



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Studie optimalizace využití nemovitého majetku města Slavkov

Název projektu:

Rozvoj nástrojů strategického řízení, komunikace s veřejností a vzdělávání úředníků a zastupitelů v podmínkách města Slavkova u Brna

Registrační číslo projektu:

CZ.03.4.74/0.0/0.0/17_080/0009987

Zpracovatel:

AQE advisors, a.s.

Datum: listopad 2019

Obsah

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Úvod a shrnutí | 3 |
| 2. | Základní členění majetku podle druhu vlastněných věcí (dle zákona o účetnictví) | 6 |
| 3. | Hospodaření s majetkem obce | 7 |
| 3.1 | Obecné zásady hospodaření s obecním majetkem | 7 |
| 3.2 | Kategorizace nemovitostí | 9 |
| 3.3 | Převod a pronájem nemovitostí | 9 |
| 3.4 | Finanční analýza | 10 |
| 4. | Přehled nemovitého majetku města Slavkov u Brna | 13 |
| 4.1 | Pozemky dle základních kategorií | 13 |
| 4.2 | Obytné domy (budovy) | 13 |
| 4.3 | Ostatní budovy a stavby | 18 |
| 4.4 | Ostatní nemovitý majetek | 20 |
| 4.5 | Historie větších změn v držení nemovitostí | 22 |
| 5. | Bydlení a obyvatelstvo | 24 |
| 6. | Pronájmy majetku | 26 |
| 6.1 | Pronájem (nájemní smlouvy) bytových jednotek | 26 |
| 6.2 | Pronájem nebytových prostor | 26 |
| 6.3 | Pronájem pozemků | 27 |
| 7. | Ekonomický rozbor | 29 |
| 7.1 | Vybrané ukazatele finanční analýzy | 29 |
| 7.2 | Hodnota nemovitého majetku (vztah účetní a reálné) | 32 |
| 8. | Závěry | 33 |
| 9. | Doporučené implementační kroky | 40 |
| 10. | Seznam zkratk | 41 |

1. Úvod a shrnutí

Obec lze vnímat jako veřejnoprávní korporaci, která má vlastní majetek. Hospodaření s majetkem obce patří do její samostatné působnosti. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Majetek obce, s ohledem na princip dobrého hospodáře, má být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajících ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím. S nepotřebným majetkem obec naloží způsoby a za podmínek stanovených zákonem a předpisy. Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku, obec zveřejní před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Obci nelze upřít právo na žádný druh majetku, může tedy vlastnit jakýkoliv majetek stejně jako právnické a fyzické osoby.

Majetkem obce rozumíme:

- věci, byty a nebytové prostory, které obec vlastní či spoluvlastní
- majetková práva
- jiné majetkové hodnoty, které vznikly z činnosti obce, orgánů obce či jejich organizačních složek.

Studie pojednává o obvykle nejvýznamnější části majetku obce a tím je nemovitý majetek. Nicméně v následujících kapitolách se nelze vyhnout některým komplexnějším pojmům vztahujícím se k majetku v celé jeho šíři.

Poznámka: pokud není uvedeno jinak, zdrojem prezentovaných dat jsou informační systémy a záznamy města.

Shrnutí výsledků

Projekt se zaměřuje na využití nemovitého majetku a rozčleňuje tento majetek města Slavkov u Brna na stavby a pozemky. Pozemky jsou členěny na základní kategorie:

- lesy
- zahrady, vodní plochy, trvalý porost, vinice, sady
- zastavěná plocha
- zemědělská půda a ostatní plocha

Stavby jsou rozděleny na:

- obytné domy (budovy)
- ostatní budovy a stavby

Prvotní rozčlenění a analýza identifikuje také ostatní nemovitý majetek, do kterého je zahrnuta především městská infrastruktura, tj. místní komunikace, inženýrské sítě, mosty, vodní díla a větší mobiliář.

U všech typů nemovitého majetku, pokud byla data dostupná, je přehledně zobrazena pořizovací hodnota, zůstatková hodnota a odhad reálné hodnoty (vychází především z realistického odhadu odpovědných zaměstnanců úřadu, určeného na základě aktuálních cen nemovitostí ve Slavkově u Brna, a to aktuálních cen za stavbu, s přihlédnutím ke stáří a opotřebením majetku, u bytových domů se jedná o součet aktuálních cen bytů v budově odvozený od uskutečněných prodejů a cen typově shodných bytů). U některých staveb je zmíněno i využití nemovitosti. U komunikací je

sledována jejich délka a zachycena je i jejich případná oprava. Je evidována také historie změn v držení nemovitostí.

Významnou kapitolou analýzy se stal bytový fond a to od struktury bytového fondu a bytových jednotek dle vlastníka až po analýzu pronájmu městských bytů a nebytových jednotek.

Nezanedbatelný prostor byl též věnován směrnicím, týkajících se hospodaření s majetkem města - Pravidla pro pronájmy obecních bytů, Směrnice o dlouhodobém majetku, Statut fondu rezerv a rozvoje a Statut fondu správy majetku.

Z provedené analýzy vyplynuly skutečnosti, z nichž některé byly realizovány během prací na projektu (oznámení o plošném zvýšení nájmu o 20%).

Doporučený obsah směrnic (popis jednotlivých procesů):

- rozčlenění majetku
- koncepce nakládání s byty
- pronájmy bytů
- pravidla pro provedení oprav a údržby v bytech
- cenová politika pronájmu bytů a nebytových prostor
- vzory nájemních smluv
- pasport majetku (udržovaný v aktuálním stavu)
- plán obnovy majetku
- statut fondu správy majetku

Dále bylo definováno systémové rozčlenění majetku s definicí Pasportu majetku a s vyčleněním majetku zbytného.

Pro efektivní nakládání s majetkem byl navržen systém řízené obnovy majetku města. Základem je vytvoření Plánu obnovy majetku města, tj. k vytvořenému rozčlenění majetku je nutné zjistit stav majetku a provozní úspory při realizaci obnovy a z těchto vzájemně provázaných veličin určit prioritu obnovy. Bylo také navrženo zajištění financí tak, aby byly využity s plánovitou obnovou majetku města s tím, že nebude ohroženo celkové hospodaření a rozvoj města. K tomu by měl sloužit buď nový fond, sloužící výhradně k obnově majetku města, anebo bude nutné upravit stanovy (a samozřejmě nastavit nové mechanismy příjmů a výdajů) stávajícího Fondu správy majetku města.

Vlastní plán obnovy majetku bude obsahovat:

- identifikační číslo (číslo ORG)
- název
- stav majetku:
 1. výborný
 2. velmi dobrý
 3. dobrý
 4. horší
 5. špatný
 6. nevyhovující

Pro roky minulosti (doporučujeme alespoň od roku 2016 evidovat opravy pro přehlednost a zejména pro plánování oprav jednotlivých subjektů do budoucnosti).

- plán
- skutečnost
- popis opravy

Plán pro budoucnost vytvářet pětiletý (poslední sloupeček na období dalších tří let – přesně nespecifikováno)

- odhadovaná výše výdajů na celkovou obnovu subjektu

- způsob obnovy (oprava fasády, celková rekonstrukce, rekonstrukce stupaček atd.)
- plánované částky v letech

Poslední oblastí (ne co do významu) je oblast ekonomiky. Některá doporučení, vyplývající z hodnocení hospodaření, byla zmíněna výše. Základní problémem je, že výše nájmu z nemovitostí, a to jak z pronájmu bytů tak i nebytových prostor nepokrývá skutečné náklady spojené s údržbou nemovitostí. Empirické dokazování tohoto závěru je ale značně nesnadné, protože část nákladů (výdajů) v této oblasti je evidováno v rozpočtu města a část v účetnictví VHČ, které je ale pro toto zjišťování málo podrobné a částečné náklady z VHČ jsou evidovány v rozpočtu města. Také evidence jakýchkoliv změn (především oprav a údržby) v oblasti majetku je značně chaotická a vedena zpravidla pouze ručně na papíře, což též nepřispívá k přehlednosti a správnému vyhodnocování hospodaření s majetkem města. Proto doporučujeme vyvést z VHČ veškeré činnosti vyjma tepelného hospodaření.

2. Základní členění majetku podle druhu vlastněných věcí (dle zákona o účetnictví)

1. **hmotný** – věci materiální povahy
 - **movitý** – přemístitelný, různé předměty a věci, např. výrobní stroje, automobily, zařízení nebo materiál
 - **nemovitý** – nepřemístitelný, svázaný s půdou, např. pozemky, budovy a vlastněné prostory
2. **nehmotný** – věci duševní povahy, např. patentované technologické postupy (tzv. know-how) nebo duševní vlastnictví chráněné autorským zákonem (autorská práva)
3. **finanční** - tvoří ho peníze a cenné papíry

Dlouhodobý majetek je majetek, který je používán po dobu delší jednoho roku, postupně se opotřebovává a jehož vstupní cena přesahuje určitou hranici, nespotebovává se, ale opotřebovává. Během jeho užívání může dojít k technickému zhodnocení (přestavby, rekonstrukce, modernizace), které zvyšuje hodnotu majetku.

Druhy dlouhodobého majetku

- a. **hmotný** - cena musí být vyšší než 40 tis. Kč a doba používání musí být delší než jeden rok, např. stavby, stroje, dopravní prostředky, oblečení, drobný majetek, trvalé porosty (chmelnice, vinice, menší stavení a pole), hospodářská zvířata
- b. **nehmotný** – cena je vyšší než 60 tis. Kč, jeho doba používání je delší než jeden rok, např. licence, software, obchodní značka
- c. **finanční** - neodepisuje se, nemá stanovenou minimální cenu, doba používání musí být delší jednoho roku, obec ho nakupuje za účelem obchodování nebo dlouhodobé uložení peněz a očekávaného výnosu, např. investiční cenné papíry, dlouhodobé půjčky, nemovitosti a umělecká díla vlastněná za účelem obchodování s nimi.

3. Hospodaření s majetkem obce

Obec může majetek prodávat a kupovat, směřovat či pronajímat, ale nemělo by se tak dít bezhlavě a neuváženě, naopak obec by měla promyšleným hospodařením zabezpečit svůj všestranný rozvoj.

Hospodaření s obecním majetkem znamená zejména údržbu, užívání a nakládání s majetkem obce. Dále sem spadá i řešení právních dispozic (např. skutečnost, že obec může přenechat svůj majetek do užívání jiným subjektům, kupříkladu jí zřízeným příspěvkovým organizacím).

V souvislosti s pojmem hospodařením s majetkem obce je vhodné rozdělit si obecní majetek z hlediska jeho využití do několika oblastí:

- **kmenový majetek**, který slouží k výkonu správních funkcí obce (např. budovy úřadu, ostatní správní budovy),
- **majetek v sociální a vzdělávací oblasti** sloužící vybrané skupině obyvatelstva k sociálním a vzdělávacím účelům (např. mateřské a základní školy, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců),
- **majetek ve veřejné oblasti**, který využívají obyvatelé obce k veřejně prospěšné činnosti (spadá sem podpora veřejné dopravy, likvidace komunálního odpadu, veřejné osvětlení, komunikace, veřejná zeleň, hřbitovy, krematoria apod.),
- **majetek v zájmové oblasti**, který slouží vybrané části obyvatel a má mnohdy nezastupitelnou funkci ve společenském životě obce (sportovní zařízení, kulturní zařízení včetně divadel, kin apod.),
- **majetek ostatní, komerční**, který využívá určitá část obyvatelstva (mnohdy významná) obce a dokáže být na rozpočtu obce nezávislý (např. dodávky tepla, vodovody, kanalizace),
- **majetek přebytečný, neupotřebitelný**, primárně se jedná o majetek neužívaný, ve špatném stavu a nepotřebný.

Tato majetková rozmanitost vede k závěru, že je pro každou obec nutné mít dobrou koncepci využití jejího majetku a nakládání s ním. Podkladem pro takovou koncepci je nutná nejen inventarizace majetku podle výše uvedeného nebo jiného podobného přehledu, ale samozřejmě také územní plán obce a dlouhodobý rozvojový nebo strategický plán obce, který by měl určit její základní rozvoj s výhledem na 10 až 15 let. Při zpracování koncepce využití majetku obce je dále nutné vzít v úvahu zvyklosti, tradice a způsob života obyvatel dané obce. V souladu s cíli koncepce by pak měli postupovat pověřeni zástupci obce v případě prodeje, koupě, směny a pronájmu obecního majetku a hospodaření s ním.

3.1 OBECNÉ ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S OBECNÍM MAJETKEM

Současná problematika hospodaření s majetkem územních samosprávných celků je obsažena především v některých ustanoveních zákona o obcích (zákon č.128/2000 Sb.) a zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů (zákon č. 250/2000 Sb.).

1. Majetek obce musí být vždy využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti

Tato zásada se týká jak hmotného, tak nehmotného majetku a je zásadou nejdůležitější, klíčovou. Největší význam má pro věci hmotné povahy. Základem je věci držet, mít právo s nimi nakládat a užívat je. Z toho pak vyplývá možnost majetek používat. Způsob a rozsah jeho používání je ale limitován účelností a hospodárností,

se kterými musí obec majetek využívat, dále také plněním úkolů, které jsou vymezeny její působností.

2. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku

Majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím. Snahou obce by mělo být zachovat majetek ve stávající podobě, pokud to jeho povaha dovoluje, případně jej zkvalitnit či rozšířit. Hmotný majetek obce by pak měl být řádně udržován, opravován a fyzicky chráněn, aby byl způsobilý sloužit svému účelu.

Údržba hmotného majetku v sobě zahrnuje průběžné či pravidelné ošetřování s cílem zpomalit fyzické opotřebení dané věci. Jedná se o aktivity typu kontroly, čištění, seřizování apod. Běžnou údržbu hmotného majetku zajišťují pracovníci obecního úřadu, jsou-li vyžadovány odborné znalosti je nutno svěřit odpovědnost specializované osobě, se kterou obec většinou uzavírá smlouvu o dílo.

Na rozdíl od údržby majetku není pro jeho opravy a úpravy typická pravidelnost. Patří mezi ně např. činnosti typu modernizace či rekonstrukce, v obou případech dochází ke zvyšování užitné hodnoty dané věci. Rekonstrukcí se obvykle rozumí určitý cílený zásah do konstrukce nebo technologické části věci, který vede k žádoucí změně technických parametrů věci, potažmo někdy i ke změně její funkce a účelu. Modernizace se pak chápe jako taková úprava věci, která směřuje ke zdokonalení věci. To znamená, že především zlepšuje vybavení věci, a tudíž její funkčnost.

Obec by měla také aktivně chránit svůj majetek před znehodnocením, zneužitím nebo jeho ztrátě. Předpokladem je řádná evidence majetku včetně provádění inventarizací, řádné uložení věci, ochrana před nepříznivými vlivy a v neposlední řadě také vymezení práv a povinností osob, které jsou oprávněny s tímto majetkem hospodařit. Do fyzické ochrany majetku patří také pojištění, které má především funkci preventivní. Zákon ovšem obci neukládá povinnost si jej uzavřít.

S nepotřebným majetkem obec naloží způsoby a za podmínek stanovených zvláštními předpisy.

3. Obec je povinna chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení

Obec je oprávněna dožadovat se ochrany proti tomu, kdo neoprávněně zasahuje do vlastnického práva obce. Dále má obec v této souvislosti právo požadovat vydání věci, která je ve vlastnictví obce, pokud ji někdo neoprávněně zadržuje. Jako příklad můžeme uvést situaci, kdy příspěvková organizace obce nebo jiná právnická či fyzická osoba, která nespadá do sféry vlastnictví obce, neoprávněně zasáhne do majetku obce a to tím, že si nárokuje více majetkových práv k tomuto majetku, než jí bylo vymezeno.

4. Obec vede evidenci svého majetku

Tato povinnost ukládá obci, aby evidovala svůj majetek v účetnictví. Klíčový význam v této oblasti má zákon o účetnictví.

5. Obec má povinnost provádět inventarizaci

Inventarizace znamená posouzení a porovnání skutečného stavu majetku, závazků a jejich zdrojů, se stavem účetním. Obec sice vede evidenci majetku z účetního hlediska, je třeba ale zjišťovat, zda majetek, se kterým obec či příspěvková organizace hospodaří, a který je vedený v účetnictví, odpovídá realitě. Inventarizaci můžeme rozdělit do tří fází. V první fázi se zjišťuje skutečný stav majetku a závazků v rámci fyzické nebo dokladové inventury, v druhé fázi se porovnává skutečný stav se stavem evidenčním vedeným v účetnictví a zjišťují se inventarizační rozdíly. V rámci třetí fáze se provádí vypořádání inventarizačních rozdílů.

6. Obec je povinna nechat evidovat nemovitý majetek v katastru nemovitosti

Veškerý nemovitý majetek, který obec vlastní, musí být evidovaný v katastru nemovitostí.

3.2 KATEGORIZACE NEMOVITOSTÍ

Kategorizaci nemovitostí je možné uvažovat z několika pohledů. Za výchozí lze považovat kategorie dané zákonem „o dani z nemovitostí“ (zákon 338/1992 Sb. v současném znění), který primárně dělí nemovitosti na:

- **Pozemky**
- **Stavby a jednotky**

Sekundární dělení těchto dvou kategorií je následující:

Pozemky mají tyto kategorie:

- orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad
- trvalý travní porost
- hospodářský les
- rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb
- zastavěná plocha a nádvoří
- stavební pozemek
- ostatní plocha
- zpevněná plocha sloužící pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství
- zpevněná plocha sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání

Stavby a jednotky se dělí na kategorie:

- budova obytného domu
- ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu
- budova pro rodinnou rekreaci a budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci
- stavba plnící doplňkovou funkci k budovám pro rekreaci
- garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů
- podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství
- podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
- ostatní druhy podnikání
- ostatní zdanitelná stavba

Velmi důležitým kritériem je rozdělení nemovitostí dle jejich umístění v rámci katastru:

- **Intravilán**
- **Extravilán**

Intravilánem se obvykle rozumí část území obce (resp. jejího katastrálního území), která je z větší části zastavěna. Zahrnuje samotné zastavěné plochy a k nim přiléhající plochy – zahrady, pozemní komunikace, soukromou a veřejnou zeleň, vodní toky a vodní plochy. V takovém případě je hranice mezi intravilánem a extravilánem obvykle vedena po společném vnějším obvodu zastavěných a přiléhajících ploch. Do intravilánu obvykle nejsou zahrnovány osamělé budovy, menší osady, osamocené průmyslové a zemědělské budovy či areály. Intravilán zpravidla vyplňuje vnitřek katastrálního území dané obce, extravilán pak zbytek, většinou po obvodu katastrální hranice.

3.3 PŘEVOD A PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

3.4.1 Koupě, směna, prodej nemovitostí

Při převodech tj. prodeji, směně nebo koupi nemovitosti je nutné vždy postupovat podle zákona o obcích. Zákon ukládá několik povinností, které je nutno dodržet.

1. veřejné projednávání, tj. zveřejnit záměr obce po dobu nejméně 15 dnů před projednáním na úřední desce
2. rozhodování o převodech nemovitostí tj. prodeji, směně nebo koupi nemovitosti je vyhrazeno zastupitelstvu obce
3. postup při převodech nemovitosti by měl určovat jednací řád zastupitelstva
4. postup při pronájmech by měl určovat jednací řád rady
5. při schválení je nezbytné, aby se v usnesení uvedly všechny projednané podmínky převodu

3.4.2 Pronájem nemovitostí

Pronájem nemovitostí je v pravomoci rady obce. Rada může rozhodnutí svěřit zcela nebo zčásti příslušnému odboru obecního úřadu nebo příspěvkové organizaci obce.

3.4 FINANČNÍ ANALÝZA

K posouzení majetkové situace obce v rámci finanční analýzy lze provést horizontální a vertikální analýzu. Horizontální analýza znázorňuje vývoj vybraných položek ve sledovaném období (vývoj položek v čase). Vertikální analýza podává informace o tom, jaký je procentní podíl vybraných položek ze stanoveného základu (zjišťování podílu jednotlivých dílčích položek na celku). Na základě poznatků, zjištěných vertikální a horizontální analýzou, byla věnována pozornost i struktuře a vývoji dlouhodobého hmotného majetku, který tvoří podstatnou část stálých aktiv města a i největší podíl na celkovém majetku, se kterým město Slavkov u Brna hospodaří.

3.4.3 Horizontální analýza

Horizontální analýza je metodou finanční analýzy, která zobrazuje změnu (podíl či rozdíl) stejné položky v čase (např. srovnání bilanční sumy na konci sledovaného období oproti stavu ke konci předchozího roku).

Srovnávat je možné k:

- nejbližšímu přechodnému období (nejčastější), např. s předchozím rokem
- vybranému období, např. s rokem 3 roky zpátky
- průměru několika předchozích období, např. průměr za poslední 3 roky

Může být zobrazena jako

- rozdíl stejné položky ve finančním výkazu v čase (tj. absolutní změna):

$$\text{ukazatel}_t - \text{ukazatel}_{t-1}$$

- podíl stejné položky oproti hodnotě předchozího období

$$\text{ukazatel}_t$$

$$\text{ukazatel}_{t-1}$$

- změnu stejné položky od hodnoty minulého období oproti hodnotě předchozího období (tj. relativní změna):

výpočet, pokud jsou hodnoty v období t-1 kladné

$$\text{ukazatel}_t - \text{ukazatel}_{t-1}$$

$$\text{ukazatel}_{t-1}$$

zjednodušený výpočet, pokud jsou hodnoty v období t-1 záporné (jmenovatel vynásobit hodnotou -1)

$$\text{ukazatel}_t - \text{ukazatel}_{t-1}$$

$$-\text{ukazatel}_{t-1}$$

Účel horizontální analýzy

- identifikuje položky s největší absolutní či relativní změnou
- pomáhá odvodit trend
- umožňuje porovnat procentní změnu na položkách výstupů oproti procentní změně na položkách vstupů → % změn na položkách výstupů (např. zisk, tržby) by obecně mělo být vyšší než na položkách vstupů (např. náklady, mzdy), nicméně záleží také na záměrech

Nevýhody horizontální analýzy

- nemusí být k dispozici hodnoty za předchozí období (nová firma, nový produkt, jiná metodika vykazování téže položky aj.)
- podíl nelze spočítat, pokud je hodnota předchozího období nulová
- pokud jsou v předchozím období záporné hodnoty, musí se vzorec pro výpočet relativní odchylky upravit
- ve výsledovce je nutné se zorientovat ve znaménkách (např. zda +10% znamená nárůst či pokles nákladů)

3.4.4 Vertikální analýza

Metoda vertikální analýzy je založena na procentním rozboru finančních výkazů, vyčísluje procentuální podíl položek na celku. Příkladem je vyčíslení podílu jednotlivých položek majetku na celkových aktivech, podíl jednotlivých položek kapitálu na celkových pasivech. Je vhodné pracovat s delší časovou řadou.

Při vertikální analýze se posuzují jednotlivé komponenty majetku a kapitálu, tzv. struktura aktiv a pasiv subjektu. Ze struktury aktiv a pasiv je zřejmé, jaké je složení hospodářských prostředků potřebných pro aktivity subjektu a z jakých zdrojů (kapitálu) byly pořízeny. Na schopnosti vytvářet a udržovat rovnovážný stav majetku a kapitálu závisí ekonomická stabilita subjektu.

Označení vertikální analýza vznikla proto, že se při procentním vyjádření jednotlivých komponent postupuje v jednotlivých letech odshora dolů a nikoliv napříč jednotlivými roky.

Tato jednoduchá analýza je velice působivá a napoví mnohé o ekonomice subjektu.

Vertikální analýza (též procentní rozbor komponent nebo strukturální analýza) spočívá v tom, že se na jednotlivé položky účetních výkazů pohlíží v relaci k nějaké veličině, zjišťuje procentní podíl jednotlivých položek výkazů na zvoleném základu. Při analýze rozvahy bývají položky výkazu vyjádřeny jako procento z celkových aktiv, resp.

z celkových pasiv, tedy z bilanční sumy. Ve výkazu zisku a ztráty se jako základ pro procentní vyjádření určité položky bere obvykle velikost celkových výnosů nebo tržeb.

Tato technika umožní zkoumat relativní strukturu aktiv a pasiv a roli jednotlivých činitelů na tvorbě výsledku hospodaření. Pracuje s účetními výkazy v jednotlivých letech odshora dolů, nikoli napříč jednotlivými lety, proto se označuje jako vertikální analýza. Máme-li navíc vedle sebe údaje za dva roky či za více let, můžeme identifikovat trendy nebo nejzávažnější časové změny komponent. Relativizovaný rozměr veličin (v %) činí vertikální analýzu velmi vhodným nástrojem pro meziroční srovnávání.

4. Přehled nemovitého majetku města Slavkov u Brna

Město Slavkov u Brna má katastrální území o rozloze 1 495 ha. Z této rozlohy patří městu 368 ha, což činí necelých 25% katastru. Jedná se o hodnotu blízkou celostátnímu průměru, obvyklou u mnoha dalších měst. Na území města je vyhlášena městská památková zóna, zahrnující centrum s přilehlým zámeckým areálem. Ve městě se nalézají nemovité kulturní památky, a to v obou kategoriích ochrany – národní kulturní památka (jeden případ - zámecký areál) a kulturní památka (více případů), z nichž část je majetkem města.

4.1 POZEMKY DLE ZÁKLADNÍCH KATEGORIÍ

Městem vlastněné pozemky lze rozčlenit do čtyř základních kategorií, jež jsou uvedeny v následující tabulce včetně rozlohy a účetní hodnoty tohoto majetku. Již zde si lze všimnout, že účetní hodnota je z hlediska vypovídací hodnoty velmi problematický ukazatel, což dokládá tabulka srovnávající současnou obvyklou (tržní) cenu s cenou účetní pro jednotlivé kategorie.

Tabulka č. 1: Pozemky dle základních kategorií

| Typ pozemku | rozloha v m ² | účetní hodnota | umístění |
|--|--------------------------|-------------------------|------------------------|
| lesy | 70 623,00 | 236 969,00 Kč | extravilán |
| zahrady, vodní plochy, trvalý porost, vinice, sady | 372 204,00 | 9 981 578,27 Kč | extravilán, intravilán |
| zastavěná plocha | 60 251,56 | 5 000 012,97 Kč | intravilán |
| zemědělská půda a ostatní plocha | 3 175 671,55 | 35 737 014,97 Kč | extravilán, intravilán |
| celkem | 3 678 750,11 | 50 955 575,21 Kč | |

Tabulka č. 2: Srovnání účetní hodnoty a odhadu tržní ceny u jednotlivých druhů pozemků

| Typ pozemku | umístění | účetní hodnota / m ² | odhad / m ² |
|--|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| lesy | extravilán | 3,36 Kč | 100,00 Kč |
| zahrady, vodní plochy, trvalý porost, vinice, sady | extravilán, intravilán | 26,82 Kč | 500,00 Kč |
| zastavěná plocha | intravilán | 82,99 Kč | 7 000,00 Kč |
| zemědělská půda a ostatní plocha | intravilán | 23,52 Kč | 1 500,00 Kč |
| zemědělská půda a ostatní plocha | extravilán | 9,68 Kč | 30,00 Kč |

4.2 OBYTNÉ DOMY (BUDOVY)

Město v současné době má v plném vlastnictví 29 bytových domů. Jde ale o okamžitý stav, kdy jsou započteny i domy vystavěné městem v roce 2000 za finanční prostředky nájemníků s tím, že je smluvně ujednáno následný převod těchto domů do vlastnictví současných nájemníků. Takto vložené prostředky umožňují nájem po dobu 20 let a poté dojde k převodu, tj. v příštím roce město pozbude 8 domů takto vystavěných a zůstane mu 21 bytových domů, z toho jeden se specifickým určením chráněného bydlení pro staré a zdravotně hendikepované osoby (DPS Polní 1444). Bytové domy se nalézají ve třech ucelených obytných lokalitách – Zlatá hora, Nádražní a Litavská, čtvrtou tvoří roztroušené domy v centru města.

4.2.1. Lokalita Zlatá hora

V této lokalitě se nalézá sídliště vybudované v 70. letech minulého století, jedná se o první sídliště vybudované ve městě. Sídliště prošlo dílčí rekonstrukcí, která byla realizována v delším časovém horizontu a prováděli ji jednotliví vlastníci (město a SVJ). Městu zde patří 4 samostatně stojící objekty se sedmi popisnými čísly (3 + 2 + 1 + 1 vchodů / čísel). Domy jsou vystavěny z betonových panelů a jejich stav je uspokojivý. Lokalita se nachází nedaleko od centra města, přímo přiléhá k areálu škol a polikliniky. V místě je supermarket řetězce „Hruška“.

Tabulka č. 3: Seznam bytových domů v lokalitě Zlatá hora

| Adresa budovy | Stáří budovy (v letech) | Počet bytových jednotek v budově | Požizovací hodnota (v tis. Kč) | Zůstatková hodnota (v tis. Kč) | Odhad hodnoty (v tis. Kč) |
|-----------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Zlatá Hora 1227 | 40-50 | 12 | 1 797,96 | 1 325,99 | 21 564,10 |
| Zlatá Hora 1228 | 40-50 | 12 | 8 765,49 | 7 605,88 | 20 623,60 |
| Zlatá Hora 1229 | 40-50 | 8 | | | 20 928,00 |
| Zlatá Hora 1230 | 40-50 | 9 | | | 23 603,20 |
| Zlatá Hora 1237 | 40-50 | 8 | 749,73 | 552,92 | 21 025,60 |
| Zlatá Hora 1357 | 40-50 | 8 | 7 820,15 | 6 669,16 | 20 992,00 |
| Zlatá Hora 1358 | 40-50 | 8 | | | 20 719,60 |
| Celkem | | 65 | 19 133,33 | 16 153,95 | 149 456,10 |



Trojblok domů Zlatá hora



Sídliště Zlatá hora (domy ve vlastnictví města)



4.2.2. Lokalita Nádražní

Jedná se o sídliště vystavěné přibližně o desetiletí později než předešlé. Město zde vlastní jeden bytový trojdům (3 vchody (čísla), stavba ustupující po blocích dozadu) a několik zbylých bytů v ostatních domech. Dům je postaven z betonových panelů a jeho stav je uspokojivý. Lokalita je na místní poměry hodně vzdálená centru dění, nemá ani žádné občanské vybavení, v místě je pouze menší pohostinství. Současný stav místních komunikací a inženýrských sítí je hodně vzdálený dobrému stavu (město počítá s rekonstrukcí). Jediným kladem je blízkost železniční stanice, kterou ovšem ocení pouze lidé dojíždějící za prací mimo město.

Tabulka č. 4: Seznam bytových domů v lokalitě Nádražní

| Adresa budovy | Stáří budovy (v letech) | Počet bytových jednotek v budově | Požizovací hodnota (v tis. Kč) | Zůstatková hodnota (v tis. Kč) | Odhad hodnoty (v tis. Kč) |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| sídliště Nádražní 1191 | 30-40 | 8 | 2 678,78 | 2 329,41 | 24 789,20 |
| sídliště Nádražní 1192 | 30-40 | 8 | 2 678,78 | 2 329,41 | 24 761,20 |
| sídliště Nádražní 1193 | 30-40 | 8 | 2 678,78 | 2 329,41 | 24 807,20 |
| Celkem | | 24 | 8 036,34 | 6 988,24 | 74 357,60 |



Trojblok domů na sídlišti Nádražní



Prostředí lokality Nádražní (domy nejsou ve vlastnictví města)

4.2.3. Lokalita Litavská

Nejnovější bytová výstavba, na které má vlastnický podíl město. Po převedení předplacených bytů do vlastnictví zůstane městu jeden celý dům (3 vchody / čísla) zkolaudovaný v roce 2002 a jeden vchod (z 3) v dalším domě, zkolaudovaném v roce 2000. Na kraji se nalézá další dům ve vlastnictví města – dům chráněného bydlení (DPS).

Domy jsou vystavěny z cihel, cihlových bloků a tvárnic, jejich stav je uspokojivý. Lokalita je nedaleko centra města, s velmi dobrou dostupností škol a polikliniky. V místě je supermarket „Coop“.

Tabulka č. 5: Seznam bytových domů v lokalitě Litavská

| Adresa budovy | Stáří budovy (v letech) | Počet bytových jednotek v budově | Pořizovací hodnota (v tis. Kč) | Zůstatková hodnota (v tis. Kč) | Odhad hodnoty (v tis. Kč) |
|------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Polní 1444 (DPS) | 25 | 62 | 50 369,39 | 38 501,09 | 63 200,00 |
| Litavská 1482 | 20 | 5 | 3 513,44 | 2 766,83 | 8 169,60 |
| Litavská 1496 | 20 | 6 | 15 847,36 | 12 826,45 | 11 265,00 |
| Litavská 1497 | 20 | 6 | | | 11 265,00 |
| Litavská 1498 | 20 | 6 | | | 11 265,00 |
| Celkem | | 85 | 69 730,18 | 54 094,38 | 105 164,60 |
| Litavská 1483 | 20 | 5 | 3 513,44 | 2 722,92 | předplatné 20 let |
| Litavská 1484 | 20 | 5 | 3 513,44 | 2 722,92 | předplatné 20 let |
| Litavská 1485 | 20 | 5 | 3 513,44 | 2 722,92 | předplatné 20 let |
| Litavská 1486 | 20 | 5 | 3 513,44 | 2 722,92 | předplatné 20 let |
| Litavská 1487 | 20 | 5 | 3 513,44 | 2 722,92 | předplatné 20 let |
| Litavská 1488 | 20 | 5 | 3 915,87 | 3 034,79 | předplatné 20 let |
| Litavská 1489 | 20 | 5 | 3 915,87 | 3 034,79 | předplatné 20 let |
| Litavská 1490 | 20 | 5 | 3 915,87 | 3 034,79 | předplatné 20 let |



Trojblok domů na Litavské (zepředu a zezadu)



Litavská



DPS Polní 1444

4.2.4. Lokalita centrum

Jedná se o jednotlivé historické domy v úplném centru města, z nichž část je kulturními památkami, jedinou výjimkou je bytový dům na ulici Bučovické. V této lokalitě město vlastní celkem šest domů, ve kterých jsou bytové jednotky. Domy jsou nestandardní, tomu odpovídá specifičnost bytů, jsou postaveny převážně z cihel a tvárníc a naprostá většina bytů by potřebovala velkou rekonstrukci. Pouze jeden dům je v uspokojivém stavu a jeden další je v současné době rekonstruován.

Tabulka č. 6: Seznam bytových domů v centru

| Adresa budovy | Stáří budovy (v letech) | Počet bytových jednotek v budově | Požizovací hodnota (v tis. Kč) | Zůstatková hodnota (v tis. Kč) | Odhad hodnoty (v tis. Kč) |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Kolářkovo náměstí 108 | 100 a více | 1 | 1 355,03 | nezjištěno | 15 000,00 |
| Fügnerova 109 | 100 a více | 8 | 2 302,60 | 1 580,50 | 13 025,70 |
| Fügnerova 110 | 60-70 | 5 | 681,77 | 630,98 | 10 682,10 |
| Palackého náměstí 123 | 100 a více | 6 | 2 255,38 | 1 503,58 | 19 280,00 |
| Bučovická 187 | 30-40 | 9 | 1 231,49 | 820,99 | 6 600,00 |
| Úzká 643 | 70-80 | 4 | 626,14 | 417,42 | 6 475,80 |
| Celkem | | 33 | 8 452,41 | 4 953,47 | 71 063,60 |



Palackého náměstí



Fügnerova 109 a 110





Kolářkovo náměstí 108



Úzká



Bučovická ulice

4.3 OSTATNÍ BUDOVY A STAVBY

Kromě bytových domů město vlastní 20 dalších budov nebo souborů budov. Jedná se především o budovy městského úřadu, školské budovy a zámecký areál. V širším slova smyslu je možné sem přiřadit též městská sportoviště (koupaliště a atletický stadion) a městské opevnění (hradby).

Tabulka č. 7: Seznam ostatních budov a staveb

| Ostatní stavby | Využití | Účetní hodnota (Kč) | Odhad hodnoty (Kč) |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|
| Palackého nám. 1 (zámek) | kultura | 85 379 334,21 | 286 200 000,00 |
| Palackého nám. 65 | městský úřad | 8 611 851,25 | 26 700 000,00 |
| Palackého nám. 89 | administrativní, služby | 6 996 490,49 | 60 760 000,00 |
| Malinovského nám. 986 | hasiči | 741 929,50 | 6 090 000,00 |
| Palackého nám. 262 (bývalé kino) | kultura | 2 079 769,58 | 13 860 000,00 |
| Palackého nám. 123 | služby, byty | 1 475 387,00 | 19 280 000,00 |
| Polní 1444 (DPS) | služby, byty | 37 848 528,12 | 63 200 000,00 |
| Kolářkovo nám.727 | služby, administrativa | 6 062 292,00 | 18 000 000,00 |
| Zlatá Hora 1310 | kotelna | 8 367 638,52 | 18 550 000,00 |
| Bučovická 187 | služby, byty | 805 596,92 | 6 600 000,00 |
| Atletický stadion | sport | 24 261 346,28 | 75 000 000,00 |
| Palackého nám. 126 | kultura, služby, sport | 19 353 339,00 | 57 840 000,00 |
| Kaunicova 212 - koupaliště | sport | 6 707 247,30 | 30 000 000,00 |
| Kolářkovo nám. 107 | školství | 1 850 710,00 | 11 550 000,00 |

| Ostatní stavby | Využití | Účetní hodnota (Kč) | Odhad hodnoty (Kč) |
|----------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|
| Kolářkovo nám. 108 | školství, byt | 1 355 028,30 | 15 000 000,00 |
| Palackého nám. 260 | městský úřad | 24 147 456,47 | 34 000 000,00 |
| Komenského nám. 495 | školství | 122 583 809,10 | 216 270 000,00 |
| Komenského nám. 525 | školství | 1 401 595,19 | 6 612 000,00 |
| Palackého nám. 64 | městský úřad | 5 100 080,60 | 25 200 000,00 |
| Kolářkovo nám. 664 | kultura | 1,00 | 5 530 000,00 |
| Špitálská 684 | ostatní | 10 906,00 | |
| Tyršova 977 | školství | 65 188 801,48 | 69 000 000,00 |
| Československé armády 1676 | ostatní (TSMS) | 9 256 458,00 | 9 256 000,00 |
| <i>Celkem</i> | | 439 585 596,31 | 1 074 498 000,00 |

Pozn.: uvedeny jsou i bytové domy, ve kterých jsou nebytové komerční prostory



Budovy městského úřadu Palackého nám.



Zámek Slavkov



Budovy polikliniky



Administrativní budova Koláčkovo náměstí škola na Komenského náměstí

4.4 OSTATNÍ NEMOVITÝ MAJETEK

Kategorie ostatního nemovitého majetku zahrnuje především městskou infrastrukturu, tj. místní komunikace (chodníky, silnice a cyklostezky), inženýrské sítě (plynovody, vodovody a kanalizace), mosty, vodní díla (rybníky, poldry, studny) a větší mobiliář (zastávky, pomníky). Všechn tento majetek je samozřejmě také stavbami, avšak specifickými, proto je vyčleněn zvlášť.

Největší skupinu tvoří místní komunikace, kterých město vlastní 17,75 kilometru (viz následující tabulky). Město se stará o údržbu chodníků na celém rozsahu těchto komunikací, silnice jsou v délce 5,44 km ve správě ŘSD a Jihomoravského kraje, na město zbývá 12,31 km.

Tabulka č. 8: Komunikace dle stavu

| Komunikace | m | podíl |
|---------------------|--------|--------|
| Nové, nebo opravené | 6 690 | 37,68% |
| Vyhovující stav | 7 062 | 39,78% |
| Plánované k opravám | 4 001 | 22,54% |
| Celkem | 17 753 | |

Tabulka č. 9: Místní komunikace dle umístění (ulic)

| Umístění | Délka v m | Poznámka |
|----------------------------|-----------|----------------------------|
| Nové, nebo opravené | | |
| Zelnice I. | 200 | |
| Větrná | 108 | |
| Slunečná | 311 | |
| Nádražní | 854 | komunikace, přestupní uzel |
| Husova | 250 | |
| Za Branou | 45 | |
| Čelakovského | 581 | |
| Úzká | 321 | |
| Jiráskova | 860 | |
| Nerudova | 197 | opraveno 2012 |
| U Synagogy | 193 | opraveno 2004 |
| Příční | 240 | opraveno 2018 |
| Lomená | 134 | opraveno 2012 |

| Umístění | Délka v m | Poznámka |
|----------------------------------|-----------|----------------------|
| Nové, nebo opravené | | |
| Smetanova | 528 | opravy 2013-2015 |
| Brněnská | 210 | |
| Slovanská | 522 | |
| Palackého nám. | 451 | |
| Litavská | 227 | |
| Topolova | 122 | |
| Zahradní | 200 | |
| Dvořákova | 136 | opraveno 2017 |
| Vyhovující stav | | |
| Tyršova | 1 265 | chodník |
| Slovákova | 437 | chodník (po hřbitov) |
| Bučovická | 1 100 | chodník |
| Bezručova | 326 | |
| Kollárova | 237 | chodník |
| Československé armády | 1 542 | chodník |
| Krátká | 65 | |
| Hradební | 39 | |
| Lidická | 337 | chodník |
| Fugnerova | 213 | |
| Zlatá Hora | 370 | |
| Špitálská | 585 | chodník |
| Luční | 107 | |
| Zámecká | 439 | |
| Plánované k opravám | | |
| Malinovského | 319 | |
| Tylova | 113 | |
| Sušilova | 127 | |
| Komenského nám. | 233 | |
| Kaunicova | 266 | |
| Zborovská | 241 | |
| Kolářkovo nám. | 233 | |
| Purkyňova | 55 | |
| Pod Oborou | 371 | |
| Mánesova | 102 | |
| Foerstrova | 90 | |
| Polní | 1 189 | |
| Malčevského | 117 | |
| U Mlýna | 64 | |
| Havlíčkova | 209 | |
| Československého červeného kříže | 106 | |
| Boženy Němcové | 166 | chodník |

Zbýlý majetek, spadající do této kategorie, rekapituluje tabulka č. 10. Z dlouhodobého hlediska se jedná o vodní díla (rybník a poldr), specifické zpevněné plochy (cyklostezka,

zastávky), mosty, kompostárnu a dětská hřiště. Uvedené inženýrské sítě budou převedeny do vlastnictví příslušných správců. Z hlediska rizikovosti (poměru nákladnosti údržby k užitkovosti) se jeví neproblematičtější silniční most na ulici „U Splavu“. V městském majetku je také 15 studní, všechny jsou v neprovozním stavu.

Tabulka č. 10: Ostatní majetek ve vlastnictví města

| Popis | Poznámka |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Velký městský rybník | 5. 6. 2017 - rekonstrukce hráze |
| Suchý poldr | 30. 3. 2015 - pořízení |
| Vodovod, kanalizace - Větrná | 31. 8. 2015 - pořízení |
| Kanalizace - Na Vyhliďce | 31. 12. 2015 - pořízení |
| Opěrná zídka - Sadová | 14. 6. 2017 - pořízení |
| Vodovod, kanalizace - Sadová | 14. 6. 2017 - pořízení |
| Památník I. a II. Světové války | 27. 9. 2018 - pořízení |
| Cyklostezka Slavkov-Hodějnice | 25. 9. 2018 - pořízení |
| Plynovod - Tenryu | 24. 9. 2003 - pořízení |
| Plynovod - Luční | 24. 9. 2003 - pořízení |
| Autobusová zastávka - Malinovského | 31. 12. 2003 - pořízení |
| Autobusová zastávka - Cutisin | 1. 1. 2016 - pořízení |
| Autobusová zastávka - Cutisin2 | 1. 1. 2016 - pořízení |
| Mosty a akvadukty na Litavě | 24. 4. 1991 - převod do majetku |
| Dětská hřiště | 2003 - 2008 - pořízení |
| Kompostárna | 31. 3. 2010 - pořízení |

4.5 HISTORIE VĚTŠÍCH ZMĚN V DRŽENÍ NEMOVITOSTÍ

Město hospodařilo se svým majetkem v průběhu posledních 20 let velmi uvážlivě, neprovádělo žádný neuvážený výprodej, ani masivní nákupy. Z dnešního pohledu se jako nepřilíživé rozhodnutí jeví převzetí zámku s parkem, nicméně tuto záležitost nelze vnímat jen negativně a je třeba také přihlídnout k době, kdy se tak stalo, a samozřejmě i k tomu, že nemovitost poskytuje zázemí pro kulturní život ve městě. Město prodávalo především pozemky určené pro výstavbu rodinných a bytových domů a část vlastněných bytových domů. Na druhé straně pořizovalo převážně majetek potřebný pro chod města a zajištění potřeb občanů.

Tabulka č. 11: Větší pohyby v držení majetku za posledních 25 let

| rok | pořízení | prodej |
|------|---|--------------------------------------|
| 2018 | pozemek č. p. 964 - proluka Palackého nám. | bývalá budova TSMS - Špitálská 733 |
| 2017 | nová budova TSMS - Československé armády 1676 | |
| 2016 | | |
| 2015 | | |
| 2014 | | |
| 2013 | hřiště Nádražní | zemědělská půda - p. č. 3156, 3157/1 |
| 2012 | | |
| 2011 | | demolice domu Úzká 656 |
| 2010 | kompostárna | byty Nádražní 1153-1158 |

| rok | pořízení | prodej |
|---------------------------|-------------------------------------|--|
| 2009 | | BD Lomená 382 |
| 2008 | | pozemky pro výstavbu - Zelnice RD Slovákova 441 |
| 2007 | | |
| 2006 | | bývalá kotelna - Nádražní 1191 |
| 2005 | Kolářkovo nám. 727 | bývalá Zvláštní škola - Tyršova 500 |
| | stadion | |
| | pozemek p. č. 70 - proluka Husova | |
| 2004 | | |
| 2003 | BD Litavská 1499-1501 | |
| 2002 | budova MěÚ - Palackého nám. 260 | |
| | BD Litavská 1496-98 | |
| 2001 | | |
| 2000 | BD Litavská 1482-90 | |
| 1999 | | |
| 1998 | | BD Československé armády 1076 |
| | | pozemky pro výstavbu garáží Zlatá Hora |
| 1997 | Městu předány bytové domy a kotelny | |
| 1996 | BD Polní 1444 | pozemky pro výstavbu RD v ulici Luční |
| | Městu předány budovy polikliniky | |
| | Městu předán zámek vč. parku | |
| 1995 | | BD Československé armády 1211 |
| 1994 | | BD Československé armády 1077 |
| rok se nepodařilo zjistit | | Kaunicův dvůr |

5. Bydlení a obyvatelstvo

Ve městě žije cca 6 700 obyvatel. Ve městě je přibližně 3 040 bytových jednotek, z toho je 1 450 v bytových domech, zbytek připadá na rodinné domy. Město má v rámci republiky dobrou věkovou strukturu obyvatelstva a také příznivý demografický vývoj, nicméně tento stav je výrazně ovlivněn bytovou výstavbou spojenou s mírným nárůstem počtu obyvatel, a to ve skupinách ekonomicky aktivních a dětí. Tento trend ale nebude dlouhodobý, ve městě je rozestavěno či dokončováno přibližně sto bytových jednotek ve dvou lokalitách – Zelnice (64 jednotek), Slovanská (43 jednotek), čímž bude potenciál výstavby téměř vyčerpán. V územním plánu zůstává pro bytovou výstavbu už jen plocha v lokalitě Slovanská – nad Zlatou horou, kde se počítá též s výstavbou školky.

Tabulka č. 12: Demografický vývoj za posledních 20 let

| Rok | Počet obyvatel celkem | v tom podle pohlaví | | v tom ve věku (let) | | | Průměrný věk |
|------|-----------------------|---------------------|-------|---------------------|-------|-----------|--------------|
| | | muži | ženy | 0-14 | 15-64 | 65 a více | |
| 2000 | 5 905 | 2 857 | 3 048 | 989 | 4 148 | 768 | 38,1 |
| 2001 | 5 893 | 2 855 | 3 038 | 948 | 4 165 | 780 | 38,4 |
| 2002 | 5 904 | 2 850 | 3 054 | 931 | 4 160 | 813 | 38,8 |
| 2003 | 5 936 | 2 863 | 3 073 | 914 | 4 201 | 821 | 39,1 |
| 2004 | 6 062 | 2 951 | 3 111 | 887 | 4 352 | 823 | 39,2 |
| 2005 | 6 049 | 2 937 | 3 112 | 873 | 4 349 | 827 | 39,4 |
| 2006 | 6 143 | 2 997 | 3 146 | 862 | 4 423 | 858 | 39,4 |
| 2007 | 6 139 | 2 989 | 3 150 | 846 | 4 432 | 861 | 39,7 |
| 2008 | 6 169 | 2 999 | 3 170 | 870 | 4 412 | 887 | 39,8 |
| 2009 | 6 220 | 3 030 | 3 190 | 862 | 4 426 | 932 | 40,2 |
| 2010 | 6 245 | 3 055 | 3 190 | 890 | 4 396 | 959 | 40,3 |
| 2011 | 6 227 | 3 021 | 3 206 | 902 | 4 305 | 1 020 | 40,8 |
| 2012 | 6 224 | 3 027 | 3 197 | 916 | 4 263 | 1 045 | 41,1 |
| 2013 | 6 299 | 3 044 | 3 255 | 971 | 4 266 | 1 062 | 41,0 |
| 2014 | 6 456 | 3 119 | 3 337 | 1 043 | 4 327 | 1 086 | 40,8 |
| 2015 | 6 564 | 3 175 | 3 389 | 1 092 | 4 331 | 1 141 | 40,9 |
| 2016 | 6 597 | 3 194 | 3 403 | 1 148 | 4 296 | 1 153 | 40,8 |
| 2017 | 6 647 | 3 220 | 3 427 | 1 201 | 4 265 | 1 181 | 40,8 |
| 2018 | 6 694 | 3 226 | 3 468 | 1 232 | 4 252 | 1 210 | 40,8 |

Zdroj: ČSÚ

Ve městě bylo v posledních deseti letech vystavěno celkem 515 bytových jednotek výhradně soukromými investory. Mimořádným byl rok 2018, kdy bylo zkolaudováno 190 bytových jednotek především v lokalitách Zelnice a Kaunicův dvůr.

Tabulka č. 13: Nově vybudované bytové jednotky v posledních deseti letech

| Rok | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| nové byty (počet) | 56 | 26 | 24 | 17 | 85 | 38 | 36 | 27 | 16 | 190 |

Zdroj: ČSÚ

Tabulka č. 14: Struktura bytového fondu města při posledním sčítání obyvatel, bytů a domů v r. 2011

| Byty | Byty celkem | z toho | | Počet osob | |
|---|-------------|--------------------|-------------------|------------|---------------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | celkem | z toho v rodinných domech |
| Byty celkem | 2 606 | 1 374 | 1 210 | 6 046 | 3 446 |
| obydlené | 2 310 | 1 180 | 1 112 | 6 046 | 3 446 |
| z toho právní důvod užívání bytu: | | | | | |
| ve vlastním domě | 980 | 971 | 9 | 2 974 | 2 952 |
| v osobním vlastnictví | 236 | - | 234 | 560 | - |
| nájemní | 415 | 33 | 378 | 932 | 99 |
| družstevní | 448 | - | 448 | 1 078 | - |
| z toho v domech s materiálem nosných zdí: | | | | | |
| z kamene, cihel, tvárníc | 1 809 | 1 101 | 700 | 4 804 | 3 222 |
| ze stěnových panelů | 405 | 3 | 402 | 986 | 12 |
| neobydlené | 296 | 194 | 98 | x | x |
| z toho důvod neobydlenosti: | | | | | |
| změna uživatele | 14 | 11 | 3 | x | x |
| slouží k rekreaci | 21 | 18 | 2 | x | x |
| přestavba | 31 | 25 | 6 | x | x |
| nezpůsobilé k bydlení | 31 | 25 | 5 | x | x |

Zdroj: ČSÚ

Positivem je struktura obydlí ve městě s výrazným podílem rodinných domů a velkým podílem nově postavených bytových domů. Ve městě je relativně málo panelových domů, které jsou z posledního období tohoto druhu výstavby (konec 70 a 80 léta minulého století). Díky tomu město není v současnosti ohroženo „obchodem s chudobou“, který primárně vzniká skupováním bytových domů ve špatném stavu spekulanty a následném nastěhování většinou nepřizpůsobivých občanů. Negativem se jeví nízký podíl města na celkovém počtu bytových jednotek. Pouhých 7 % bytových jednotek nedává městu příliš velkou šanci na to hrát výraznější roli na trhu s bydlením, k tomu by bylo třeba disponovat alespoň 20 %. Nicméně kladem pro město jako významného vlastníka je, že ve městě nepůsobí žádný jiný významný soukromý vlastník. Ve městě jsou pronajímány jednotlivé byty, jejichž majiteli jsou občané, nikoliv nějaká společnost či občan, kteří by vlastnili více bytových jednotek než-li celých domů.

Tabulka č. 15: Bytové jednotky dle vlastníka a typu domu (k 1. 1. 2019)

| Celkem | 3040 | |
|---------------------|------|--------|
| Městské | 211 | 6,94% |
| z toho DPS | 62 | 2,04% |
| Bytové domy ostatní | 1239 | 40,76% |
| Rodinné domy | 1590 | 52,30% |

6. Pronájmy majetku

6.1 PRONÁJEM (NÁJEMNÍ SMLOUVY) BYTOVÝCH JEDNOTEK

Město dlouhé roky uzavíralo nájemní smlouvy na dobu neurčitou, až v poslední době přistoupilo u nově uzavíraných smluv na pronájem na dobu určitou. Většina nájemníků tak stále má smlouvy na dobu neurčitou. Následující tabulka poskytuje přehled bytových domů, ve kterých město v rozhodném okamžiku vlastnilo alespoň jednu bytovou jednotku s uvedeným počtem bytů, celkovou rozlohou bytů a počtem volných bytů (současný stav již může být mírně odlišný). Měsíční nájemné shrnuje celkové částky současného nájemného za jednotlivé domy.

Tabulka č. 16: Soupis bytových domů s plochou, byty a nájem

| Bytový dům | počet bytů | m ² celkem | Měsíční nájemné (v Kč) | Poznámka |
|--------------------------|------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| Kolářkovo nám. 108 | 1 | 129,04 | 6 452,00 | |
| Fügnerova 109 | 8 | 434,19 | 20 394,10 | 1 krizový byt |
| Fügnerova 110 | 5 | 291,25 | 12 168,00 | 1 volný byt |
| Palackého nám. 123 | 6 | 411,42 | 21 058,49 | |
| Bučovická 187 | 9 | 292,77 | 15 232,25 | |
| Úzká 643 | 4 | 215,86 | 10 594,23 | |
| Nádražní 1153 | 2 | 115,34 | 6 920,40 | 1 volný byt |
| Nádražní 1154 | 1 | 56,41 | 3 384,60 | 1 volný byt |
| Nádražní 1157 | 1 | 54,97 | 3 298,20 | |
| Nádražní 1158 | 1 | 61,54 | 3 692,40 | |
| Nádražní 1191 | 8 | 619,73 | 37 183,80 | |
| Nádražní 1192 | 8 | 619,03 | 37 141,80 | 1 volný byt |
| Nádražní 1193 | 8 | 620,18 | 37 210,80 | |
| Zlatá Hora 1227 | 12 | 539,11 | 32 346,60 | 1 volný byt |
| Zlatá Hora 1228 | 12 | 515,59 | 30 935,40 | |
| Zlatá Hora 1229 | 8 | 523,20 | 31 392,00 | |
| Zlatá Hora 1230 | 9 | 590,08 | 35 404,80 | |
| Zlatá Hora 1237 | 8 | 525,64 | 31 538,40 | |
| Zlatá Hora 1357 | 8 | 524,80 | 31 488,00 | |
| Zlatá Hora 1358 | 8 | 517,99 | 31 079,40 | |
| Litavská 1482 | 5 | 204,24 | 11 335,32 | |
| Litavská 1496 | 6 | 281,64 | 15 631,02 | |
| Litavská 1497 | 6 | 281,64 | 15 631,02 | |
| Litavská 1498 | 6 | 281,64 | 15 323,94 | |
| Celkem za BJ | 150 | 8 707,30 | 496 836,97 | |
| DPS, Polní 1444 | 62 | 2 581,25 | 143 259,38 | |
| Celkem včetně DPS | 212 | 11 288,55 | 640 096,35 | |

6.2 PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

Město pronajímá také nebytové prostory ve svých budovách. Rozsahem největšími pronajímanými prostory jsou budovy polikliniky, které jsou pronajaty především lékařům, dále pak zde sídlí Záchraná služba, Diaklub a Klub seniorů. Druhými největšími prostory disponuje Společenské centrum Bonaparte, kde jsou restaurace, obchodní prostory a sportovní centrum (posilovna). Prostory využívají také dvě neziskové organizace – Ekoklub Pampeliška a Divadelní spolek. Třetím největším fondem pronajaté plochy disponuje historický dům na Palackého nám. 89, který je nemovitou kulturní památkou

a kde sídlí především Finanční úřad, banka a VZP. Z ostatních budov má největší plochy administrativní budova na Kolářkově náměstí, vystavěná v roce 1975, kde jsou typičtí komerční nájemníci neposkytující primárně základní služby občanům. Specifickým případem je pronájem části prostor v areálu národní kulturní památky – Zámku Slavkov – Austerlitz. Zbylé pronajímané prostory jsou menší a v naprosté většině slouží k službám občanům a občanské vybavenosti. Struktura nájemníků a skutečnost, že se většinou jedná o poskytování základních služeb občanům, přináší z ekonomického hlediska ne právě dobrý stav, kdy město vybírá nájemné pod reálnými náklady na údržbu těchto nemovitostí. Bohužel ani mnozí typicky komerční nájemníci díky historicky uzavřeným smlouvám na dobu neurčitou neplatí nájemné, které by pokrývalo současné náklady.

Tabulka č. 17: Soupis budov s pronajímanými nebytovými prostory, počty nájemců a nájem

| Nemovitost | počet nájemců | m ² celkem | Průměrné nájemné m ² /rok (v Kč) | Poznámka |
|----------------------------|---------------|-----------------------|---|--|
| Palackého nám. 1 - zámek | 5 | 631,26 | 952,82 | |
| Palackého nám. 65 | 1 | 266,66 | 849,00 | |
| Palackého nám. 89 | 5 | 929,40 | 734,10 | |
| Malinovského nám. 986 | 1 | 414,40 | | 1 Kč/rok (HZS JMK) |
| Palackého nám. 262 - kino | 1 | 41,20 | | 1 000 Kč/rok (TJ Sokol) |
| Palackého nám. 123 | 2 | 327,16 | 1 153,75 | |
| Polní 1444 | 2 | 348,25 | 176,42 | 61 440 Kč/rok (Charita) |
| Kolářkovo nám. 727 | 16 | 744,29 | 1 031,53 | |
| Zlatá Hora 1310 | 1 | 167,32 | 527,00 | |
| Bučovická 187 | 1 | 16,94 | 994,00 | |
| Atletický stadion | 1 | 62,00 | 1 021,00 | |
| Palackého nám. 126 | 5 | 1 053,82 | 1 331,00 | 2 x 1 Kč/rok Ekoklub, divadelní spolek |
| Kaunicova 212 - koupaliště | 1 | 365,00 | 1 000,00 | |
| Malinovského nám. 288 | 11 | 403,11 | 886,82 | 1 Kč/rok (pracoviště RTG) |
| | | 127,09 | 0,00 | čekárna, vstup. hala, soc. zařízení |
| Malinovského nám. 551 | 12 | 538,70 | 891,33 | |
| | | 149,51 | 0,00 | čekárna, chodby, sociální zařízení |
| Tyršova 324 | 27 | 1 009,54 | 871,93 | 2 004 Kč/rok (Diaklub), 1 Kč/rok (klub seniorů), 32 580 Kč/rok (ZZS) |
| | | 524,27 | 0,00 | čekárna, chodby, sociální zařízení |

6.3 PRONÁJEM POZEMKŮ

Město pronajímá 1 431 963,34 m² z vlastněné výměry 3 678 750,11 m², což činí téměř 39%. U této kategorie majetku nebylo možné sestavit stručnou tabulku s vypovídající schopností, jelikož zejména pronájmy ostatních, povětšinou zpevněných, ploch se výrazně liší dle polohy, velikosti, účelu a doby uzavření smlouvy. Částky za metr čtvereční se pohybují od symbolické jedné koruny za pozemek (školní zahrada, manipulační plocha) až po 10 tis. Kč (u nosiče reklamního poutače) za metr čtvereční a rok. Pouze u zemědělského hospodaření, tj. pronájmu půdy za účelem pěstování plodin, je výše nájmu velmi podobná, kopírující částky obvyklé (cca 35 haléřů za m² ročně), podobně je tomu také u obou zahrádkářských kolonií. Pronájmy pozemků z ekonomického hlediska obvykle nebývají prodělečné, neboť pozemky se neodepisují a očekává se, že nájemník dělá základní údržbu ve své režii. Přesto by stálo za zvážení, zdali část smluv na pronájem k ryze komerčním účelům (kde lze očekávat ziskovost

nájemníka), by nebylo možné změnit a nájem navýšit, nicméně vždy je to též otázka komplexního pohledu – tj. jaké další placené služby a za kolik město a jeho organizace těmto subjektům poskytují, resp. co naopak nájemník činí na vlastní náklady.

7. Ekonomický rozbor

V kapitole 3.4 byly popsány obecné principy finanční analýzy, které jsou v následujícím aplikovány na data města Slavkov u Brna. Zdrojem všech výchozích hodnot analýzy jsou účetní data města. Tyto hodnoty jsou v případě majetku zatíženy skutečností, že účetnictví pracuje s historickými pořizovacími (vstupními) cenami, které se mnohdy výrazně liší od současných reálných cen.

Z důvodu malé dostupnosti podrobnějších dat municipalit, týkající se majetku, je pro hodnocení hospodaření s majetkem použita metoda vnitřního (interního) benchmarkingu.

7.1 VYBRANÉ UKAZATELE FINANČNÍ ANALÝZY

Pro srovnání vývoje a kvality majetkového hospodaření municipalit není nutné pracovat s velkým počtem ukazatelů, protože zde existuje značná míra korelace mezi většinou z nich. Z různých zdrojů lze doložit, že spolu významně korelují nejen téměř všechny ukazatele z rozvahy, ale i rozpočtové příjmy a výdaje spojené s majetkovým hospodařením (pokud je lze specifikovat – viz malá dostupnost podrobnějších dat, zde především vázaná na správu nemovitostí v rámci hospodářské činnosti, zřízené organizace či jiným subjektem). Jedinými nekorelujícími ukazateli jsou příjmy z prodeje akcií a majetkových podílů a oceňovací rozdíly, což jsou značně specifické oblasti, a proto je zde neuvádíme. K hodnocení majetkového hospodaření lze proto využít spíše relativních ukazatelů vázaných na několik málo základních hodnot z rozvahy.

Pro hodnocení hospodaření s majetkem jsou relevantní tyto následující dílčí ukazatele z rozvahy:

Na straně aktiv:

- Celková aktiva
- Stálá aktiva
- Dlouhodobý nehmotný majetek
- Dlouhodobý hmotný majetek
- Stavby
- Pozemky
- Dlouhodobý finanční majetek
- Krátkodobý majetek – Oběžná aktiva
- Nedokončený majetek (účet 042)
- Finanční majetek

Na straně pasiv:

- Vlastní kapitál
- Fondy
- Cizí zdroje
- Bankovní úvěry a půjčky (celková dluhová služba)

Z těchto dílčích ukazatelů obsažených v rozvaze vycházejí ukazatele hodnotící majetkové hospodaření. Všechny ukazatele jsou vyčísleny a hodnoceny za období posledních pěti let.

První skupinou, kterou zde uvedeme, jsou „Ukazatele velikosti majetku“ (absolutní i relativní) – viz následující tabulka.

Tabulka č. 18: Ukazatele velikosti majetku – absolutní hodnoty (v tis. Kč)

| Název ukazatele | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| celkový objem majetku | 800 344 | 827 308 | 875 704 | 929 193 | 986 967 |
| dlouhodobý nehmotný majetek | 4 464 | 4 659 | 3 958 | 3 666 | 5 140 |
| dlouhodobý hmotný majetek | 672 850 | 671 897 | 676 145 | 737 359 | 825 755 |
| objem staveb | 611 283 | 611 249 | 591 347 | 682 443 | 708 434 |
| objem pozemků | 32 203 | 32 427 | 34 169 | 35 261 | 47 872 |
| dlouhodobý finanční majetek | 51 604 | 64 479 | 64 387 | 64 387 | 64 387 |
| oběžná aktiva | 71 360 | 86 211 | 131 150 | 123 718 | 91 685 |

U každého z ukazatelů byl proveden přepočítání na počet obyvatel a sestavena tabulka pro komparaci dynamiky změn mezi jednotlivými roky ve sledovaném období (viz následující tabulka). Byla rovněž posouzena struktura hlavních skupin aktiv a pasiv.

Tabulka č. 19: Ukazatele velikosti majetku vztahované na 1 obyvatele (v Kč)

| Název ukazatele | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| celkový objem majetku na obyvatele | 123 969 | 126 037 | 132 743 | 139 791 | 147 441 |
| dlouhodobý nehmotný majetek na obyvatele | 691 | 710 | 600 | 552 | 768 |
| dlouhodobý hmotný majetek na obyvatele | 104 221 | 102 361 | 102 493 | 110 931 | 123 357 |
| objem staveb na obyvatele | 94 684 | 93 121 | 89 639 | 102 669 | 105 831 |
| objem pozemků na obyvatele | 4 988 | 4 940 | 5 180 | 5 305 | 7 152 |
| dlouhodobý finanční majetek na obyvatele | 7 993 | 9 823 | 9 760 | 9 687 | 9 619 |
| oběžná aktiva na obyvatele | 11 053 | 13 134 | 19 880 | 18 613 | 13 697 |

Srovnání s tím, co lze z veřejně dostupných dat získat, se město pohybuje kolem celostátního průměru ve všech zde uvedených ukazatelích. Všechny ukazatele s výjimkou posledního, mají rostoucí trend, což je dáno investiční aktivitou města. Posledním ukazatelem jsou oběžná aktiva na obyvatele, která ve sledovaném období opisují horní amplitudu sinusoidy. Tento ukazatel je obecně nejhůře vyhodnotitelný, jeho sinusový průběh je typický pro každý subjekt vykazující nějakou ekonomickou aktivitu – jedná se totiž především o okamžitý stav peněžních účtů, který se mění denně a kolísá oběma směry. Patří sem též pohledávky, ale ty u municipalit obvykle nehrají podstatnou roli co do celkového objemu oběžných aktiv.

Druhou skupinu tvoří „Ukazatele struktury majetku“ (jedná se o ukazatele relativní neboli podílové)

Tabulka č. 20: Ukazatele struktury majetku – podíl na aktivech

| Název ukazatele | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| stálá aktiva | 91,08% | 89,58% | 85,02% | 86,69% | 90,71% |
| dlouhodobý nehmotný majetek | 0,56% | 0,56% | 0,45% | 0,39% | 0,52% |
| dlouhodobý hmotný majetek | 84,07% | 81,21% | 77,21% | 79,35% | 83,67% |
| stavby | 76,38% | 73,88% | 67,53% | 73,44% | 71,78% |
| pozemky | 5,27% | 5,31% | 5,78% | 5,17% | 6,76% |
| dlouhodobý finanční majetek | 6,45% | 7,79% | 7,35% | 6,93% | 6,52% |

Ani v této skupině ukazatelů město nijak významně nevystupuje z celostátních průměrů, ovšem opět je třeba brát v potaz specifika přerozdělení majetku v případě části municipalit, kdy některé převedly část svého majetku na své (městské) společnosti, což nelze jednoduše z volně dostupných dat vysledovat.

Třetí skupinou jsou „Ukazatele majetkové reprodukce“ (absolutní i relativní).

Tabulka č. 21: Ukazatele majetkové reprodukce (podílové a absolutní)

| Název ukazatele | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| opravy DHNM/BV | 21,68% | 9,11% | 7,03% | 10,25% | 9,23% |
| opravy/DHNM | 3,12% | 1,38% | 0,94% | 1,59% | 1,39% |
| výdaje na pořízení DHM | 5 191 | 13 400 | 29 135 | 75 553 | 79 757 |
| výdaje na pořízení DHM/1 obyvatel (Kč) | 804 | 2 041 | 4 416 | 11 366 | 11 915 |
| příjmy z pronájmu majetku | 13 841 | 13 542 | 13 373 | 13 513 | 13 504 |
| výdaje na opravy a udržování | 21 121 | 9 348 | 6 388 | 11 773 | 11 512 |

Tuto skupinu ukazatelů není možné porovnávat s daty spočtenými z celostátních statistických výkazů, jelikož vykazuje největší rozptyl daný již výše uvedenou správou části, leckdy i všech, nemovitých majetků třetí stranou (byť se jedná o městský „subjekt“), což je i případ města Slavkov u Brna, kde se na správě nemovitostí významně podílí organizační složka Bytové a tepelné hospodářství, která je účetně vedena jako hospodářská činnost města, a okrajověji také všechny příspěvkové organizace města.

Čtvrtá a poslední skupina ukazatelů jsou „Ukazatele majetkové bonity“, které lze považovat za ty nejdůležitější. Všechny pět je už buď přímo obsaženo v předešlých skupinách, nebo jsou z nich dopočteny.

Tabulka č. 22: Ukazatele majetkové bonity

| Název ukazatele | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| celkový objem majetku na obyvatele | 123 969 | 126 037 | 132 743 | 139 791 | 147 441 |
| dlouhodobý hmotný majetek na obyvatele | 104 221 | 102 361 | 102 493 | 110 931 | 123 357 |
| zadluženost na obyvatele | 7 087 | 7 463 | 6 291 | 5 195 | 8 735 |
| výnosnost majetku | 1,73% | 1,64% | 1,53% | 1,45% | 1,37% |
| podíl cizích zdrojů na majetku | 9,05% | 10,02% | 10,72% | 9,46% | 9,46% |

Tato skupina ukazatelů má ve sledovaném období neutrální až mírně příznivý vývoj. Objem majetku na jednoho obyvatele v čase mírně stoupá, což lze v celkovém kontextu hodnotit neutrálně. Zadluženost v čase kolísá, v posledním roce dosáhla nejvyšší hodnoty, hodnocení vyznívá opět neutrálně. Podíl cizích zdrojů na majetku má kolísavý vývoj s trendem snižování a vzhledem k nárůstu celkového objemu, se jedná o pozitivní stav. Naopak výnosnost majetku jako jediný ukazatel má trvalý lehce sestupný trend, což je především dáno nárůstem objemu, aniž by tím byl ovlivněn komerční potenciál, tedy i hodnocení tohoto ukazatele je spíše neutrální (v případě „tvršího“ přístupu mírně negativní).

7.2 HODNOTA NEMOVITÉHO MAJETKU (VZTAH ÚČETNÍ A REÁLNÉ)

Jak již bylo zmíněno na začátku kapitoly, majetek je účetně evidován v historických cenách, což má vliv na jakékoliv hodnocení města z hlediska hospodaření s majetkem, vycházející z dat, se kterými se běžně pracuje. Následující tabulka ukazuje, jak velký je rozdíl mezi účetními a reálnými cenami v případě budov ve vlastnictví města. Reálné ceny byly odhadnuty na základě uzavřených pojistných smluv, které jsou obvykle uzavírány na hodnoty blízké nákladům na nově pořízený majetek s danou užitnou hodnotou.

Tabulka č. 23: Srovnání účetní a reálné (odhad) hodnoty

| Typ stavby | účetní hodnota [Kč] | odhad hodnoty [Kč] | poměr |
|----------------|---------------------|----------------------|---------------|
| bytové domy | 103 997 230 | 400 041 900 | 26,00% |
| poliklinika | 34 659 472 | 68 775 000 | 50,40% |
| ostatní budovy | 399 456 084 | 985 418 000 | 40,54% |
| celkem | 538 112 786 | 1 454 234 900 | 37,00% |

Z toho je jasně vidět, že reálná hodnota majetku bývá násobkem účetní hodnoty. Na věci moc nezmění ani to, že zde je porovnávána pouze část majetku, a tou jsou budovy. V případě města Slavkov u Brna činí reálná hodnota více než 2,5 násobek účetní hodnoty, čímž město nijak zvlášť nevybočuje z běžných mezí, kdy se tento poměr obvykle pohybuje mezi 1,7 a 4 násobkem. Z tohoto důvodu je doporučováno vést v evidenci majetku též odhadované reálné ceny. Aktualizace reálných cen, stejně jako pojistných smluv, by měla proběhnout (alespoň) jednou za volební období (4 roky). Správně by i prostředky vkládané do údržby a obnovy měly být navázány na takto vypočtené reálné ceny. Většinou se doporučuje věnovat na opravy a udržování majetku nejméně 1,6% jeho reálné hodnoty ročně, což ale u většiny měst samozřejmě představuje částku vyšší, než činí odpisy z účetní hodnoty. A to by ještě měla být vytvářena rezerva na úplnou náhradu tohoto majetku. Výjimkou jsou pozemky (především zemědělská půda a louky), které se neodepisují a obvykle nevyžadují nákladnou údržbu, což ale už nelze říct např. o lesních porostech. Malou útěchou, na níž se ale z důvodu nedostatku finančních prostředků hřeší, je délka životního cyklu, který u staveb nezřídka přesahuje sto let, tedy potřeba řešit takovouto situaci téměř jistě padne na jiné.

8. Závěry

Jednou z cest zlepšení ekonomické situace municipalit je lepší hospodaření s jejich majetkem.

Město musí hledat příjmové zdroje. Jako první možnost se nabízí efektivní hospodaření se svým majetkem. Pro zabezpečování činností města v delším časovém horizontu je významný především jeho dlouhodobý majetek. Majetek je zpravidla vymezován jako bohatství, neboť má hodnotu, má tržní cenu. Různé druhy majetku mohou být směněny na peněžní formu majetku nebo za soubor vlastnických práv, což je důležité věcné právo. Z hlediska ovlivňování bonity municipality je významné jaký majetek město vlastní a k čemu je využíván, jaké je jeho ocenění a jeho členění. Prostřednictvím majetku a příslušných výnosů z hospodaření s majetkem může město ovlivňovat rychlost a úroveň svého ekonomického a sociálního rozvoje.

K tomu, aby město využívalo svůj majetek co nejefektivněji je zapotřebí v první řadě vytvořit „teoretické“ podmínky pro procesy, týkající se hospodaření s majetkem. To ve svém důsledku znamená aktualizovat resp. vytvořit nové legislativní dokumenty (směrnice), týkající se této problematiky. Je třeba si uvědomit, že prioritní a zároveň nejvíce problematické jsou budovy, které lze rozčlenit na byty, nebytové prostory a ostatní budovy. V tomto případě pak **směrnice** musí začleňovat následující procesy:

- rozčlenění majetku
- koncepce nakládání s byty
- pronájmy bytů
- pravidla pro provedení oprav a údržby v bytech
- cenová politika pronájmu bytů a nebytových prostor
- vzory nájemních smluv
- pasport majetku (udržovaný v aktuálním stavu)
- plán obnovy majetku
- statut fondu správy majetku

Jedním z nejdůležitějších kroků je rozčlenění majetku. Z hlediska „nutnosti vlastnictví“ dělíme majetek na:

- Nezbytný majetek – majetek spojený s veřejnou správou a s činnostmi, které obec musí poskytovat ze zákona.
- Zbytný majetek – nejčastěji jde o majetek sloužící k podnikání. U majetku sloužícího k produkci veřejných statků je nutno zvažovat, které služby si obec přejde svým občanům poskytovat a co by se dalo lépe zajistit jiným způsobem.

Nejdůležitější je nalezení majetku, který obec zatěžuje a který si obec ponechává bez racionálního důvodu. V případě ziskovosti zbytného majetku je třeba se vyvarovat ukvapeného prodeje, významnou roli hraje také likvidita majetku. Nelze opomenout i strategické hledisko, zejména v případě pozemků.

Toto členění nabývá stále více na významu, protože základním předpokladem efektivního nakládání s majetkem je zodpovězení otázek: jaký majetek mám, jakou má hodnotu a k čemu ho využívám, skutečně ho musím vlastnit (pokud ano, tak proč) je ziskový či ztrátový, je prodejní apod.

Majetek neupotřebitelný lze definovat jako majetek, kde u věci dojde ke ztrátě technických a funkčních vlastností. Postupná ztráta těchto vlastností je zpravidla spojena s užíváním věci po určitou dobu. Okamžitá ztráta technických a funkčních vlastností pak je obvykle následkem jednorázového poškození věci (jednáním osob nebo třeba živelní událostí). Od této tzv. fyzické neupotřebitelnosti je třeba odlišit tzv. neupotřebitelnost

morální. Tou se rozumí postupné zastarání věci, které sice zůstanou technické a funkční vlastnosti zachovány, ale zastarají, takže daná věc stejně nemůže sloužit svému účelu. Variantou morální neupotřebitelnosti je také zastaráním vlastností věci vyvolaná **nepřiměřenou nákladovostí** jejího provozu.

Podrobnější členění majetku pak slouží k vytipování nepotřebného majetku k prodeji či jiné možnosti města se majetku zbavit (převod na jinou osobu, vyřazení, likvidace apod. – viz kapitola 3 Hospodaření s majetkem obce).

K rozhodnutí o prodeji nemovitosti může vést několik skutečností:

- nemovitost by mohla být využívána, ale je ve špatném stavu a město nemá peníze na její opravu;
- nemovitost je ve špatném stavu, pro město není žádným přínosem;
- nemovitost je v dobrém stavu, město ji však nevyužívá a její případný prodej by městu přinesl finanční prostředky.

Ke správnému rozčlenění majetku slouží Pasport majetku, který by měl obsahovat minimálně tyto údaje:

- název objektu, jeho identifikaci
- umístění objektu
- rok pořízení/výstavby
- typ stavby (členění včetně bližšího určení – např.: sociální oblast – zdravotnictví)
- zastavěná plocha
- účetní hodnota
- komerční (odhadní) cena
- provedené rekonstrukce (rok, popis)

Vytvoření systému pro efektivní využívání majetku (zde je myšlen **dlouhodobý hmotný majetek**, který se používá delší dobu a postupně se opotřebovává. Jedná se o stavby, které jsou vlastněny městem a jejíž obnovu město zajišťuje prostřednictvím svého rozpočtu) musí být v souladu se záměry zastupitelstva, které tento navržený systém odsouhlasí. V konečném důsledku tento krok vytvoří prostor pro systematicky zodpovědný přístup k majetku města, zajistí finance i proces řízené systematické obnovy majetku města. Odsouhlasením tohoto systému, důsledným uplatňováním jeho základních principů a udržení jeho funkčnosti bude zajištěna udržitelnost a zejména efektivní funkčnost jak stávajícího majetku, tak i majetku, který bude vybudován v budoucích letech.

Základem systému je vytvořit Plán obnovy majetku města.

K již vytvořenému **rozčlenění** majetku, ze kterého by mělo být patrná jeho potřebnost jak pro město tak i případně pro občany, je důležité **zjištění** jeho stavu a také provozní **úspora** při realizaci obnovy – důležité je určit prioritu jeho obnovy.

Pro udržení bezvadného stavu majetku města je nutné zajistit finance tak, aby byly využity s plánovitou obnovou majetku města s tím, že nebude ohroženo celkové hospodaření a rozvoj města. Výstupem procesu je navržený Statut fondu, sloužící k obnově majetku města.

Město má zřízen Fond správy majetku města. Z tohoto důvodu se nabízí dvě možnosti – částečně změnit tento fond, nebo zřídit fond nový. Pokud by byl doplněn stávající fond, finanční prostředky by byly rozlišeny odlišným číslem analytického účtu.

Příjem fondu bude tvořen ve výši odpisů na úseku rozpočtového hospodaření majetku evidovaného na účtu 021 – Stavby po odpočtu podílu přijatých transferů, které byly použity při pořízování nebo rekonstrukcích tohoto majetku. Pro město se jedná o cca 16 mil. Kč. Město od roku 2015 vynaložilo na opravy majetku v průměru 9,2 mil. Kč.

Příčemž tyto opravy nebyly prováděny plánovitě, ale podle stávajícího stavu a podle finančních možností rozpočtu města.

Vlastní plán obnovy majetku bude obsahovat:

- identifikační číslo (číslo ORG)
- název
- stav majetku:
 1. výborný
 2. velmi dobrý
 3. dobrý
 4. horší
 5. špatný
 6. nevyhovující

Pro roky minulosti (doporučujeme alespoň od roku 2016 evidovat opravy pro přehlednost a zejména pro plánování oprav jednotlivých subjektů do budoucnosti).

- plán
- skutečnost
- popis opravy

Plán pro budoucnost vytvářet pětiletý (poslední sloupeček na období dalších tří let – přesně nespecifikováno)

- odhadovaná výše výdajů na celkovou obnovu subjektu
- způsob obnovy (oprava fasády, celková rekonstrukce, rekonstrukce stupaček atd.)
- plánované částky v letech

Pro bezproblémový chod celého procesu Plán obnovy majetku města je vhodné zvést a pravidelně aktualizovat tabulku cash-flow obnovy majetku města:

Vzor tabulky „Plán obnovy majetku“:

| Stav účtu (tis. Kč) | Rok X | Rok X+1 | Rok X+n |
|------------------------------------|-------|---------|---------|
| plánovaný počáteční stav | | | |
| skutečný počáteční stav | | | |
| plnění fondu z odpisů (předpoklad) | | | |
| plnění fondu skutečné | | | |
| Převod z VHČ | | | |
| plánované čerpání fondu | | | |
| skutečné čerpání fondu | | | |
| plánovaný zůstatek fondu | | | |
| skutečný zůstatek fondu | | | |

Pro zavedení systému obnovy majetku města je zásadní podmínkou schválit v zastupitelstvu Plán obnovy majetku, Statut fondu obnovy města a pravidelná aktualizace Plánu obnovy majetku města s vazbou na rozpočet města. Samozřejmým předpokladem je dodržování pravidel plynoucích z těchto dokumentů.

Jak bylo zmíněno výše, další širokou oblastí vlastněného majetku městem s komerčním využitím jsou byty (bytové domy) a nebytové prostory. Problematiku této oblasti lze rozčlenit na několik úseků. Jednak se jedná o bytovou politiku obecně, tj. jaké typy bytů má město rozlišovat (obecný typ, typ VIP, typ startovací a typ sociální). Obecný byt je byt pro běžného občana, VIP byt pro občany, které je v zájmu města udržet či získat

(např. odborník zaměstnaný na městském úřadu, specialista lékař apod.), startovací byty pro mladé manžele a sociální byty pro sociálně slabé občany (rozhodně ne pro nepřizpůsobivé).

V České republice se na zákon o sociálním bydlení čeká dlouho. Koncepce zákona o sociálním bydlení byla schválena vládou 12. října 2015, samotný zákon pak vládou prošel 8. března 2017, ale Poslanecká sněmovna ho v daném volebním období nestihla projednat, což dosud trvá.

System je rozdělen na tři stupně a ke každému náleží specifické podmínky:

1. Krizové bydlení – Jedná se o sociální službu, která bude zajišťovat střechu nad hlavou lidem, kteří bydlení nutně potřebují (pobyt časově omezen na 6 měsíců).
2. Sociální byt – Obytný prostor poskytnutý obcí k trvalému bydlení, klientům budou asistovat sociální pracovníci.
3. Dostupný byt – Poskytovatelem bydlení je obec, která s nájemníkem uzavře nájemní smlouvu na dva roky. Obec poté monitoruje vývoj výše příjmů ubytovaných, a pokud se příjem zvedne až za určenou hranici, tak jsou nájemníci vyzváni k přesunu do běžného bydlení.

Ovšem obecný zákon je věc jedna, druhou, mnohem zásadnější, jsou úplné parametry sociálního bydlení – kdo a za jakých konkrétních podmínek má na toto bydlení nárok a zda za nich vůbec bude možné uspokojit oprávněné žadatele. Lze si snadno představit podmínky, za nichž by město velikosti Slavkova potřebovalo řádově stovky sociálních bytů. Nicméně se dá očekávat, že reálně to bude tak, jak je to v současnosti s umísťováním seniorů do domovů důchodců – tj. velmi dlouhé pořadníky, kdy nemalá část žadatelů se toho vůbec nedočká, ti, kteří vůbec nemohou, skončí na sociálních lůžkách. Nicméně lze očekávat, že v relativně blízké budoucnosti se město nevyhne potřebě vystavět nějaké nové domy přinejmenším ve formátu ubytoven (hostelů) pro uspokojení alespoň části takto „oprávněných“ občanů. Ostatně tento formát v našich končinách byl znám již za monarchie a první republika v tom pokračovala – jednalo se o městské chudobince (byť v dnešních standardech by tato zařízení naprosto neobstála). Pro umístění do těchto domovů byla (mimo jiné podmínky) rozhodující místní příslušnost občana – „domovské právo“ (trvalý pobyt v daném místě).

Město by mělo ve směrnici „Koncepce nakládání s byty“ nastavit pravidla rozdělení bytů na jednotlivé typy až po počet, který do těchto typů přiřadí. Obsah pravidel:

- definice jednotlivých typů (pro jaké okruhy občanů jsou určeny, je-li nutnost trvalého bydliště ve městě, věk žadatelů, v některých případech i výše platu atd.)
- pravidla pro výběr žadatelů – losování, dražba, pořadník, výběr (doporučení komisí) atd.
- počet pro jednotlivé typy – absolutní nebo procentuální z celkového počtu bytů
- příloha směrnice – seznam domů/bytů včetně jejich technického stavu

Rozdělení a počty bytů rozčleněných na jednotlivé typy bude podléhat schválení v zastupitelstvu. Reálné rozdělení ale bude probíhat postupně, protože město nedisponuje téměř žádnými volnými byty. V majetku města (vyjma bytů v DPS) je 150 bytů. Z toho je smluvně uzavřen pronájem na 99 bytů na dobu neurčitou, 46 pak na dobu určitou (nejpozději do 30. 6. 2023). V termínu zpracování podkladů bylo pět bytů neobsazených (okamžitý stav je téměř jistě jiný). Proto je ale důležité připravit městskou legislativu (směrnice) tak, aby mohly být záměry města implementovány tak, jak to situace s uvolněnými byty dovolí.

Město také **musí zajistit**, aby již nebyly uzavírány nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Pro nové nájemníky by mělo platit „testovací“ období na maximálně jeden rok, a pokud nájemník bude plnit řádně všechny svoje povinnosti, bude mu nájem se zárukou dalšího pokračování prodlužován (doporučené rozmezí dalších období je od 2 do maximálně 5 let). Čím je období kratší, tím menší jsou jistoty nájemníků a s tím spojená ochota větší než naprosto nezbytné spoluúčasti na nákladech údržby. V rámci každého období doporučujeme kontroly nejen platební morálky, ale kontrolou na místě se ujistit, že se nájemník řádně stará o městskou nemovitost.

Pro zmírnění nesouladu mezi pronájmem městských bytů a komerčním nájmem město oznámilo nájemníkům zvýšení nájemného od 1. 1. 2020 o 20% přesně v souladu se zákonem.

Pro stávající nájemníky, kterým skončí platná nájemní smlouva k 31. 12. 2019, bylo posíláno následující oznámení:

„Město Slavkov, s vědomím dobrého hospodáře, jak mu to ukládá legislativa, přistupuje k podstatnějšímu zvyšování nájmů v městských bytech u nově uzavíraných smluv. Hlavním důvodem je výrazné dotování bydlení ze strany města. Platná legislativa v této oblasti, v rozporu s výše zmíněným principem dobrého hospodáře, bohužel velmi málo akcentovala reálný stav a způsobila hluboký nesoulad mezi skutečnými náklady na správu a údržbu nemovitostí a výnosy z nájmů plynoucími. Město si zpracovalo reálné náklady, nechalo provést odhad tržních nájmů a z nich byl vypočten odpovídající nájem, který činí 150 Kč / m² měsíčně. Tato částka představuje přibližně 70% současného tržního nájemného ve městě. Abychom současným nájemníkům nezpůsobili větší potíže skokovým růstem a umožnili jim se na nové podmínky přichystat, případně najít alternativní bydlení, bude opatření směřující k narovnání nájemného na rovnovážný stav, kdy město bydlení nedotuje, rozloženo do třech etap – od 1. 1. 2020 budou stávající nájemníci při obnově smlouvy platit 90 Kč/m², od 1. 1. 2021 pak 120 Kč/m² a až od 1. 1. 2022 bude dosaženo cílového stavu 150 Kč/m².“

Existuje i varianta „urychleného“ navýšení pronájmu bytů, pronajímaných na dobu neurčitou. Pokud by ale město o této možnosti uvažovalo, určitě by mělo **kontaktovat** relevantního právního poradce se zkušenostmi a specializací na pronájmy bytů.

Je-li nájemné z pohledu pronajímatele uzavřené před 1. 1. 2014 nízké, úprava v §3074 občanského zákoníku umožní narovnat situace, ke kterým dlouhodobým podfinancováním dochází.

Zásadní skutečnost: nájem byl uzavřen za účinnosti starého občanského zákoníku. V § 3074 odstavci 2 je deklarováno – „Ustanovení § 2249 odst. 1 se nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného; ustanovení § 2249 odst. 3 se použije obdobně“.

(§ 2249 odst. 1 zní: Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží. A odstavec 3 zní: Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne

o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.)

To znamená, že limit 20% za tři roky se nemusí dodržet, pokud není sjednáno dohodou, ale je stanoveno jiným právním předpisem (tj. pokud na tyto nájemní vztahy bylo možné použít zákon číslo 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného).

Město má tedy právo v písemné formě navrhnout zvýšení nájemného (není při tom vázáno 20% limitem), **pokud nebylo nájemné sjednáno, ale bylo stanoveno právním předpisem** (tzv. **regulované nájemné**). V případě, kdy nájemce nesdělí v písemné formě do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, případně pokud sdělí, že nesouhlasí, má právo pronajímatel navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud pak rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.

Z požadavku, aby město bylo „dobrým hospodářem“, vyplývá, že by všechny pronájmy měly být uzavřeny minimálně za nákladové ceny, běžně pak za ceny v „místě a čase obvyklé“.

Pronájem bytů – obsah směrnice

- zveřejnění volného bytu (pokud se nebude jednat o typ VIP)
- účast v řízení o volný byt
- přihláška do řízení
- úkony před zahájením řízení
- pravidla řízení
- směna nájmu – stěhování
- přechod nájmu §2279 (úmrťí nájemce)
- podnájem
- byty v DPS
- přidělování VIP
- příloha směrnice – vzory nájemních smluv

Směrnice definující pravidla pro provedení oprav a údržby v bytech.

Občanský zákoník v § 2257 definuje, že pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Od počátku roku 2016 je v platnosti nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které tyto pojmy definuje a usnadňuje tak dohodu mezi nájemcem a pronajímatelem.

- pravidla pro hrazení drobných oprav bytů
- pravidla pro hrazení nákladů spojených s běžnou údržbou bytů
- pravidla pro hrazení ostatních oprav bytů a nákladů spojených s ostatní údržbou bytů
- pravidla pro hrazení havarijních oprav bytů
- pravidla pro hrazení generálních oprav bytů
- pravidla pro provádění stavebních úprav v bytech
- pravidla pro hrazení výměny zařizovacích předmětů bytu
- informační povinnosti nájemců

Město cenové politice (vyjma cen za pronájem pozemků) nevěnovalo patřičnou pozornost. Naposledy zvyšovalo nájem v roce 2010. Proto v současné době je výše nájemného bytových prostor městských bytů na necelé jedné třetině komerčního nájmu. Město musí v první řadě usilovat o narovnání nájemného a to nejen u pronájmu bytů, ale i nebytových jednotek. Pro byty platí, že měsíční pronájem za m² dosáhne 150,- Kč, u nebytových jednotek pak 2 000,- Kč za m² a rok.

Bez výjimky musí platit, že v nově uzavíraných smlouvách bude klausule o zvyšování nájemného o inflaci a to jak u bytů, tak i nebytových jednotek. Doporučení je také vytvořit ceník nájemného (u bytů i nebytových jednotek), který bude zohledňovat lokalitu pronajímaného subjektu, jeho stav a vybavenost. U nebytových jednotek pak bude rozlišovat místnosti na komerční využití, skladovací prostory a ostatní prostory (např. chodbu, sociální zařízení apod.). Také by měly být vypracovány vzorové smlouvy, které budou zohledňovat možné scénáře pronájmů.

Nejsložitější je situace u pronájmů polikliniky. Nájem se zde pohybuje od 900,- Kč do 1 020,- Kč za m² a rok, což činí 75 až 85 Kč za měsíc. Drtivá většina pronájmů je na dobu neurčitou (výjimkou je pracoviště RTG – do 31. 3. 2023 a lékárna – do 31. 8. 2033). Panuje zde i nejednotnost u pronájmu mimo ordinace lékařů – někteří nájemci hradí i za čekárny. Většinou ale úhrady za tyto „obslužné“ místnosti a za sociální zařízení úhrady město nezískává.

Z toho vyplývá, že město stojí před poměrně složitou a nepříjemnou otázkou – jak přijatelně vyřešit rýsující se značný nesoulad mezi současným nájmem nebytových (komerčních) prostor a nově nastaveným nájmem bytů. V tuto chvíli si je třeba uvědomit, že nejpozději za tři roky, kdy bude docházet k dalšímu zákonnému navýšení nájmu za bydlení o 20%, stane se nájem za nebytové prostory, které přinášejí nájemcům zisk, **levnější**.

Nejsložitější oblastí projektu je ekonomické zhodnocení hospodaření s majetkem. Pomocí definovaných ekonomických ukazatelů jsme zhodnotili relativní ekonomické chování města. Částečně srovnáním základních hodnot mezi vybraným vzorkem obcí a města na celostátní úrovni a na úrovni municipalit Jihomoravského kraje. V rámci tohoto hodnocení jsme ale více mohli využít spíše metodu interního benchmarkingu, tj. zhodnocení vývoje vybraných ukazatelů v čase.

Pro celkový pohled na absolutní hodnoty ekonomiky města spojené s majetkem je situace značně složitá. Město má zřízenou hospodářskou činnost, spojenou i s hospodařením s majetkem – výběr nájmu (byty i nebytové jednotky), opravy nemovitého majetku, částečně i investice. Problém je v evidenci a nastavení procesů, odpovědnost a evidence procesů v účetnictví města. K tomu se ještě řadí i zřízený fond, jehož příjmy jsou závislé na výsledku hospodaření VHČ, svým způsobem na specifickém způsobu evidence výnosů a zejména nákladů VHČ. Lze ale skoro se stoprocentní jistotou konstatovat, že výše nájmu z pronájmu bytů tak i nebytových prostor nepokrývá skutečné náklady (výdaje) spojené s údržbou nemovitostí. Dokazování této skutečnosti není ale snadné. Část nákladů (výdajů) je totiž v této oblasti evidováno v rozpočtu města a část v účetnictví VHČ, které je ale pro toto zjišťování málo podrobné a částečné náklady z VHČ jsou také evidovány v rozpočtu města. Též evidence jakýchkoliv změn v oblasti majetku je vedena zpravidla pouze ručně na papíře a také na několika místech, což nepřispívá k přehlednosti a správnému vyhodnocování hospodaření s majetkem města. Proto doporučujeme vyvést z VHČ veškeré činnosti vyjma tepelného hospodaření a zavést evidenci změn přehledně (elektronicky, například i v Excelu) na jednom místě (v jednom souboru).

9. Doporučené implementační kroky

Během vlastní implementace doporučujeme provést následující stěžejní kroky, ideálně v pořadí, ve kterém jsou uvedeny, nicméně dodržení tohoto pořadí není nezbytné, ale kupříkladu bodu 4 a stejně tak i bodu 7 musí předcházet bod 3.

1. Rozdělit majetek do základních skupin dle potřeby
2. Rozhodnout jak naložit s VHČ (vedlejší hospodářská činnost)
3. Zpracovat pasporty majetku
4. Vytvořit plán obnovy majetku včetně způsobu financování (fond)
5. Vypracovat koncepci (směrnici) nakládání s byty
6. Aktualizovat (upřesnit) pravidla pronájmů nebytových prostor
7. Zpracovat pravidla pro transparentní evidenci nákladů a výnosů majetku

Všechny výše uvedené kroky navazují na zjištění obsažená v této studii a shrnují doporučení obsažená v kapitole 8 (Závěry).

10. Seznam zkratek

DHNM – dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek
DHM – dlouhodobý hmotný majetek
BV – běžné výdaje
VHČ – vedlejší hospodářská činnost
DPS – dům s pečovatelskou službou
BJ – bytová jednotka
BD – bytový dům
HZS - hasičský záchranný sbor
JMK – Jihomoravský kraj
ZZS - Zdravotnická záchranná služba

Seznam tabulek

| | | |
|----------------|---|----|
| Tabulka č. 1: | Pozemky dle základních kategorií | 13 |
| Tabulka č. 2: | Srovnání účetní hodnoty a odhadu tržní ceny u jednotlivých druhů pozemků | 13 |
| Tabulka č. 3: | Seznam bytových domů v lokalitě Zlatá hora..... | 14 |
| Tabulka č. 4: | Seznam bytových domů v lokalitě Nádražní..... | 15 |
| Tabulka č. 5: | Seznam bytových domů v lokalitě Litavská..... | 16 |
| Tabulka č. 6: | Seznam bytových domů v centru | 17 |
| Tabulka č. 7: | Seznam ostatních budov a staveb | 18 |
| Tabulka č. 8: | Komunikace dle stavu..... | 20 |
| Tabulka č. 9: | Místní komunikace dle umístění (ulic) | 20 |
| Tabulka č. 10: | Ostatní majetek ve vlastnictví města | 22 |
| Tabulka č. 11: | Větší pohyby v držení majetku za posledních 25 let..... | 22 |
| Tabulka č. 12: | Demografický vývoj za posledních 20 let..... | 24 |
| Tabulka č. 13: | Nově vybudované bytové jednotky v posledních deseti letech..... | 24 |
| Tabulka č. 14: | Struktura bytového fondu města při posledním sčítání obyvatel, bytů a domů v r. 2011..... | 25 |
| Tabulka č. 15: | Bytové jednotky dle vlastníka a typu domu (k 1. 1. 2019)..... | 25 |
| Tabulka č. 16: | Soupis bytových domů s plochou, byty a nájmy | 26 |
| Tabulka č. 17: | Soupis budov s pronajímanými nebytovými prostory, počty nájemců a nájmy | 27 |
| Tabulka č. 18: | Ukazatele velikosti majetku – absolutní hodnoty (v tis. Kč) | 30 |
| Tabulka č. 19: | Ukazatele velikosti majetku vztahované na 1 obyvatele (v Kč) | 30 |
| Tabulka č. 20: | Ukazatele struktury majetku – podíl na aktivech | 30 |
| Tabulka č. 21: | Ukazatele majetkové reprodukce (podílové a absolutní) | 31 |
| Tabulka č. 22: | Ukazatele majetkové bonity | 31 |
| Tabulka č. 23: | Srovnání účetní a reálné (odhad) hodnoty..... | 32 |