

ODBOR: majetku města**vedoucí odboru: Mgr. Bc. Pavel Vltavský**

sekretariát (asistentka): 1

STRUKTURA: (k 31. 12. 2016)

<u>Název oddělení</u>	<u>počet zaměstnanců</u>
Oddělení správy a evidence budov (ORJ 051)	8,5
Oddělení správy a evidence pozemků (ORJ 052)	5
Samostatné pracoviště majetku (ORJ 050)	3

ČINNOST ODBORU V ROCE 2016:

V roce 2016 zajišťoval odbor majetku města zejména následující činnosti:

- prodeje, pronájmy, výkupy, směny, převody pozemků
- sledování platební kázně u prodejů a pronájmů pozemků
- řešení duplicitního vlastnictví nemovitostí
- věcná břemena, daň z převodu nemovitostí, souhlas s úpravou pozemkových hranic, ověřování podpisů
- správu správních budov, bytových i nebytových domů ve vlastnictví města
- pronájmy, prodeje budov, přípravu výběrových řízení
- evidenci plateb nájmu a služeb, vyúčtování
- správu pohledávek, výpočty poplatků a úroků, přípravu podkladů pro vymáhání pohledávek
- spolupráce na koncepci městské bytové politiky
- slevy z kupní ceny bytů a domů, evidence plateb půjček
- jednání a uzavírání smluv s dodavateli energií a služeb
- jednání za SMO s třetími stranami - PČR, soudy, ministerstva, krajský úřad, hygiena
- provádění úhrad odběratelských faktur, platebních příkazů, podklady pro dodavatelské faktury, podklady pro předfakturace, s následnou kontrolou na čerpání rozpočtu včetně jmenovitých akcí TS Opava a Opathermu a.s.
- příprava rozpočtu za jednotlivá oddělení a samostatné pracoviště majetku
- inventarizace pohledávek a závazků, odběratelské a zálohové faktury, daň z nemovitostí
- pojištění majetku města – uzavírání smluv a dodatků, vyřizování pojistných událostí, spolupráce s makléřem, příprava veřejné zakázky ve spolupráci s účtárnou, oddělením veřejných zakázek a makléřem.
- zajišťování pohřbů osamělých osob, vyřizování dědictví v rámci dědického řízení
- zajišťování nájemních a podnájemních smluv majetku, který je ve správě a v nájmu TSO s.r.o.
- Městské lesy Opava – uzavírání smluv, dodatků
- zajišťování ostatních smluv
- příprava materiálů do RMO a ZMO
- evidence a inventarizace majetku OMM, spolupráce s finanční účtárnou
- evidence majetku odborů MMO, MČ a JSDH
- vyřízení žádostí ve věci umístění inženýrských sítí, přípojek IS, vjezdů přes pozemky ve vlastnictví města, a žádostí ve věci, ve kterých město vystupuje jako účastník stavebního řízení

- uzavírání smluv o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a smluv o zřízení věcného břemene k umístění inženýrských sítí na pozemcích Statutárního města Opavy
- poskytnutí vyjádření ve spolupráci s odborem dopravy k záborům veřejného prostranství, k překopům, k připojením k místní komunikaci, k zvláštnímu užívání veřejné zeleně, k licencím k provozování vnitrostátní veřejné linkové osobní dopravy
- stanovení místní úpravy na účelových komunikacích a osazování dopravních značek
- přebírání podkladů dokončených staveb od odboru přípravy a realizace investic a Technických služeb Opava s.r.o. pro zařazení do majetku města a příprava podkladů pro předání tohoto majetku do správy jiným subjektům
- provádění kontroly přírůstků a úbytků majetku ve správě odboru, Technických služeb Opava s.r.o. a správců inženýrských sítí, kontrola s účetním stavem, kontrola inventárních karet
- evidence a vyřizování žádostí a podnětů ve věci špatného technického stavu účelových komunikací, staveb, oplocení apod., doplnění zcizených kanalizačních poklopů na pozemcích města
- vyjadřování se k žádostem o kácení a ořezání stromů, zařazení zelených ploch do pasportů zeleně
- ve spolupráci s ÚMČ zajišťování prodloužení povolení k nakládání s vodami vypouštěnými kanalizačními vyústěmi v městských částech, odebírání a chemické rozборы vzorků odpadních vod z kanalizačních vyústí v městských částech
- spolupráce s odborem finančním a rozpočtovým a TSO s.r.o. při zajišťování jmenovitých akcí TSO s.r.o., jejich objednání a po ukončení zařazení do majetku města a předání správcům
- monitoring realizovaných energeticky úsporných opatření metodou EPC
- příprava zavedení energetického managementu
- nákup energií pro subjekty SMO pro rok 2016
- demolice stavebních objektů
- kontrolní činnost technického stavu majetku SMO
- změny způsobu využití objektu, výmazy objektu z evidence Katastru nemovitostí

S účinností od 1. 1. 2013 zabezpečuje odbor majetku města evidenci majetku v programu GINIS pro většinu odborů MMO, pro všechny městské části a jednotky sboru dobrovolných hasičů. S účinností od 1. 5. 2015 byl jmenován sekretářem komise pro vyřazení a likvidaci majetku města zaměstnanec odboru majetku města a odbor majetku města zabezpečuje agendu pro činnost této komise.

KOMENTÁŘ K HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM V ROCE 2016:

Hospodaření odboru bylo zajišťováno v souladu se schváleným rozpočtem na rok 2016. Nově vzniklé požadavky byly řešeny v průběhu roku operativně v rámci rozpočtových opatření. Upravený rozpočet příjmů ORJ 050 ve výši 32 344 396 Kč byl překročen o 19 146 308 Kč, je ovlivněno zejména příjmy za prodej budov na Horním náměstí 62 a 63 (16 871 700 Kč) a vlivem překročení rozpočtovaných příjmů za zónu placeného stání (o 1 279 648 Kč) a za dividendy (o 275 923 Kč). Skutečné příjmy dosáhly výše 51 490 704 Kč. Mezi rozhodující příjmy patří:

- příjmy ze zóny placeného stání	7 279 648,00 Kč
- pronájem movitých věcí	1 274 342,00 Kč
- příjmy z dividend	1 275 923,44 Kč

- příjmy za snížení základního kapitálu společnosti TSO 23 808 698,00 Kč
- příjmy za prodej budov na Horním náměstí 62 a 63 16 871 700,00 Kč

Upravený rozpočet výdajů ORJ 050 ve výši 52 648 349 Kč byl čerpán na 86,96 %, což představuje úsporu prostředků ve výši 6 864 464 Kč. Ovlivněno zejména nižšími výdaji za nákup ostatních služeb (915 656 Kč), za zónu placeného stání (466 273 Kč), za kruhový objezd Krnovská x Vančurová (951 064 Kč), nečerpáním výdajů za lesní hospodářský plán (1 336 445 Kč) a nečerpáním nespecifikované rezervy ve výši 1 663 555 Kč. Mezi rozhodující výdaje ORJ 050 patří:

- výdaje na pojištění majetku SMO 2 742 510,00 Kč
- výdaje na zónu placeného stání 3 751 301,00 Kč
- výdaje na opravy a údržbu pronajatých kotelen 3 474 807,41 Kč
- výdaje na technické zhodnocení koupaliště 23 808 698,00 Kč
- výdaje na městskou víceúčelovou halu 4 403 330,00 Kč
- výdaje na kruhový objezd Krnovská x Vančurova 3 989 818,83 Kč

Upravený rozpočet příjmů ORJ 051 ve výši 85 626 521 Kč byl splněn na 76,95 %, ovlivněno zejména nižšími příjmy v položce pronájem budov (o 7 431 207 Kč) a v položce prodej domů (o 16 440 558 Kč). Skutečné příjmy dosáhly výše 65 886 750 Kč. Mezi rozhodující příjmy patří:

- příjmy z pronájmu budov, bytů a nebytových prostor 37 465 675,09 Kč
- příjmy ze správy bytů a nebytových prostor 21 995 640,14 Kč
- příjmy – pohledávka Opava Development Company 4 500 000,00 Kč

Upravený rozpočet výdajů ORJ 051 ve výši 70 870 847,74 Kč byl čerpán na 74,87 %, což představuje úsporu prostředků ve výši 17 809 491,65 Kč. Ovlivněno zejména nižšími výdaji v položce správa bytů, nebytových prostor a budov (o 12 892 080 Kč) a nižšími výdaji na infrastrukturu MMO (1 439 727). Mezi rozhodující výdaje ORJ 051 patří:

- správa bytů, nebytových prostor a budov 37 261 860,95 Kč
- správa Městská víceúčelová hala 6 163 245,61 Kč
- správa Dukelské kasárna 1 275 030,00 Kč
- energetické úspory metodou EPC 1 4 529 174,42 Kč

Upravený rozpočet příjmů ORJ 052 ve výši 63 580 000 Kč byl splněn na 99,54 %, ovlivněno zejména nižšími příjmy v položce příjmy z prodeje pozemků. Skutečné příjmy dosáhly výše 63 284 877 Kč. Mezi rozhodující příjmy ORJ 052 patří:

- příjmy z pronájmu pozemků 6 102 859,50 Kč
- příjmy z prodeje pozemků - jednorázově uhrazeno 50 093 872,00 Kč
- příjmy z prodeje pozemků – na splátky 4 664 260,01 Kč
- příjmy z věcných břemen 1 734 893,50 Kč
- příjmy za bezdůvodné obohacení – užívání pozemků 548 297,82 Kč

Upravený rozpočet výdajů ORJ 052 ve výši 53 980 588 Kč byl čerpán na 57,01 %, což představuje úsporu prostředků ve výši 23 205 813,20 Kč. Ovlivněno zejména nižšími výdaji ve výši 22 715 247 Kč v položce výdaje na výkupy pozemků (z toho 14 710 920 Kč průmyslová zóna). Mezi rozhodující výdaje ORJ 052 patří poskytnutá náhrada společnosti Development Company a.s. za projekt za Slezankou - 28 500 757 Kč.

Celkové příjmy odboru majetku města za rok 2016 jsou ve výši 180 662 331 Kč, což představuje nárůst oproti roku 2015 90 392 012 Kč. Tento nárůst je ovlivněn zejména jednorázovými příjmy za prodeje nemovitého majetku – prodej budov Horní náměstí 62, 63 (16 871 700 Kč), prodej pozemků u Hypernovy společností KP Real Solicitation a Venkato Invest s.r.o. k výstavbě obytných domů (30 487 368 Kč), prodej pozemků v areálu Dukelských kasáren společnosti Novus bike s.r.o. (5 800 740 Kč) a příjmem za snížení základního kapitálu společnosti Technické služby Opava (23 808 698 Kč).

Celkové výdaje odboru majetku města za rok 2016 jsou ve výši 129 620 017 Kč, což představuje nárůst oproti roku 2015 34 824 135 Kč. Tento nárůst je ovlivněn zejména poskytnutím náhrady společnosti Development Company a.s. za projekt za Slezankou (28 500 757 Kč) a výdaji za technické zhodnocení budovy koupaliště (23 808 698 Kč).

Hodnota hmotného a nehmotného majetku v evidenci odboru majetku (hodnota brutto bez pozemků) činí k 31. 12. 2016 4 042 905 846 Kč, z toho do správy TSO je předán majetek v hodnotě 2 092 050 934 Kč, ve správě odboru majetku města je majetek v hodnotě 1 950 854 912 Kč.

Ve srovnání s rokem 2015 vzrostl objem majetku celkem o 2 354 998 Kč, z toho hodnota majetku předaného do správy TSO klesla o 76 600 805 Kč, hodnota majetku ve správě odboru majetku města vzrostla o 78 955 803 Kč. Ovlivněno zejména převodem majetku Zimního stadionu ve výši 104 389 505 Kč ze správy TSO do správy odboru majetku města.

Hodnota korekce hmotného a nehmotného majetku (oprávky a opravné položky) činí k 31. 12. 2016 1 643 443 974 Kč, podíl opravek a opravných položek na pořizovací ceně je 40,65 %. V roce 2015 podíl činil 38,96 %.

Hodnota pozemků vedených v operativní evidenci odboru majetku města je k 31. 12. 2016 ve výši 2 742 421 482 Kč. I v roce 2016 byly prováděny opravy v operativní evidenci pozemků dle údajů z katastru nemovitostí, bylo opraveno cca 90 pozemků.

Náklady na opravy majetku zabezpečované odborem činí celkem 17 375 565 Kč.

Výše uvedenými prostředky byly prováděny zejména havarijní opravy a údržba bytového fondu a ostatních budov a staveb v majetku SMO.

Přehled některých provedených akcí oprav a údržby:

- Přístřešek vstupu do objektu D areál Krnovská včetně rampy
- Oprava předaných bytových jednotek původními nájemci v počtu 25 bytů
- Sociální zařízení objektu A Městské policie areál Krnovská
- Místnost dispečinku Městské policie objekt A areál Krnovská
- Suterén objektu Policie ČR Hrnčířská 17

- Rozvody vzduchotechniky nebytového prostoru objektu Hrnčířská 11
- Výměna rozvodů teplé a studené vody včetně cirkulace v objektech bytových domů Hrnčířská 3,5,7,9
- Ozvučení, rozvody vytápění, elektroinstalace, zabezpečovací zařízení objektu Zimního stadiónu
- Oplocení areálu Krnovská lemující ulici Stará silnice
- Sauna haly BK
- Monitoring kanalizace areálu Dukelských kasáren
- Úprava dispozice kanceláří odboru výstavby objektu C areál Krnovská
- Komunikace včetně chodníků ulice Jateční
- Úpravna vody Městské koupaliště
- Zálivy MHD na Horním a Dolním náměstí
- Zadní část oplocení areálu SFC u řeky Opavy
- Kanalizační šachty ve zpevněné ploše před hlavní budovou SFC
- Střešní plášť tribuny A areálu SFC
- Řadiče světelného signalizačního zařízení křižovatek Jánská, Nádr.okruh., Praskova, Hradecká, Olbrichova
- Výměna koberců kanceláří objektu B areál Krnovská
- Instalace EPS v archivu objekt D areál Krnovská
- Nové přístřešky zastávek MHD
- Terasa objektu šaten Městského koupaliště
- Mostová váha v areálu Technických služeb Opava
- Mosty Mostní, Nadační
- Lávka pro pěší přes náhon u Městského koupaliště
- Dokončení etapovité opravy technologie kotelny Mezi Trhy 7

V roce 2016 byla uzavřena nájemní smlouva na pronájem nebytového prostoru v objektu Hrnčířská 11 (bývalá restaurace San Marco) a provoz v těchto prostorách se podařilo stabilizovat. Z důvodu neplnění platebních závazků nájemcem restaurace u Přemka byla nájemní smlouva ze strany města ukončena a město dále hledá vhodného partnera k uzavření dlouhodobého nájemního vztahu, stejně tak jako v objektu Slezanky.

Část nebytového prostoru v objektu Dolní náměstí 6,7, která byla dlouhodobě nevyužívána, byla určena pro potřeby SMO jako zázemí pro kulturní a společenské aktivity realizované na Dolním náměstí.

Odbor majetku města dozoroval výsledky realizovaných energeticky úsporných opatření metodou EPC a ve spolupráci s firmou ESCO řešil v průběhu roku problematiku reklamací opatření realizovaných na jednotlivých objektech. Garantované úspory nebylo v roce 2016 opět dosaženo, zejména na objektech Městských lázní a Zimního stadiónu, Zde byla již v roce 2015 realizována doplňková opatření na náklady firmy ESCO. Společnost ESCO připravuje realizaci dalších dodatečných opatření na své náklady, kterými chce zlepšit ekonomiku projektu EPC. V roce 2016 odbor majetku zajišťoval nákup energií pro odběrná místa Statutárního města Opava formou centralizovaného nákupu na Českomoravské komoditní burze Kladno. Ve srovnání s cenami předchozího období bylo dosaženo burzovním nákupem snížení cen v celkovém objemu o 3,5 mil. Kč. V roce 2016 byla v rámci energetického managementu realizována úprava distribučních sazeb na odběrech NN u vybraných objektů a dále probíhala příprava realizace průběhového měření na vybraných objektech pro možnou úpravu velikosti jističů.

Postupně uvolňované byty v bytových domech v majetku SMO byly průběžně opravovány tak, aby pro nové nájemce byly připraveny v odpovídajícím standardu z hlediska vybavení a bezpečnosti a následně byly obsazovány novými nájemci dle platných zásad.

V areálu SFC Opava byla provedena oprava oplocení areálu ze strany řeky Opavy, oprava kanalizačních šachet na parkovišti před hlavní tribunou a oprava střešního pláště hlavní tribuny. V rámci transparentních podkladů pro rozúčtování nákladů na teplo zajistil odbor majetku dokončení instalace nových indikátorů spotřeby tepla ve svých bytových a nebytových prostorách.

V objektu Mezi Trhy 7 byla dokončena etapovitá oprava technologie domovní kotelny. Objekt Zimního stadiónu byl vyňat ze správy Technických služeb, byl smlouvou o výpůjčce předán Hokejovému klubu s.r.o., který ve spolupráci se SMO zajistil částečnou opravu havarijních částí zařízení v celkovém objemu cca 900 tis. Kč.

V areálu Magistrátu města na Krnovské ulici byla provedena oprava rampy a zastřešení přístřešku objektu D, instalace systému EPC v archivu, dále komplexní přestavba dispečinku objektu městské Policie včetně opravy sociálních zařízení. V objektu B bylo pokračováno v postupné obměně podlahových krytin. Současně byla provedena příprava pro realizaci opravy sociálního zařízení a vytápění tělocvičny.

V rámci přípravy podkladů pro zpracování územní studie areálu bývalých Dukelských kasáren zajišťoval odbor majetku provedení monitoringu kanalizační sítě v tomto areálu.

Odbor majetku připravoval realizace prodeje objektů Horní náměstí 62,66 a 63 formou dražby a rovněž připravoval k prodeji další objekty (Krnovská 79, ubytovna Milostovice, občanská vybavenost Slámová).

Odbor majetku dlouhodobě upozorňuje na havarijní stav oken v bytových domech v centru města, kde je nutno toto řešit jejich postupnou výměnou za plastová okna vč. zateplení objektů.

Zpracovali: Ing. Jiří Elbl, vedoucí oddělení správy a evidence budov
Ing. Jaroslav Sýkora, ekonom - metodik



Mgr. Bc. Pavel Vltavský
vedoucí odboru majetku města



V Opavě dne 12. 4. 2017