

ODBOR: majetku města

vedoucí odboru: Mgr. Bc. Pavel Vltavský
sekretarát (asistent/ka): Marta Rosmanitová

STRUKTURA ODBORU: (k 31. 12. 2021)

<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)	4

ČINNOST ODBORU V ROCE 2021:

V roce 2021 zajišťoval odbor majetku zejména následující činnosti:

- prodeje, pronájmy, výkupy, směny, bezúplatné převody pozemků, výpůjčky pozemků
- mapování pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy bezesmluvně užívaných fyzickými či právnickými osobami
- výzvy fyzickým nebo právnickým osobám k vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti s užíváním pozemků bez právního důvodu
- sledování platební kázně u prodejů, pronájmů pozemků a úhrad bezesmluvního užívání
- řešení duplicitního vlastnictví nemovitostí
- věcná břemena, daň z nemovitých věcí, souhlas s úpravou pozemkových hranic
- ověřování podpisů a listin
- činnosti související s mapovým portálem – evidence pronájmů, výpůjček – průběžná aktualizace
- příprava smluv o prodeji, pronájmu, výpůjčkách, bezúplatných převodech pozemků
- příprava materiálů do RMO, ZMO, majetkové komise
- uveřejňování záměrů prodejů, pronájmů, výpůjček, bezúplatných převodů, směn
- jednání s protistranami – fyzické osoby, právnické osoby, organizační složky státu
- sledování využití bezúplatně nabytých pozemků
- příprava návrhů na vklad podávaných katastrálnímu úřadu
- spolupráce s katastrálním úřadem v rámci vkladových řízení
- spolupráce s úřady městských částí zainteresovaných v jednotlivých případech dispozice s nemovitým majetkem
- realizace plateb v případech, kde SMO je nájemce, kupujícím (plátcem)
- spolupráce s právním odborem v rámci zajišťování podkladů pro soudní řízení, pro přípravu metodiky konkrétních problematik odboru
- nová problematika v souvislosti se zákonem o registru smluv
- spolupráce s odborem hlavního architekta a s odborem výstavby, s odborem životního prostředí
- 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 nemovitosti
- pojištění majetku města – uzavírání smluv a dodatků, vyřizování pojistných událostí, spolupráce s makléřem, příprav 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
- 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 žádosti 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 po pozemcích SMO
- 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, odebrání a chemické rozbory 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 2021
- demolice stavebních objektů
- kontrolní činnost technického stavu majetku SMO
- změny způsobu využití objektu, výmazy objektu z evidence Katastru nemovitostí
- vedení agendy komise pro vyřazení a likvidaci majetku města.

KOMENTÁŘ K HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM V ROCE 2021:

Hospodaření odboru bylo zajišťováno v souladu se schváleným rozpočtem na rok 2021. Nově vzniklé požadavky byly řešeny v průběhu roku operativně v rámci rozpočtových opatření.

Upravený rozpočet příjmů ORJ 050 ve výši 9 847 392,32 Kč byl splněn na 107,10 % tj. překročení rozpočtu příjmů o 699 436,81 Kč. Toto navýšení příjmu bylo tvořeno z vyšších výnosů ze zóny placeného stání (676 652,00 Kč). Skutečné příjmy dosáhly výše 10 546 829,13 Kč.

Mezi rozhodující příjmy ORJ 50 patřily:

- příjmy ze zóny placeného stání	6 676 652,00 Kč
- pronájem movitých věcí	1 369 075,12 Kč
- pojistné plnění	917 002,00 Kč
- přijaté nekapitálové příspěvky a náhrady	788 783,67 Kč

Upravený rozpočet výdajů ORJ 50 ve výši 25 506 479,53 Kč byl čerpán na 63,48 %. Vzniklá úspora prostředků ve výši 9 314 492,44 Kč byla ovlivněna zejména nižšími výdaji na opravy a udržování (3 124 647,64 Kč), za služby peněžních ústavů (2 395 937,00 Kč) a budovy, haly stavby (1 285 261,05 Kč).

Skutečné výdaje dosáhly výše 16 191 987,09 Kč.

Mezi rozhodující výdaje ORJ 050 patřily:

- pojištění majetku a odpovědnosti	3 604 063,00 Kč
- nákup ostatních služeb	2 600 003,52 Kč
- opravy a udržování	2 583 649,58 Kč

Upravený rozpočet příjmů ORJ 51 ve výši 72 867 500,00 Kč byl splněn na 101,25 %, což představuje překročení rozpočtu o 911 654,69 Kč. Vyšší příjmy byly evidovány v položce správa bytů jako důsledek zvýšení smluvního nájemného a částečně i zvýšením cen služeb (1 687 329,53 Kč). Nepodařilo se splnit očekávaný příjem z pronájmu budov (729 904,15 Kč), nájem a služby nebytových prostor (1 049 477,36 Kč), prodej ostatního majetku (1 434 374,00 Kč).

Skutečné příjmy dosáhly výše 73 779 154,69 Kč.

Mezi rozhodující příjmy ORJ 51 patřily:

- příjmy ze správy bytů	37 885 840,53 Kč
- nájem a služby nebytové prostory	11 989 522,61 Kč
- prodej majetku ostatní	8 565 626,00 Kč
- příjmy z pronájmů budov	4 380 095,82 Kč
- pronájem liniových staveb	1 009 793,40 Kč

Upravený rozpočet výdajů ORJ 051 ve výši 127 297 763,57 Kč byl čerpán na 51,02 %, což představuje úsporu finančních prostředků ve výši 62 356 689,81 Kč, z toho 39 500 000,00 Kč tvořila záloha kupní ceny na pořízení OC Breda. Další úspora byla patrná v oblasti správy majetku – byty, nebyty (celkem 7 111 910,19 Kč, což představuje soubor položek, jako jsou investice a opravy, teplo, plyn, elektrická energie, teplá a studená voda, nákup ostatních služeb). Z důvodu nerealizovaných energetických projektů nebyly čerpány finanční prostředky (3 426 070,00 Kč) na instalaci fotovoltaické elektrárny na budově Krnovská 71A, na výměnu vnitřního osvětlení ZŠ Englišova. V rámci oprav a udržování nebyla čerpána

plánovaná částka 6 615 836,41 Kč zahrnující nerealizovanou opravu arkád ve Dvořákových sadech (2 248 497,00 Kč).

Skutečné výdaje činily 64 941 073,76 Kč.

Mezi rozhodující výdaje ORJ 051 patřily:

- opravy a udržování	16 535 217,13 Kč
- zhodnocení budov	8 447 762,13 Kč
- úroky vlastní – energetické úspory EPC	601 747,48 Kč

Upravený rozpočet příjmů ORJ 052 ve výši 32 423 400,00 Kč byl splněn na 82,65 %, což představuje nenaplnění příjmové části o 5 626 618,14 Kč, převážně tvořeno z nerealizovaných prodejů pozemků (5 523 618,14 Kč).

Skutečné příjmy dosáhly výše 26 796 781,86 Kč.

Mezi rozhodující příjmy ORJ 52 patřily:

- příjmy z prodeje pozemků - jednorázově uhrazeno	14 080 800,75 Kč
- příjmy z pronájmů pozemků	7 671 679,35 Kč
- příjmy z prodeje pozemků - na splátky	2 295 582,00 Kč

Upravený rozpočet výdajů ORJ 052 ve výši 7 386 305,00 Kč byl čerpán na 45,57 %, což představuje úsporu finančních prostředků ve výši 4 020 149,55 Kč. Tato částka se skládá převážně za nerealizované výkupy pozemků (3 772 445,00 Kč).

Skutečné výdaje dosáhly výše 3 366 155,46 Kč.

Mezi rozhodující výdaje ORJ 052 patřily:

- pozemky	1 857 399,00 Kč
- nákup ostatních služeb (posudky, konzultace)	475 676,05 Kč
- poskytnuté náhrady	352 427,00 Kč

Celkové příjmy odboru majetku města za rok 2021 byly evidovány ve výši 111 122 765,68 Kč, což představuje snížení oproti roku 2020 o 43 925 881,53 Kč. Tento pokles byl ovlivněn nižšími příjmy z prodeje pozemků a ostatního majetku.

Celkové výdaje odboru majetku města za rok 2021 dosáhly výše 84 499 216,30 Kč, což představuje jejich snížení oproti roku 2020 o 20 118 387,82 Kč. Nižší čerpání výdajů roku 2021 bylo ovlivněno zejména nerealizováním plánovaných oprav a zhodnocením budov ve spojení s přijatými proti pandemickými opatřeními.

Hodnota hmotného a nehmotného majetku v evidenci odboru majetku (hodnota brutto bez pozemků) k 31. 12. 2021 činila 4 595 025 047,77 Kč, z toho do správy TSO byl předán majetek v hodnotě 2 312 565 798,99 Kč, zbývající majetek v hodnotě 2 282 459 248,78 Kč spravuje odbor majetku.

Ve srovnání s rokem 2020 byl objem majetku v roce 2021 zvýšen o 69 683 587,00 Kč. Byly dokončeny níže uvedené investiční akce:

- rekonstrukce komunikace 17. listopadu	10 295 812,00 Kč
- rekonstrukce bytového domu Hobzíkova 2565/31a	9 363 652,17 Kč
- most ulice Písková	7 041 218,00 Kč
- veřejné osvětlení ul. 17. listopadu	5 547 397,22 Kč
- loco dispečink MIS	2 995 016,20 Kč

- víceúčelové hřiště sídliště Olomoucká	2 604 019,04 Kč
- parkoviště ul. 17. listopadu, sídl. Kylešovice	1 808 135,11 Kč
- rekonstrukce WC městský hřbitov	1 602 896,99 Kč
- veřejné osvětlení ul. Mostní	1 166 920,43 Kč
- rekonstrukce komunikace Pískova	1 411 314,00 Kč
- veřejné osvětlení ul. Březinova	999 314,28 Kč
- kolárna ul. Krnovská	721 155,13 Kč
- kotelna plynová ul. Jateční	648 935,80 Kč
- kotelna ul. U Cukrovaru	650 786,00 Kč
- dětské hřiště Kylešovice	591 260,40 Kč

Hodnota pozemků vedených v operativní evidenci odboru majetku města byla evidována k 31. 12. 2021 ve výši 2 718 396 629,74 Kč, což ve srovnání s rokem 2020 představuje snížení o 260 917,42 Kč.

Náklady na opravy majetku zabezpečované odborem za rok 2021 činily 43 714 915,91 Kč. Jednalo se zejména o opravy komunikací, havarijní opravy, údržbu bytového fondu, budov a staveb v majetku SMO.

Přehled některých provedených akcí oprav, investic a údržby:

- rekonstrukce tribun SFK
- oprava kanalizace, havárie, Krnovská 71C
- rekonstrukce Mariánského sloupu
- oprava směrovek v Opavě II. a III. etapa
- oprava hrobu opavského purkmistra Martina Woytecha von Willfest
- výměna koberců ve víceúčelové hale
- oprava podlahy ve víceúčelové hale
- oprava nohejbalového hřiště, jmenovitá akce TSO s.r.o.
- oprava finské sauny, Městské lázně – TSO s.r.o.
- oprava tepelného čerpadla ve víceúčelové hale
- oprava živičného povrchu ul. Riegrova – TSO s.r.o.
- oprava komunikace ul. Novosvětská - TSO s.r.o.
- oprava komunikace ul. Stará silnice – TSO s.r.o.
- oprava chodníku ul. Hradecká – TSO s.r.o.
- oprava chodníku ul. Englišova – TSO s.r.o.
- oprava chodníku ul. Vaníčkova – TSO s.r.o.
- oprava chodníku ul. Bílovecká – TSO s.r.o.
- oprava chodníku ul. Otická – TSO s.r.o.
- výměna plynového kotle, Rybářská 86 (Dům pro matky s dětmi)
- oprava havárie na propusti DN 1000 na cyklostezce 6167 PB přítok VT Velká

Odbor majetku města zabezpečil přípravu podkladů pro prodej a výkup pozemků včetně nemovitostí.

Podařilo se realizovat směnu pozemků mezi SMO a obchodními korporacemi DJUSU s.r.o., a OPAVLEN PROPERTY s.r.o., za účelem změny vedení trasy komunikace propojení Krnovská a Žižkova. Dále byly realizovány zásadní výkupy pozemků, tak aby mohlo dojít k plánované revitalizaci území Stříbrného jezera a k majetkovému vypořádání, jež bylo významné pro realizaci investiční akce „Kylešovice – IS lokality Hlavní – Joži Davida“.

Došlo k uskutečnění prodeje, stavby občanské vybavenosti, na ulici Tyršova 26 v Opavě a v závěru roku byly připraveny podklady pro realizaci záměru koupě bývalého OC Breda.

V rámci bezúplatných převodů stavby cyklistické stezky č. 55 „Slezská magistrála“ byla započata realizace darů jednotlivých částí, a to pro Obec Velké Hoštice a Město Krnov. V současnosti je realizován převod pro Obec Úvalno.

K podpoře připojení se na nově vybudované kanalizační vedení byly odborem majetku města zpracovány darovací smlouvy a vyplaceny příspěvky pro 151 vlastníků přípojek v úhrnné výši 755 000,00 Kč.

V oblasti energetického managementu odbor majetku města dozoroval výsledky realizovaných energeticky úsporných opatření na projektu metodou EPC a ve spolupráci s firmou ESCO řešil v průběhu roku reklamace nestandardních provozních stavů zjištěných na některých objektech. S ohledem na nestandardní průběh provozního využití objektů zařazených v projektu EPC vyplývajících z omezení provozu v důsledku proti covidových opatření vyhlášených vládou bude vyhodnocení úspor za toto období s výsledkem předpokládané nedoušpory cca 150 tis. Kč, konečné vyhodnocení bude uzavřeno do 30. 6. 2022. V roce 2021 byl proveden centralizovaný nákup energií pro odběrná místa SMO, jeho příspěvkových organizací a organizací, v nichž má majetkový podíl metodou postupného nákupu s vysoutěženým přičítacím koeficientem pro období 2022 – 2023. Tento nákup byl řešen samostatnými nadlimitními veřejnými zakázkami v průběhu 1. pololetí 2021, přičemž technická část těchto veřejných zakázek byla řešena ve spolupráci s firmou ENSYTRA s.r.o. S ohledem na dramatickou změnu trhu s energiemi v druhém pololetí 2021 vysoutěžený dodavatel elektrické energie společnost Lumius a.s. oznámil městu, že nebude schopen plnit své smluvní závazky z uzavřených smluv pro rok 2022 a dále, proto byly smluvní vztahy s touto společností ukončeny a následně na PXE burze vysoutěžen nový dodavatel elektrické energie pro rok 2022 společnost ČEZ ESCO.

Z rozhodnutí vedení města bylo zřízeno samostatné místo energetického manažera od 1. 9. 2021 s cílem postupného plného zabezpečení rozvoje podmínek energetického managementu v podmínkách SMO.

Na základě připravených podkladů byly odborem rozvoje města podány žádosti o dotační tituly na realizaci energeticky úsporných opatření objektu budovy C areálu Krnovská 71 a to zateplení budovy, výměny technologie kotelny, výměny vnitřního osvětlení a instalace fotovoltaické elektrárny. Odbor majetku zajistil uzavření smluvního vztahu na zpracování realizační dokumentace zateplení objektu magistrátu budovy Krnovská 71 C, která bude sloužit jako závazný podklad pro následné vyhlášení veřejné zakázky v dalším období. Ve spolupráci s VŠB Ostrava byla zpracována technickoekonomická studie posouzení vhodnosti instalace kogenerační jednotky při rekonstrukci objektu Zimního stadiónu, která by byla následně realizována samostatným EC projektem. Odbor dále zajistil zpracování plánu energetického auditu města, jehož zpracování dle stávající legislativy musí město zajistit nejpozději v roce 2024. Odbor dále realizoval celkovou rekonstrukci kotelen v objektu ubytoven U Cukrovaru 1 a Jateční 8a s použitím moderních kondenzačních tepelných zdrojů a výměnu systému MaR v kotelně bytového domu Hrnčířská 4. V závěru roku byla zahájena příprava zásobníku energeticky úsporných projektů zaměřených zejména na instalaci FVE, výměny vnitřních osvětlení budov a postupné rekonstrukce soustav veřejného osvětlení.

V oblasti personální došlo na odboru majetku města k několika změnám. Ke dni 1. 4. 2021 ukončila pracovní poměr Ing. Dagmar Štencková, za kterou nastoupila paní Gabriela Langrová. Následně dne 1. 9. 2021 nastoupil do pracovního poměru Bc. Jiří Lerche, který převzal energetickou agendu za vedoucího oddělení správy a evidence budov Ing. Jiřího Elbla, který ukončil pracovní poměr dne 31. 12. 2021.

Zpracovali: Ing. Radka Honková, vedoucí oddělení správy a evidence pozemků
Ing. Aleš Bořecký, vedoucí oddělení správy evidence budov
Bc. Ivana Ondrášková, ekonom - metodik



Mgr. Bc. Pavel Vltavský
vedoucí odboru majetku města

V Opavě dne 20. 4. 2022