

ODBOR: majetku města

vedoucí odboru: Mgr. Bc. Pavel Vltavský
sekretariát (asistentka): Marta Rosmanitová

STRUKTURA ODBORU: (k 31. 12. 2022)

<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)	5

ČINNOST ODBORU V ROCE 2022:

V roce 2022 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 prodejí, 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 prodeje, 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, odebírání a chemické rozborů 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 2023
- 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 2022:

Hospodaření odboru bylo zajišťováno v souladu se schváleným rozpočtem na rok 2022. Nově vzniklé požadavky byly řešeny v průběhu roku operativně v rámci rozpočtových opatření.

Upravený rozpočet příjmů ORJ 050 ve výši 7 963 173,00 Kč byl splněn na 144,44 % tj. překročení příjmů o 3 538 548,29 Kč. Toto navýšení příjmů bylo tvořeno z vyšších výnosů ze zóny placeného stání (2 122 764,00 Kč) a dividend (900 000,00 Kč).

Skutečné příjmy dosáhly výše 11 501 721,29 Kč.

Mezi rozhodující příjmy patřily:

- příjmy ze zóny placeného stání	8 122 764,00 Kč
- dividendy	1 500 000,00 Kč
- příjem z pronájmu nebo pachtu movitých věcí	1 338 957,41 Kč

Upravený rozpočet výdajů ORJ 50 ve výši 39 486 681,62 Kč byl čerpán na 79,23 %, což představuje rozdíl ve výši 8 202 260,83 Kč. Tato skutečnost byla ovlivněna zejména nerealizovanými opravami a údržbou v součtu 3 055 559,66 Kč v této částce je započítán i nečerpaný výdaj na opravy kanalizací tvořený prostřednictvím fondu obnovy ve výši 2 119 423,20 Kč. Dále pak nebyly realizovány investiční náklady na stavby ve výši 2 129 986,19 Kč.

Skutečné výdaje činily 31 284 420,79 Kč.

Mezi rozhodující výdaje patřily:

- zhodnocení staveb	11 541 727,02 Kč
- neinvestiční příspěvek pro Městské lesy Opava	5 025 898,00 Kč
- nákup služeb a opravy „Zóna placeného stání“	3 367 655,87 Kč
- opravy a udržování	3 078 856,13 Kč

Upravený rozpočet příjmů ORJ 51 ve výši 77 485 800,00 Kč byl splněn na 110,09 %, což představuje překročení rozpočtu o 7 815 183,30 Kč. Vyšší příjmy byly evidovány v položce správa bytů jako důsledek zvýšení smluvního nájemného o 2 433 276,13 Kč. Nepodařilo se zcela naplnit očekávané příjmy z pronájmů budov o 297 040,75 Kč.

Skutečné příjmy dosáhly výše 85 300 983,30 Kč.

Mezi rozhodující příjmy patřily:

- příjmy ze správy bytů	39 873 276,13 Kč
- nájem a služby nebytové prostory	13 487 840,50 Kč
- prodej ostatního majetku	11 690 550,00 Kč
- příjmy z pronájmů budov	6 611 766,17 Kč
- příjmy z pronájmů liniových staveb	2 421 949,37 Kč

Upravený rozpočet výdajů ORJ 051 ve výši 168 490 927,89 Kč byl čerpán na 67,21 %. Skutečné výdaje dosáhly výše 113 237 227,33 Kč, vzniklý rozdíl 55 253 700,56 Kč byl tvořen z hlavní části z nerealizovaného výkupu části budovy Slezanky (ve výši 21 938 264,00 Kč). Dále byly vynaloženy nižší náklady na opravy a údržbu celkem ve výši 6 015 950,57 Kč z toho 52 % tvořila správa majetku – byty, nebyty. V oblasti energetického managementu byly čerpány prostředky v objemu 22,19 %, čímž vznikla úspora ve výši 3 938 054,72 Kč. Skutečné výdaje činily 113 237 227,33 Kč.

Mezi rozhodující výdaje ORJ 51 patřily:

- stavby	46 597 291,52 Kč
- opravy a udržování	15 744 513,43 Kč
- elektrická energie	10 516 982,66 Kč
- plyn	6 237 400,39 Kč

Upravený rozpočet příjmů ORJ 052 ve výši 127 968 050,00 Kč byl splněn na 93,88 %, což představuje nenaplnění rozpočtu o 7 832 667,07 Kč. U věcných břemen se podařilo splnit příjmy na 206,67 %, což představuje navýšení oproti plánované skutečnosti o 2 133 376,51 Kč.

Skutečné příjmy dosáhly výše 120 135 382,93 Kč.

Mezi rozhodující příjmy patřily:

- příjmy z prodeje pozemků - jedn. uhrazeno	105 495 020,96 Kč
- příjmy z pronájmů pozemků	6 870 933,48 Kč
- věcná břemena	4 133 376,51 Kč
- příjmy z prodeje pozemků na splátky	2 224 942,00 Kč

Upravený rozpočet výdajů ORJ 052 ve výši 38 563 746,75 Kč byl čerpán na 57,65 %, což představuje nečerpané prostředky ve výši 16 331 445,60 Kč. Ovlivněno nerealizovány nákupy pozemků v celkové výši 15 933 295,00 Kč.

Skutečné výdaje činily 22 232 301,15 Kč.

Mezi rozhodující výdaje ORJ 052 patřily:

- pozemky výkupy	20 518 343,00 Kč
- posudky, konzultace, revize	384 840,00 Kč
- platby daní a poplatků SR	288 427,00 Kč

Celkové příjmy odboru majetku města za rok 2022 byly evidovány ve výši 216 938 087,52 Kč, což představuje zvýšení oproti roku 2021 o 105 810 321,90 Kč. Tento nárůst byl ovlivněn zejména vyšším výnosem z prodeje pozemků (91 343 580,15 Kč).

Celkové výdaje odboru majetku města za rok 2022 dosáhly výše 166 753 949,27 Kč, což představuje zvýšení oproti roku 2021 o 82 254 732,90 Kč. Zvýšení bylo ovlivněno zejména nákupem OD Breda v celkové hodnotě 39 500 000,00 Kč a nákup komunikace, veřejného osvětlení RD Květinová ve výši 10 750 000,00 Kč.

Hodnota hmotného a nehmotného majetku v evidenci odboru majetku (hodnota brutto bez pozemků) k 31. 12. 2022 činí 4 958 121 705 Kč, z toho do správy TSO je předán majetek v hodnotě 2 543 339 405,86 Kč, ve správě odboru majetku města je majetek v hodnotě 2 414 782 300,48 Kč.

Ve srovnání s rokem 2021 vzrostl objem majetku celkem o 363 096 658, Kč. Ovlivněno zejména převzetím následujících dokončených investičních akcí:

- přestupní terminál Opava-východ, ul. Skladištní	192 175 353,04 Kč
- in line areál, Žižkova ul.	28 383 720,61 Kč
- komunikace a veřejné osvětlení ul. Jurečkova	15 645 001,95 Kč
- veřejné osvětlení Liptovská, sídliště Kylešovice	12 399 808,17 Kč
- budova č.p. 314, Dukelská kasárna	9 313 807,00 Kč
- komunikace, VO, kanalizace pro 27 RD ul. Květinová, Karafiátová	9 027 863,00 Kč

- cyklostezka pro chodce a kanalizace Opava – Malé Hoštice	3 851 629,60 Kč
- cyklostezka Hlučínská	2 750 708,20 Kč
- komunikace ul. Divišova, Kylešovice	2 266 489,53 Kč
- sestava obytných buněk – sociální zázemí, in line areál Žižkova	1 813 699,00 Kč
- plovoucí molo a ostrůvek pro plavce	1 594 562,20 Kč
- městské sady – workoutové hřiště	1 279 499,98 Kč

Hodnota pozemků vedených v operativní evidenci odboru majetku města je k 31. 12. 2022 ve výši 2 713 803 669,77 Kč . Ve srovnání s rokem 2021 došlo ke snížení o 4 592 959,97 Kč.

Náklady na opravy majetku zabezpečované odborem za rok 2022 činily 18 823 369,56 Kč. Výše uvedenými prostředky byly prováděny zejména havarijní opravy a údržba bytového fondu, ostatních budov a staveb v majetku SMO.

Přehled některých provedených akcí oprav, investic a údržby:

- oprava arkád ve Dvořákových sadech	3 556 553,84 Kč
- oprava bazénu a elektroinstalace, jmenovitá akce TSO s.r.o.,	2 499 919,40 Kč
- oprava chodníku ul. Sportovní (MČ M.Hošťice), jm. akce TSO s.r.o.	1 749 999,94 Kč
- oprava chodníku ul. Olomoucká a Veleslavínova, jm. akce TSO s.r.o.	1 644 999,97 Kč
- oprava povrchu vozovky ul. Rybářská, Žižkova, jm. akce TSO s.r.o.	1 414 615,00 Kč
- oprava chodníku ul. Rybova, Vančurova, jm. akce TSO s.r.o.	949 561,60 Kč
- oprava chodníku ul. Englišova, jmenovitá akce TSO s.r.o.	924 000,00 Kč
- oprava vozovky ul. Matiční, Ostrožná, jmenovitá akce TSO s.r.o.	648 249,00 Kč
- oprava laviček Opava – loco, jmenovitá akce TSO s.r.o.	603 738,88 Kč
- oprava komunikace ul. Lihovarská, Na Lukách, jm. akce TSO s.r.o.	591 155,58 Kč
- oprava komunikace ul. Mlynářská, jmenovitá akce TSO s.r.o.	534 154,50 Kč
- oprava dět. hřiště – Držkovice, Karlovec, jm. akce TSO s.r.o.	483 821,02 Kč
- oprava živ. povrchu ul. Matiční, jmenovitá akce TSO s.r.o.	478 000,00 Kč
- oprava vozovky ul. Beethovenova, jm. akce TSO s.r.o.	460 796,00 Kč
- oprava chodníku Nádražní okruh, jmenovitá akce TSO s.r.o.	405 000,00 Kč
- oprava propusti ul. Čapákov nábř.	298 642,10 Kč
- předlažba parkovacího stání ul. U Hliníku, jm. akce TSO s.r.o.	273 592,05 Kč
- oprava havárie měst. náhonu ul. Komárovská, jm. akce TSO s.r.o.	272 838,31 Kč
- rekonstrukce chodníku Praskovo nám., jm. akce TSO s.r.o.	255 000,00 Kč
- obnova směrovek na území Opavy	213 323,00 Kč
- oprava hřbitovní zdi, hřbitov Kylešovice, jm. akce TSO s.r.o.	200 000,00 Kč
- oprava vozovky ul. U Pevnůstky	198 113,17 Kč
- nátěr dna bazénu Městského koupaliště, jm. akce TSO s.r.o.	189 529,17 Kč
- oprava komunikace zahrádkářská osada ul. Otická	163 179,03 Kč
- oprava dešťové kanalizace ul. Opavská	154 598,94 Kč
- vysprávka výtlučků účelové kom. Lužická, Procházkova, K Moravici	134 389,58 Kč
- oprava dešťové kanalizace ul. Vančurova	125 563,00 Kč
- oprava chodníku ul. Tyršova, jm. akce TSO s.r.o.	108 221,77 Kč
- nátěr lávky pro pěší ul. Wolkerova, jmenovitá akce TSO s.r.o.	100 000,00 Kč

V souvislosti s podporou napojení kanalizačních přípojek na nově vybudované kanalizační řady, byla schválena peněžitá podpora ve formě daru v celkové hodnotě 695 000,00 Kč, přičemž čerpáno bylo pouze 55 000,00 Kč.

V rámci bezúplatných převodů stavby cyklistické stezky č. 55 „Slezská magistrála“ bylo pokračováno v započaté realizaci darů jednotlivých částí, a to obcím Úvalno a Brumovice.

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. Vyhodnocení úspor za toto období je s výsledkem předpokládané nedoúspory cca 300 tisíc Kč. Konečné vyhodnocení bude uzavřeno do 30. 6. 2023.

V roce 2021 byl proveden centrální nákup elektrické energie pro odběrná místa SMO, jeho příspěvkovým organizacím a organizacím, v nichž má majetkový podíl, metodou soutěže na burze PXE o fixní cenu 3 445 Kč/MWh pro rok 2022. Vysoutěžen byl dodavatel ČEZ ESCO. Zemní plyn pro rok 2022 byl odebírán od společnosti Conte Energy. Tento nákup byl řešen samostatnou nadlimitní veřejnou zakázkou, kterou byl stanoven přičítací koeficient ve výši 1,795 Eur/MWh. Na konci roku 2021 byly zadány pokyny k nákupu komodity za průměrnou cenu 1 446,26 Kč/MWh. Se společností Conte byly dále v průběhu roku podepsány dodatky na úpravu ceny. Cena byla tvořena z podílu 60 % původní ceny a podílu 40 % dle spotového trhu. Tímto opatřením se zvýšila průměrná cena na cca 1 900,00 Kč/KWh, přičemž spotové ceny se blížily částce 3 000,00 Kč/KWh (všechny uvedené ceny jsou bez DPH). Samostatné místo energetického manažera zajišťuje sledování trhu s energiemi, přijímáním opatření na úsporu a výrobu energií.

Vyjma standardních realizací prodejů, pronájmů, výpůjček, směn a bezúplatných převodů pozemků obor majetku města v roce 2022 zajistil přípravu a realizaci prodejů pozemků pro individuální bytovou výstavbu obálkovou metodou v lokalitách ulic Přemyslovců, Krnovská – Vančurova, Sadová, Josefská a Podvihovská. Podařil se zrealizovat prodej pozemků bývalé městské tržnice a bytových domů na ulicích Solná, U Fortny a Ratibořská. Dále pak za účelem výstavby rodinných domů byly vykoupeny pozemky v lokalitě „Stromovka“ a pozemky včetně komunikace, veřejného osvětlení, vodovodního řádu a kanalizace ul. Květinová.

V oblasti personální došlo na odboru majetku města k několika změnám. Od 1. 1. 2022 byl jmenován Ing. Aleš Bořecký vedoucím oddělení správy a evidence budov za Ing. Jiřího Elbla, jenž ukončil pracovní poměr. Následně z důvodu navýšení administrativních úkonů spojených s rozšiřováním kanalizační sítě a zcela novou problematikou týkající se autovraků byla od 1. 8. 2022 přijata do trvalého pracovního poměru paní Pavlína Černožská, která do té doby zastupovala Ing. Moniku Uherkovou, po dobu její mateřské dovolené. V měsíci prosinci se vrátila zpět paní Ing. Uherková na svou původní pracovní pozici referenta/vodohospodáře.

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 19. 4. 2023