
202	PB VII zimní stadion druhá ledová plocha bez čp./če	Legionářů
203	Zadov 224 chata Granit	Zadov
204	Psí útulek – kotce, stavba č.p.125, parc. č. 273/2, k.ú. Orlov	K hájovně
205	PB I/345 ubytovna, ul. Primáře Václava Trnky	Primáře Václava Trnky
206	PB I/112 hřbitovní domek K Zátíší	K Zátíší
207	PB I – hřbitovní kaple bez č.p./ev.č.	
208	Příbram I – altán Obora	
209	PB IV, Ubytovna TS	

TECHNICAL CONSULTING GROUP

Poř. Číslo	Název majetku	Označení budovy
214	PB IV TS areál SD 4 x budova bez č.p./ev.č.	Mlynářská
215	PB IV/402 provoz.budova autobus.nádr.	Čs. Armády
217	PB IV/176 kotelna na p.č.2774/4, 2774/22	Čs. Armády
218	Vodojem	Vodojem Svatá Hora

5.1.2 B. Nemovitosti, které lze prodat či směniti pouze za splnění určitých podmínek

Položka	Objekt	Stručný popis	Cena	Původní kategorie
9	RD Orlov	Rodinný dům ve špatném stavu	2,0 mil. Kč	Bytové domy
108	PB II/45 zahradnictví Petunia, Jiráskovy sady		-	Ostatní budovy
111	PB IV komín kotelny u Alberta na p.č.2774/6			Ostatní budovy
113	PB IV/375 výměňiková stanice na p.č. 2604/125			Ostatní budovy
116	Důl Marie 262	Skladovací prostor, havarijný stav	-	Ostatní budovy
117	Důl Marie 653	Nájemce chce odkoupit pol.116,117	10,0 mil. Kč	Ostatní budovy
124	PB VII/537 výměňiková stanice T, Bratří Čapků			Ostatní budovy
128	PB VIII/48 výměňiková stanice č.3, Školní			Ostatní budovy
147	Žežice	garáž	0,5 mil. Kč	Ostatní budovy
148	Žežice č.p. 7 parc. č. 1, k.ú. Žežice			Ostatní budovy
210	U Kasáren	TS 1	0,5 mil. Kč	Ostatní budovy
211	U Kasáren	TS 2	1,0 mil. Kč	Ostatní budovy
212	U Kasáren	Obalovna	0,0 mil. Kč	Ostatní budovy
213	PB IV	TS, vrátnice	0,5 mil. Kč	Ostatní budovy
216	PB IV/6	TS, správní budova	5,0 mil. Kč	Ostatní budovy

5.1.3 C. Nemovitosti určené k prodeji či směně

Ceny uvedené u jednotlivých objektů jsou hrubý odhad na základě porovnání s dosahovanými cenami v Příbrami a stavu objektu, jak byl zjištěn při auditu. Pro případ prodeje je nutno provést podrobnější výpočet, který zpřesní nabídkovou cenu.

Položka	Objekt	Stručný popis	Cena	Původní kategorie
43	RD Třemošenská	Malý dům, nutná kompletní rekonstrukce	3,0 mil. Kč	Bytové domy
76	Občov 1	Statek bez pozemků	3,0 mil. Kč	Ostatní budovy
110	Průběžná 159	Výměňíková stanice	4,0 mil. Kč	Ostatní budovy
112	Čs.armády 145	Prázdná kancelářská budova	20,0 mil. Kč	Ostatní budovy
114	Pod špitálem 546	Ruina, spíše má cenu pozemek	0,2 mil. Kč	Ostatní budovy
129	Sportovní 49	Výměňíková stanice	4,5 mil. Kč	Ostatní budovy
141,142,143	Trhové Dušníky	Statek	10,0 mil. Kč	Ostatní budovy

5.2 Příloha č. 2 – Plán oprav

Komplexní hodnocení požadovaných oprav a investic do stávajícího majetku města Příbram je součástí zpracovaného technického pasportu.

Šablona plánu oprav:

Název	poř.č.	Název vady	2022	2023	2024	2025	2026	celkem v tis. Kč	Poznámka
PČ Objektu – 1 PB I čistička – dočištění odpadních vod, chemická redukce fosforu, strojovna objekt 032, zahušťování kalu objekt 026	1								
	2								
	3								
	4								
	5								
	6								
	7								
	8								
	Celkem								

5.3 Příloha č. 3 – Investiční plán města Příbram

Šablona Investičního plánu:

ID PROJEKTU	NÁZEV INVESTICE	GESTOR	REALIZAČNÍ TÝM	DOBA PLNĚNÍ	FINANČNÍ NÁKLADY				Poznámky
					2022	2023	2024	2025	