

Souhrnná výzkumná zpráva projektu č. TL02000373

Optimalizace využívání nemovitostí v majetku obcí

Identifikační údaje projektu

| | |
|--------------------|--|
| Název projektu: | Optimalizace využívání nemovitostí v majetku obcí |
| Identifikační kód: | TL02000373 |
| Příjemce: | Západočeská univerzita v Plzni |
| Řešitel: | Doc. Ing. Jan Pašek, Ph.D. |
| Veřejná soutěž: | 2. veřejná soutěž Programu na podporu aplikovaného společenskovedního a humanitního výzkumu, experimentálního vývoje a inovací ÉTA |
| Program: | TL – Programu na podporu aplikovaného společenskovedního a humanitního výzkumu, experimentálního vývoje a inovací ÉTA |

Plzeň, 2023

T A
Č R

Tento projekt je spolufinancován se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu ÉTA.

www.tacr.cz

Výzkum užitečný pro společnost.

Obsah

| | |
|---|-----------|
| 1. Úvod..... | 3 |
| 2. Cíle projektu | 4 |
| 3. Řešitelský tým projektu..... | 5 |
| 4. Hlavní výsledky projektu a jejich dosahování..... | 6 |
| 5. Zhodnocení průběhu realizace projektu..... | 12 |
| 6. Komentář ke spolupráci s aplikačním garantem..... | 21 |
| 7. Shrnutí poznatků získaných v rámci řešení projektu..... | 21 |
| 8. Finanční část projektu | 22 |
| 9. Seznam příloh k výsledkům projektu, prokazující jejich dosažení | 23 |

1. Úvod

Zastupitelé obcí České republiky získávají mandát pro výkon svých funkcí v rámci volebních období, po která mají povinnost spravovat obecní majetek, tedy i nemovitosti (v souvislosti s řešením projektu míněno budovy), s péčí řádného hospodáře. Pokud zastupitelé vykonávají mandát opakovaně, do jisté míry mohou mít kontinuální přehled o obecních nemovitostech a rozsahu jejich využití. Zastupitelům, kteří jsou zvoleni prvně, tento přehled naopak chybí. V reálné praxi ale často nemají o obecních nemovitostech dostatečný přehled ani opakovaně volení zastupitelé. Na druhou stranu, municipality mají ve svém majetkovém portfoliu obrovský objem stavebního fondu. Celková hodnota obecních nemovitostí (tedy včetně pozemků) je odhadována na cca 1,2 bilionu Kč. Hodnota samotných budov v majetku municipalit nebyla zjištěna, nicméně její podíl na uvedené celkové hodnotě bude velmi významný. Statistiky vykazují sice nepřesně, ale vysoké počty prázdných a nevyužitých budov v ČR – řádově několik tisíc.

Aktuálnost zaměření projektu je zřejmá z výše uvedené skutečnosti, že o obrovském objemu majetku často rozhodují osoby, které ani při nejlepší vůli k tomuto rozhodování nemají dostatek informací, a obvykle ani odborných předpokladů a zkušeností. Velký počet nevyužitých budov samozřejmě není důsledkem pouze tohoto faktu, ale souhrou i dalších okolností. Pro zapojení nevyužitých budov do naplňování potřeb společnosti (občanů) je třeba jednak znát tyto potřeby, ale je třeba vnímat i technické a ekonomické souvislosti spojené se změnami využití staveb.

Cíle řešení projektu zahrnovaly takové výsledky, které by zastupitelům obcí, ale i jiným osobám rozhodujícím o nakládání s veřejným nemovitým majetkem, poskytly nástroje pro dosažení přehledu, nezbytného pro rozhodování o efektivním využití takového majetku, dále i nástroje pro evidenci tohoto majetku, a analýzu potřeb občanů ve vztahu k tomuto majetku. Součástí těchto výsledků je i motivace zástupců municipalit k používání moderních přístupů a postupů při správě obecního majetku, resp. ke ztrátě ostychu k nim.

Řešení projektu zahrnovalo postupy, nezbytné pro dosažení stanovených, takto různorodých výsledků z několika odborných oblastí. Ve stavebně technické oblasti byl specifikován postup pro efektivní základní pasportizaci nemovitostí, založený na vizuálním průzkumu nemovitosti a analýze dostupných podkladů k ní. Pro sociologické potřeby byly vytvořeny dva typy dotazníků pro monitorování potřeb a názorů občanů a zastupitelů obcí; dotazníky byly modifikovány pro online sběr dat a doplněny modulem pro vyhodnocení dosažených výsledků. V oblasti softwarového vývoje, v kombinaci se stavebně technickou odborností, byl vyvinut softwarový nástroj pro analýzu technického řešení nemovitosti a následný návrh jejího vhodného nového využití. Ekonomickou oblast zastupoval vývoj softwarového nástroje pro odborný odhad nákladů, potřebných na stavební úpravy či rekonstrukci nemovitosti pro potřeby nového využití.

Součástí tohoto procesu byla terénní šetření, zahrnující průzkumy vybraných typů nemovitostí v obcích ČR různých velikostí, pravidelná pracovní setkání se zástupci municipalit při diskusích nad průběhem řešení projektu, a průběžné prezentování dosahovaných výsledků na odborných konferencích a pracovních setkáních, i publikování v odborných zdrojích.

2. Cíle projektu

V rámci přípravy projektu byly jeho cíle definovány následovně:

Cílem projektu je přispět k rozvoji obcí a regionů, zejména ke zlepšení kvality prostředí pro život (vytvoření potenciálu pro rozvoj podnikání, volnočasové, komunitní i individuální vyžití), zvýšení ekonomické efektivity hospodaření obcí (v rámci využívání nemovitostí a investic do jejich obnovy) a zlepšení vzhledu, technického stavu a zvýšení hodnoty nemovitostí v majetku obce.

V rámci projektu bude vytvořena multidisciplinární metodika pro analýzu zejména budoucích nákladů a výnosů jako ekonomického parametru provozování konkrétní nemovitosti na jedné straně, včetně vyhodnocení jejího technického stavu a funkčního potenciálu, a hodnocení sociálních potřeb obce či regionu na straně druhé. Výsledkem hodnocení bude jedno nebo více vhodných řešení, resp. koncepcí budoucího využívání stavby.

V rámci řešení projektu došlo k naplnění stanovených cílů takto:

Vytvořená Metodika pro analýzu a optimalizaci nákladů a přínosů provozování nemovitosti v majetku obce pro potřeby vyhodnocení technického stavu a funkčního potenciálu nemovitostí zahrnuje softwarový nástroj – klasifikátor nemovitostí, který na základě zadaných vstupních dat o stavebně technickém řešení nemovitosti provede návrh doporučení pro její vhodné nové využití, obvykle ve více variantách.

V oblasti nákladů a výnosů byl vyvinut druhý softwarový nástroj – pro odborný odhad nákladů, potřebných na stavební úpravy či rekonstrukci nemovitosti pro potřeby nového využití. Algoritmus nástroje zohledňuje jak technický stav nemovitosti, tak jeho funkční potenciál – vhodnost stavebně technického stavby pro nový účel využití.

Pro získání potřebné struktury vstupních dat o nemovitosti byl vyvinut postup pro jejich získání, zpracování a využití, který se nad plánovaný cíl rozvinul po vytvoření zásad základní pasportizace nemovitostí, která ve většině obcí dosud není etablována.

Pro hodnocení sociálních potřeb obce či regionu byly zpracovány dva typy online dotazníků pro zjišťování potřeb a názorů občanů a postojů zastupitelů obcí. Tyto dotazníky obsahují postup pro vyhodnocení dosažených výsledků samotným uživatelem.

K naplnění cíle projektu je třeba konstatovat, že do doby zpracování této souhrnné výzkumné zprávy nedošlo k certifikaci metodiky ze strany certifikačního orgánu, kterým je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Příčinou bylo komplikované a dlouhodobé ladění klasifikátoru nemovitostí tak, aby zvládl pracovat s velkým objemem operací bez konfliktů a poskytoval požadovanou kvalitu výstupních informací. Protože na funkci klasifikátoru jsou navázány i další výsledky projektu na straně vstupů (postup pasportizace nemovitosti), tak na straně výstupů (následné posouzení výše nákladů nástrojem pro odhad nákladů), bylo třeba vyčkat i s finalizací těchto výsledků do doby vzniku výsledné podoby klasifikátoru. V době zpracování této zprávy byl klasifikátor již funkční, probíhalo jeho finální testování. Certifikačnímu orgánu byla předložena metodika bez vytvoření definitivní podoby webové aplikace obou softwarových nástrojů k předběžnému posouzení její certifikovatelnosti.

3. Řešitelský tým projektu

Hlavní řešitel projektu:

- Doc. Ing. Jan PAŠEK, Ph.D.

Členové řešitelského týmu projektu:

- Doc. Ing. Daniela BOŠOVÁ, Ph.D.
- Doc. RNDr. Mikuláš GANGUR, Ph.D.
- Ing. Jarmila IRCINGOVÁ, Ph.D.
- Ing. Petr JANEČEK, Ph.D.
- Doc. RNDr. Jiří JEŽEK, Ph.D.
- JUDr. Ing. David MARTINČÍK, Ph.D.
- Ing. Veronika Sojková, Ph.D.
- Ing. Olga ŠLECHTOVÁ SOJKOVÁ
- Ing. Jan TLUČHOŘ, Ph.D.

4. Hlavní výsledky projektu a jejich dosahování

Identifikační číslo výsledku: **TL02000373-V1**

Název výsledku: Metodika pro analýzu a optimalizaci nákladů a přínosů provozování nemovitosti v majetku obce

Druh výsledku: NmetS – Metodiky schválené příslušným orgánem státní správy, do jehož kompetence daná problematika spadá

Termín dosažení výsledku: plánovaný 06/2023 – nebyl dosažen

V roce 2020 bylo zahájeno plnění výsledku V1 metodika, sestávalo ze sumarizace a analýz výsledků získaných z jednotlivých aktivit řešení projektu i využitelných výsledků relevantních příbuzných projektů, jejich strukturování podle dílčích oblastí (informace o nemovitosti, plány a strategie municipalit, potřeby občanů a regionu) a vytváření metodologických vazeb.

V průběhu roku 2021 při tvorbě metodiky a souvisejícího softwarového nástroje (klasifikátoru nemovitostí a modulu pro odhad nákladů na stavební úpravy zkoumané nemovitosti) se neosvědčil původní předpoklad, že hledání optimálního využití nemovitosti bude založeno na srovnání jejich reprezentativních parametrů s databází parametrů široké škály obecních nemovitostí, provedeném pomocí vícerozměrných statistických metod. Při vyhodnocení pasportů více než 400 nemovitostí zkoumaných během terénních šetření a v průběhu zpracování některých případových studií se totiž ukázalo, že nelze přesvědčivě definovat všechny vzorové skupiny nemovitostí pro jejich jednotné využití, a statisticky získávané výsledky často nejsou průkazné. Je to dáno zejména velmi širokou typovou strukturou obecních nemovitostí v důsledku proměn společenských nároků v průběhu existence každé individuální nemovitosti. Ukázalo se současně, že významná část obecních nemovitostí nevyhovuje současným legislativním předpisům (zejména hygienickým a požárně bezpečnostním) pro stávající účel jejich využití, který sice respektuje dlouhodobý status quo, ale jako srovnávací parametr při hledání současného využití je neuplatnitelný.

Během roku 2022 při finalizaci metodiky a souvisejícího softwarového nástroje se navíc ukázalo, že municipalita – oproti svým zažitým představám – nedisponují dostatečně efektivní databází informací o svých nemovitostech. A to v celém spektru správy budov, tj. zejména o jejich stavebně technickém řešení, technickém stavu i charakteru využití. Do tvorby výsledků tak bylo třeba vložit nový krok – vypracování zásad pro získávání, archivaci a aktualizaci těchto dat, a přiměřeně tomu modifikovat i samotnou metodiku. Tato skutečnost vedla k tomu, že metodika byla dokončena až v prosinci 2022, ovšem bez možnosti ji certifikovat v původně předpokládaném termínu. Z tohoto důvodu byla podána žádost o prodloužení termínu dosažení výsledků o 180 dní, tzn. do 30. 6. 2023, které bylo vyhověno. Další komplikací se ukázala skutečnost, že přestože u klasifikátoru nemovitostí byla jeho koncepce i princip ustanoven, samotný algoritmus se potýkal s problémy při práci s velkým objemem dat. Proces hledání nového využití byl nestabilní a nedával dobré výsledky.

Přestože v roce 2023 byla metodika již dokončena, včetně popisu práce s oběma softwarovými nástroji, její předložení k certifikaci bylo odloženo na dobu plné funkčnosti nástrojů. Důvodem je jednak riziko, že před definitivním ukončením vývoje nástrojů může vyvstat potřeba

metodiky ještě upravit, a jednak proto, že nebyla doložitelná funkčnost nástrojů, na které metodika odkazovala.

K plánovanému termínu dosažení výsledku Certifikovaná metodika je text metodiky zpracován, ale předán bez certifikace.

Identifikační číslo výsledku: **TL02000373-V2**

Název výsledku: 1. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností

Druh výsledku: W – Uspořádání workshopu

Termín dosažení výsledku: 04/2019

Před zahájením aktivit k dosažení výsledku byl řešitelský tým personálně dílčím způsobem modifikován, členové týmu byli pověřeni plněním dílčích úkolů a vybaveni příslušnými kompetencemi. Informace o pořádání pracovního setkání byla zveřejněna na webové stránce projektu, pozvání k účasti individuálně obdrželi zástupci aplikačního garanta, resp. vedení obcí a měst, které se aktivně přihlásily ke spolupráci na řešení projektu. Přístup na workshop byl otevřený i pro odbornou veřejnost.

Workshop proběhl v prostorách Západočeské univerzity v Plzni dne 26. 4. 2019. Zápis z průběhu workshopu a jeho závěry jsou umístěny na webové stránce projektu.

Identifikační číslo výsledku: **TL02000373-V3**

Název výsledku: 2. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností

Druh výsledku: W – Uspořádání workshopu

Termín dosažení výsledku: 10/2020

V průběhu roku 2020 byla v důsledku epidemické situace opakovaně vyhlašována a odvolávána mimořádná opatření, v jejichž rámci nebylo možné pořádat akce s účastí většího počtu osob. Z tohoto důvodu bylo pracovní setkání, původně plánované na 04/2020, po dohodě se všemi účastníky odloženo na 10/2020, kdy bylo předpokládáno uvolnění situace a menší časová vytíženost účastníků. Ani v tomto termínu ale nebylo možné pracovní setkání uspořádat s osobní účastí, proto se uskutečnilo v omezené podobě online formou. Informace o pořádání pracovního setkání byla zveřejněna na webové stránce projektu, pozvání k účasti individuálně obdrželi zástupci aplikačního garanta, resp. vedení obcí a měst, které se aktivně přihlásily ke spolupráci na řešení projektu. Přístup na workshop byl otevřený i pro odbornou veřejnost, byl přizván přední odborník v ČR na správu nemovitostí Ing. Štrup. Prezentována a diskutována byla témata, řešená v období předcházejícímu termínu výsledku.

Workshop proběhl online dne 9. 10. 2020. Zápis z průběhu workshopu je umístěn na webové stránce projektu.

Identifikační číslo výsledku: **TL02000373-V4**

Název výsledku: 3. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností

Druh výsledku: W – Uspořádání workshopu

Termín dosažení výsledku: 04/2021

Pracovní setkání č. 3 bylo v souladu s plánem uskutečněno 16. 4. 2021, z důvodu omezení osobních setkání formou online. Informace o pořádání pracovního setkání byla zveřejněna na webové stránce projektu, pozvání k účasti individuálně obdrželi i zástupci aplikačního garanta, resp. vedení obcí a měst, které se aktivně přihlásily ke spolupráci na řešení projektu. Z důvodu konfliktu termínů, resp. zaneprázdněnosti v důsledku pandemické situace se workshopu nezúčastnil zástupce aplikačního garanta, ani významná část původně přihlášených účastníků. Účastníkům byl prezentován dosavadní průběh řešení projektu, zejména výsledky analýz koncepcí a strategií rozvoje obcí i analýz dat sebraných od vedení obcí a měst i občanů zejména prostřednictvím dotazníků a místních průzkumů, klasifikace obecních nemovitostí a parametry nezbytné pro analýzu jejich využití, zpracování pilotních případových studií a rozpracování metodiky se softwarovým nástrojem.

Zápis z průběhu workshopu č. 3 je umístěn na webové stránce projektu.

Identifikační číslo výsledku: **TL02000373-V5**

Název výsledku: 4. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností

Druh výsledku: W – Uspořádání workshopu

Termín dosažení výsledku: 09/2022

Oproti původnímu harmonogramu bylo nutno termín setkání odložit z 05/2022 na 09/2022 z důvodu nemožnosti nalézt vhodný termín, využitelný pro dostatečně reprezentativní vzorek zástupců municipalit. Informace o pořádání pracovního setkání byla zveřejněna na webové stránce projektu, pozvání k účasti individuálně obdrželi i zástupci aplikačního garanta a vedení obcí a měst, kteří se podíleli konzultacemi na dosavadním řešení. Z důvodu konfliktu termínů, resp. zaneprázdněnosti se workshopu nezúčastnil zástupce aplikačního garanta, ani významná část původně přihlášených účastníků. Účastníkům byl prezentován dosavadní průběh řešení projektu, dále byla představena metodika klasifikace využití nemovitosti a softwarového nástroje, včetně praktické ukázky koncepce činnosti softwarového nástroje pro reprezentativní nemovitost. Z diskuse vyplynulo, že obce nemají běžně k dispozici většinu nezbytných informací o nemovitostech, a je třeba vytvořit zásady jejich dosažení bez účasti expertů.

Záznam z průběhu workshopu a jeho závěry jsou ve formě zápisu umístěny na webové stránce projektu.

Identifikační číslo výsledku: **TL02000373-V6**

Název výsledku: Souhrnná výzkumná zpráva

Druh výsledku: Vsouhrn – Souhrnná výzkumná zpráva

Termín dosažení výsledku: 06/2023

Souhrnná výzkumná zpráva byla zpracována během 1. poloviny roku 2023. Obsahuje charakteristiku vytčených cílů řešení projektu, způsob a rozsah jejich splnění, dále průběh naplňování dílčích výsledků řešení projektu. Souhrnná výzkumná zpráva obsahuje popis průběhu řešení projektu, charakterizuje příčiny prodlení při jeho řešení, které bylo způsobeno třemi zásadními okolnostmi – obdobím mimořádných společenských opatření v letech 2020–2021 (Covid-19), kdy byly výrazně omezeny možnosti terénních šetření i kontaktů se zástupci municipalit, dále zjištěním, že původní předpoklad koncepce softwarového nástroje je s ohledem na rozsah informací o svém majetku, kterým velká část obcí disponuje, nepoužitelná, a dále komplikace při vývoji nové koncepce softwarového nástroje, zejména ladění jeho jednotlivých částí do plně funkční podoby. Z tohoto důvodu nebyla včas dokončena certifikovaná metodika, resp. neproběhla její certifikace.

Samotná souhrnná výzkumná zpráva ve svém obsahu popsanou skutečnost reflektuje, ale její dokončení bylo provedeno v plánovaném termínu.

Identifikační číslo výsledku: **TL02000373-V7**

Název výsledku: Publikace v odborném periodiku

Druh výsledku: Jost – Ostatní články v odborných recenzovaných periodikách splňující definici druhu výsledku

Termín dosažení výsledku: 09/2021

V roce 2021 byly v rámci řešení projektu zpracovány a publikovány 2 recenzované odborné příspěvky:

- PAŠEK, J. BOŠOVÁ, D. GANGUR, M. IRCINGOVÁ, J. JANEČEK, P. JEŽEK, J. MARTINČÍK, D. SOJKOVÁ, V. ŠLECHTOVÁ SOJKOVÁ, O. TLUČHOŘ, J. Vliv municipalit jako vlastníka stavebního fondu na veřejný prostor. In *Architecture in Perspective 13*. Ostrava: VŠB – TU Ostrava, Faculty of Civil Engineering, Department of Architecture, 2021. s. 144-149. ISBN: 978-80-248-4552-4.
- IRCINGOVÁ, J. TLUČHOŘ, J. GANGUR, M. Srovnání přístupů ke správě a strategii rozvoje nemovitostí ve vlastnictví obcí. *Trendy v podnikání*, 2021, roč. 11, č. 3, s. 16-22. ISSN: 1805-0603.

Identifikační číslo výsledku: **TL02000373-V8**

Název výsledku: Popularizace a diseminace dosahovaných výsledků

Druh výsledku: O – Ostatní výsledky

Termín dosažení výsledku: 06/2023

Jedná se o prezentační výstupy, primárně určené ke zveřejňování v internetovém prostředí (webová stránka projektu i aplikačního garanta) i osobními vystoupeními členů řešitelského týmu na odborných konferencích a publikacích v odborných periodikách.

V prvním roce řešení projektu byla v souladu s harmonogramem projektu vytvořena webová stránka projektu www.nemo.fek.zcu.cz. Na webu jsou prezentovány informace o průběhu řešení projektu, plánovaných akcích a jejich výsledcích. Souběžně byla zřízena mailová schránka projektu nemo@fek.zcu.cz. Schránka je využívána pro sdílení mailové pošty projektu všem členům řešitelského týmu. Webové stránky projektu i emailová adresa jsou stále funkční a k dispozici pro konzultace zájemcům ze strany obcí i široké veřejnosti. Na webu jsou prezentovány informace o průběhu řešení projektu, plánovaných akcích a jejich výsledcích, a zejména nabídka spolupráce městům a obcím ČR v oblasti hledání optimálního využívání jejich nemovitostí.

V rámci spolupráce s aplikačním garantem, projektu (Svaz měst a obcí ČR), proběhla prezentace projektu v Elektronickém zpravodaji SMO ČR a v prezentaci na XXII. ročníku Celostátní finanční konference (listopad 2019). Těchto příležitostí bylo využito k výzvě městům a obcím ČR k zapojení se do řešení projektu.

Také v roce 2020 zájemci využívali informace z webových stránek projektu pro získání bližších informací o projektu a možnosti jeho zapojení. Podle dosavadních zkušeností je zde potenciál do budoucna, kdy se zejména obce velikosti mezi 1000 – 5000 obyvateli na řešitele projektu obrací se žádostmi o budoucí spolupráci ve věci přípravy podkladů pro zpracování změn územně plánovací dokumentace a strategických plánů. Vedle toho probíhal telefonický a online kontakt zástupců municipalit se členy týmu (dle jejich odborného zaměření), zejména za účelem konzultací jejich záměrů.

Popularizace a diseminace dosahovaných výsledků řešení projektu v roce 2021 navazovala na dosud provedené kroky a probíhající aktivity z minulých let. Na základě průběžných výsledků řešení projektu byl dále vedoucí řešitelského týmu přizván do týmu projektu aplikačního garanta (SMO ČR) SMART II, průběžné výsledky řešení projektu jsou využívány i v dalším projektu aplikačního garanta OLEK (Zefektivnění služeb veřejné správy v oblasti lokální ekonomiky a rozvoje území).

V roce 2022 kromě pokračujících výše uvedených aktivit projevila zájem o výsledky řešení projektu rovněž Regionální rozvojová agentura Plzeňského kraje, připravuje se rámec budoucí spolupráce. V rámci popularizace dosahovaných výsledků řešení projektu byly zpracovány a prezentovány dva odborné příspěvky na Odborném a vzdělávacím setkání interních auditorů a kontrolorů měst a krajského úřadu v rámci Karlovarského kraje. Jednalo se o následující dva příspěvky, představující metodiku a softwarový nástroj, a zásady pasportizace obecních nemovitostí:

- PAŠEK, J.: Optimalizace využívání nemovitostí v majetku obcí – Průběžné výsledky řešení projektu.
- SOJKOVÁ, V.: Pasportizace nemovitostí.

Výstup zaměřený na popularizaci a diseminaci odborných výsledků byl plněn průběžně. Nadále se předpokládá zachování funkčnosti webových stránek projektu a kontaktní emailové adresy pro zajištění diseminace výsledků i po skončení projektu pro zachování zpětné vazby zájemcům ze strany obcí i odborné veřejnosti.

V roce 2023 byly široké souvislosti řešené problematiky využity k přípravě a prezentaci příspěvku na 9. Odborné celostátní konferenci Digitalizace a BIM ve stavebnictví 2023, pořádané Nadací pro architekturu a stavitelství, Praha.

- PAŠEK, J.: Správa obecních nemovitostí s podporou BIM.

V souvislosti s dosaženými výsledky dojde k modifikaci webových stránek projektu z podoby odpovídající průběžnému řešení projektu do podoby, umožňující přehledné poskytování výsledků dokončeného projektu. Softwarové nástroje budou, s ohledem na rozsah prováděných operací, umístěny na komerčním web hosting s podporou Python a PostgreSQL. Řešitelský tým zajistí finanční udržitelnost jejich funkčnosti i do budoucna. Z webu projektu

bude na softwarové nástroje prováděno přesměrování. I po skončení projektu bude zachována kontaktní emailová adresa pro zajištění kontaktu a pro zachování zpětné vazby zájemcům ze strany obcí i odborné veřejnosti.

Identifikační číslo výsledku: **TL02000373-V9**

Název výsledku: Odborná kniha s návodem na použití metodického nástroje

Druh výsledku: B – Odborná kniha

Termín dosažení výsledku: 12/2022

Na základě dosažených výsledků řešení projektu byla zpracována odborná kniha Optimalizace využívání nemovitostí v majetku obcí. Publikace obsahuje jednak informace o správě obecních nemovitostí v širším kontextu, zásady monitoringu poptávky po využití obecních nemovitostí, a jednak návod na použití metodického nástroje, Jedná se o oporu zástupcům municipalit v oblasti hledání poptávky po využití nemovitostí, analýzu vhodnosti nemovitosti pro možná využití (její klasifikaci) a odhad nákladů pro její úpravu pro zvolený účel. Do publikace byly zapracovány i aktuální poznatky, získání během poskytnuté doby prodloužení řešení projektu. Publikace obsahuje Úvod, 9 kapitol a Závěr.

Publikace je k dispozici v tištěné verzi a distribuována zájemcům ze strany obcí i odborné veřejnosti.

- PAŠEK, J. BOŠOVÁ, D. GANGUR, M. IRCINGOVÁ, J. JEŽEK, J. JANEČEK, P. MARTINČÍK, D. SOJKOVÁ, V. ŠLECHTOVÁ SOJKOVÁ, O. TLUČHOŘ, J. *Optimalizace využívání nemovitostí v majetku obcí*. 1. vyd. Plzeň: Západočeská univerzita, 2022, 174 s. ISBN: 978-80-261-1142-9.

5. Zhodnocení průběhu realizace projektu

V **prvním** roce (rok 2019) řešení projektu bylo plánováno dosažení jednoho výsledku a rozpracování 3 dalších výsledků, resp. výstupů, z nichž jeden bude dosažen v roce 2020. Mimo níže popsané aktivity se členové řešitelského týmu, kteří se na řešení projektu podíleli v období 2019, setkávali na interních koordinačních poradách. Těch se ve sledovaném období uskutečnilo celkem 5.

V roce 2019 byl splněn jeden výsledek dle plánu:

- TL02000373-V2: 1. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností (1. workshop).

V průběhu období 2019 byly zahájeny aktivity k dosažení 3 následujících výsledků řešení projektu:

- TL02000373-V3: 2. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností (2. workshop),
- TL02000373-V4: 3. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností (3. workshop),
- TL02000373-V8: Popularizace a diseminace dosahovaných výsledků.

Prováděné aktivity v rámci plnění výsledku 2. workshop (TL02000373-V3) zahrnovaly jednak rozpracování terénních průzkumů vybraných nemovitostí ve vlastnictví obcí a měst, a jednak rozpracování sběru dat mezi vedením obcí, resp. měst a jejich občany (obě aktivity byly dokončeny v průběhu roku 2020).

Terénní průzkumy nemovitostí zahrnovaly zejména vizuální prohlídky vybraných reprezentativních budov ve vlastnictví obcí a měst, se zaměřením na jejich technický stav, konstrukční a materiálové řešení, objemové i dispoziční řešení a možnosti jeho změn (flexibilita budovy a její modifikovatelnost pro jiné využití), historické i současné využití, provozně ekonomická náročnost, energetické parametry, bezbariérovost, dopravní dostupnost a možnosti parkování, připojení na inženýrské sítě apod. Průzkumy nemovitostí probíhaly zejména v místech a okolí bydlišť členů řešitelského týmu; následně byly realizovány průzkumy nemovitostí ve vzdálenějších regionech. V další fázi činnosti jsou podle zjištěných parametrů vypracovávány klasifikační třídy staveb, které budou jedním z podkladů pro tvorbu výsledné metodiky (viz aktivity k naplnění výsledku TL02000373-V4). Již v této fázi řešení lze konstatovat, že zřejmě více než 20 % obecních nemovitostí je neobsazených, resp. nevyužitých, a u cca 50 % tímto jevem nejvíce postižených obcí a měst panuje obava, že počet nevyužitých budov bude narůstat. Závažnou skutečností je, že tyto údaje se netýkají pouze brownfields na okrajích některých měst, ale i nemovitostí v jejich centrech; u menších obcí je toto riziko vnímáno zejména ve spojitosti s rušením poboček bank a případně možného rušení poboček České pošty. U nevyužívaných nemovitostí pak dochází k jejich urychlené degradaci a snižování možnosti jejich budoucího využití, resp. nárůstu budoucích nákladů na jejich úpravy pro toto využití. Specifický problém vykazují nevyužité budovy památkově chráněné – orgány památkové ochrany v některých městech zásadně brání jejich změně na nový účel (např. bytového domu na hotel) a pokud je nelze využít k původnímu účelu, spíše preferují jejich ponechání v procesu přirozeného chátrání, údajně přiměřenému jejich stáří.

Sběr dat v první fázi činnosti zahrnoval vytvoření dvou typů dotazníků. První z nich byl zaměřen na dotazování reprezentativních zástupců vedení obcí a měst zejména na strukturu obecního nemovitého majetku, na jejich současné funkční, technické a ekonomické využití a na plány jejich strategického rozvoje. Optimalizace a verifikace dotazníku proběhla na úzkém vzorku zástupců municipalit; ve spolupráci s nimi byla současně vypracována celková metodika dotazníkového šetření.

Druhý dotazník byl zpracován pro potřeby šetření mezi občany obcí a měst. Dotazování bylo zaměřeno na jejich spokojenost s kvalitou prostředí k životu a potřeb, naplnitelných zejména s využitím obecního nemovitého majetku v daném regionu. Optimalizace a verifikace dotazníku byla provedena za použití pilotního šetření na 183členném vzorku, doplněného konzultacemi s účastníky ke srozumitelnosti a struktuře dotazníku. Oba typy dotazníků byly distribuovány k respondentům.

Aktivity prováděné v rámci plnění výsledku 3. workshop (TL02000373-V4) do značné míry navazovaly na aktivity realizované při plnění výsledku TL02000373-V3. Jednalo se o vytvoření systému pro klasifikaci obecních nemovitostí dle jejich parametrů, o hodnocení koncepcí a strategií rozvoje obcí a měst, a o vyhodnocení dat sesbíraných během dotazníkových šetření.

Klasifikace obecních nemovitostí navazovala na jejich terénní průzkum. Ze získávaných dat byly prozatím orientačně vytvářeny skupiny reprezentativních parametrů, které determinují využitelnost budov – možné typy využití, technickou a ekonomickou náročnost přizpůsobení budovy příslušnému využití (ale i souvislosti potenciální demolice), budoucí provozní náročnost apod., vše s ohledem na obecné i lokální regulativy. Finální klasifikace do skupin byla vytvořena v průběhu období 2020.

Hodnocení koncepcí a strategií rozvoje obcí a měst doplnilo již popsané dotazníkové šetření. Hodnocení probíhalo jednak formou rešerší příslušných dokumentů, a jednak v rámci osobních konzultací se zástupci municipalit. Cílem bylo doplnit rozsah parametrů, ovlivňujících nakládání s obecními nemovitostmi, se zahrnutím vlivu vývoje počtu obyvatel v posledních letech a kvality života v regionu. Osobní konzultace probíhaly zejména v místech a okolí bydliště členů řešitelského týmu; následně probíhaly konzultace ve vzdálenějších regionech. Na základě dosavadních výsledků bylo třeba konstatovat, že vedle dílčí nekonkrétnosti strategických záměrů, ponechávajících prostor jejich potenciální modifikaci v závislosti na aktuálních dotačních titulech, preferencích občanů a potřebách veřejného sektoru, se ukazoval dílčí problém vyplývající z nedostatečné komunikace dalších státních úřadů vlastnicích nemovitosti na území obcí a měst a nedostatečné koordinaci záměrů jejich využití s vedením obcí a měst.

Vyhodnocení dat sesbíraných během dotazníkových šetření dosud proběhlo u pilotního šetření a bylo využito při optimalizaci dotazníků. Zásadní část vyhodnocení datového souboru pak proběhlo v průběhu roku 2020. Bylo lze konstatovat poměrně častý jev, kterým je nejasné chápání u části občanů, jaké služby má obec, resp. město zajišťovat a jaké už do jejich povinností nepatří.

V rámci plnění výsledku TL02000373-V8 bylo pro rok 2019 vytčeno zahájení provozu webové stránky projektu. Tento záměr byl naplněn, [webová stránka](#) byla používána jako prostředek pro sdílení informací o konaném pracovním setkání a informací o projektu samotném.

Jako součást plánovaných aktivit byly na základě spolupráce s aplikačním garantem projektu, Svazem měst a obcí České republiky, provedeny 2 další kroky k popularizaci projektu. Prvním byl příspěvek „Spolupráce měst a obcí na výzkumném projektu v oblasti nemovitostí“ v Elektronickém zpravodaji SMO ČR, který je elektronickou cestou volně distribuován zástupcům měst a obcí ČR. V příspěvku byl projekt představen těmto koncovým uživatelům jeho výsledků, jeho součástí byla i výzva k jejich zapojení do řešení projektu.

Druhou aktivitou bylo aktivní vystoupení 3 členů řešitelského týmu na XXII. Celostátní finanční konferenci s příspěvkem „Jak optimalizovat využívání nemovitostí ve Vaší obci?“. I při této příležitosti byl projekt prezentován včetně plánovaných cílů a přítomní zástupci municipalit byli přizváni ke spolupráci.

Další součástí aktivit byly 2 zahraniční cesty, spojené s účastí na mezinárodních akcích zaměřených na problematiku investic a správy nemovitostí. V 06/2019 se 2 členové řešitelského týmu zúčastnili pracovního semináře Immobilieninvestment, pořádaného Ekonomickou fakultou Univerzity Lipsko. V 07/2019 se 2 členky řešitelského týmu zúčastnily konference European Real Estate Society v Paříži. V obou případech bylo cílem navázání kontaktů se zahraničními odbornými autoritami v oblasti správy a rozvoje nemovitostí a získání informací z příslušných odborností.

Ve **druhém** roce (rok 2020) řešení projektu bylo plánováno dosažení jednoho výsledku a rozpracování 5 dalších výsledků, resp. výstupů, které mají být dle plánu dosaženy v roce 2021. Mimo níže popsané aktivity se členové řešitelského týmu, kteří se na řešení projektu podíleli v období 2020, setkávali na interních koordinačních poradách. Těch se ve sledovaném období uskutečnilo celkem 6, z toho 4 online formou z důvodu omezení souvisejících s pandemickou situací COVID-19.

V roce 2020 byl splněn jeden výsledek dle plánu:

- TL02000373-V3: 2. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností (2. workshop).

Prováděné aktivity v rámci plnění výsledku 2. workshop (TL02000373-V3) zahrnovaly dokončení terénních průzkumů vybraných nemovitostí ve vlastnictví obcí a měst a dokončení sběru dat mezi vedením obcí, resp. měst a jejich občany. Data od občanů a vedení obcí získaná s použitím dotazníků vytvořených v předchozí fázi řešení projektu, stejně jako informace z terénních průzkumů nemovitostí, byly v roce 2020 analyzovány a vyhodnocovány. Výsledky těchto aktivit byly prezentovány nejen v rámci 2. workshopu v 10/2020, ale i v přímé komunikaci se zástupci municipalit. Ověřena byla srozumitelnost a využitelnost výstupů z těchto šetření. Přestože se v některých případech prokázaly i značné rozpory mezi představami a záměry vedení municipalit a požadavky občanů na využití obecních nemovitostí, není nutné takovou situaci nutně považovat za negativní či konfliktní – vedení obce může mít např. informaci o zájmu o pronájem nemovitosti ze strany komerčního subjektu z privátní sféry. Při vhodném charakteru podnikání subjektu může takové řešení být vhodnější pro využití nemovitosti než vyhovění požadavku části občanů (zvýšení zaměstnanosti, investice subjektu do zlepšení technického stavu a vzhledu nemovitosti, finanční přínos pro obec apod.), takové řešení je ale třeba vhodně komunikovat směrem k občanům. Anonymizovaný příklad výstupu z vyhodnocení šetření mezi občany jedné z obcí a formulář zpracovaný pro hodnocení jedné z nemovitostí jsou přílohami této zprávy.

V průběhu období 2020 probíhaly aktivity k dosažení pěti následujících budoucích výsledků řešení projektu:

- TL02000373-V1: Metodika pro analýzu a optimalizaci nákladů a přínosů provozování nemovitosti v majetku obce,
- TL02000373-V4: 3. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností (3. workshop),
- TL02000373-V5: 4. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností (4. workshop),

- TL02000373-V7: Publikace v odborném periodiku (recenzovaný odborný článek),
- TL02000373-V8: Popularizace a diseminace dosahovaných výsledků (průběžně plněný výsledek).

Zahájení plnění výstupu metodika (TL02000373-V1) v roce 2020 sestávalo ze sumarizace a analýz výsledků získaných z jednotlivých aktivit řešení projektu i využitelných výsledků relevantních příbuzných projektů, jejich strukturování podle dílčích oblastí (informace o nemovitosti, plány a strategie municipalit, potřeby občanů a regionu) a vytváření metodologických vazeb.

Aktivity prováděné v rámci plnění výsledku 3. workshop (TL02000373-V4) byly v roce 2020 následující:

- Hodnocení koncepcí a strategií rozvoje obcí,
- Klasifikace obecních nemovitostí,
- Analýza a vyhodnocení dat sebraných od vedení obcí a měst i občanů,
- Pilotní případové studie.

Výzkum koncepcí a strategií pro hospodaření a správu nemovitostí ve vlastnictví obcí byl založen na analýze dat ze 13 krajů (mimo hlavní město Praha). Statistickými jednotkami byly jednotlivé obce, do výběru byly zařazeny všechny ORP + vybrané obce, celkem 367 obcí a měst. Na základě výzkumných otázek byly zformulovány hypotézy a statistické hypotézy, a poté byly realizovány statistické testy k potvrzení či vyvrácení těchto hypotéz. Součástí hodnocení byla i některá doporučení k obsahu strategických plánů. Shrnutí analýzy dat z dosavadního výzkumu strategických plánů obcí je přílohou této zprávy (výstup TL02000373-V3).

Na základě průzkumů vybraných reprezentativních budov ve vlastnictví obcí a měst byla vyhodnocena široká škála jejich parametrů tak, aby bylo možné stanovit klasifikační třídy staveb, které budou jedním z podkladů pro tvorbu výsledné metodiky. Hodnocené parametry jsou zřejmé z formuláře sestaveného pro účel řešeného projektu, který byl pro každou nemovitost vyplněn, a který je připojen k této zprávě. V rámci průzkumů byl potvrzen předběžný odhad uvedený v předchozí zprávě za rok 2019, že více než 20 % obecních nemovitostí (či jejich významných částí) je neobsazených, resp. nevyužitých, přičemž tento parametr má výrazný regionální rozptyl. U nevyužívaných nemovitostí pak dochází k jejich urychlené degradaci a snižování možnosti jejich budoucího využití, resp. nárůstu budoucích nákladů na jejich úpravy pro toto využití. Specifický problém vykazují nevyužité budovy památkově chráněné, jejichž stavební úpravy a změny využití jsou silně regulovány. Důsledky tehdejší pandemické situace tento typ problému ještě zvýraznily.

Klasifikace nemovitostí ve vlastnictví obcí a měst byla provedena na základě hodnocení rozsáhlé skupiny parametrů staveb zkoumaných v rámci terénního průzkumu (příklad formuláře zpracovaného pro každou nemovitost je připojen k této zprávě). Klasifikace byla založena na hodnocení stavebně technického řešení a současného technického stavu budovy, jejího dosavadního a budoucího (alternativního) využití, její polohy, souladu stavby s platnou legislativou, potřeb občanů, strategie obce a objemu finančních prostředků, které mohou být použity na rekonstrukci/modernizaci/změnu účelu a budoucí provozování. Pro určení optimálního využití jsou zahrnuty i další faktory – cíle rozvoje komunity, konkrétní výhody pro

potenciální vlastníky (zejména bytové domy, sociální byty, domy pro seniory atd.), historická hodnota (památková zóna, historická budova), problematické „sousedství“ (sociálně vyloučená lokalita) ale i emocionální stránka ovlivňující rozhodování apod. Přílohou zprávy za rok 2020 byla prezentace použita jako podklad k diskusi o struktuře nemovitostí během 2. workshopu (výstup TL02000373-V3).

Analyzovaná a vyhodnocená data od občanů a vedení obcí získaná s použitím dotazníků vytvořených v předchozí fázi řešení projektu byla v roce 2020 společně s dalšími výsledky využita při zpracování případových studií a dalších následných výsledků projektu. Anonymizovaný příklad výstupu z vyhodnocení šetření mezi občany jedné z obcí je přílohou této zprávy (výstup TL02000373-V3).

V průběhu roku 2020 bylo rozpracováno 5 případových studií pro reprezentativní budovy ve vlastnictví vybraných obcí a měst. Obce a města byly zvoleny tak, aby byly zastoupeny municipality různých velikostí. Účelem je aplikovat a ověřit metody, nástroje a postupy vyvinuté v rámci projektu na konkrétních případech, posoudit situaci v kontextu obce (a jejího okolí) a jejích potřeb, a vypracovat doporučení a návrhy pro další možné využití budovy. Případové studie jsou zpracovávány pro vybranou nemovitost v těchto obcích a městech:

1. Všestary u Říčán, cca 1000 obyvatel;
2. Hrádek nad Nisou, cca 8000 obyvatel;
3. Vsetín, cca 25000 obyvatel;
4. Zlín, cca 75000 obyvatel;
5. Hradec Králové, cca 95000 obyvatel.

V rámci příprav na splnění výsledku 4. workshopu (TL02000373-V5) byla zahájena tvorba podpůrného nástroje, resp. verifikace podpůrného software a tvorba metodického nástroje. Činnost sestávala z tvorby základních algoritmů nástroje a ověřování jejich funkčnosti.

V pokročilejší fázi zpracování případových studií a metodiky s podpůrným nástrojem byl v závěru roku 2020 rozpracován výsledek TL02000373-V7 Publikace v odborném periodiku (J-Recenzovaný odborný článek), jehož zveřejnění se předpokládá v 2. polovině roku 2021.

Ve **třetím** roce řešení (rok 2021), původně plánovaném jako posledním roce řešení projektu, bylo plánováno dosažení sedmi výsledků v rámci ukončení projektu. Došlo k dosažení dvou výsledků, jeden je průběžně naplňován a u čtyř došlo k posunutí termínu dosažení do roku 2022. Mimo níže popsané aktivity se členové řešitelského týmu, kteří se na řešení projektu podíleli v období 2021, setkávali na interních koordinačních poradách. Těch se ve sledovaném období uskutečnilo celkem 7, z toho 3 online formou z důvodu omezení souvisejících s pandemickou situací COVID-19.

Za rok 2021 bylo dosaženo dvou níže uvedených výsledků:

- TL02000373-V4: 3. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností (3. workshop),
- TL02000373-V7: Publikace v odborném periodiku, v jehož rámci byly zpracovány dva recenzované odborné příspěvky.

Od začátku roku 2021 byly dále rozvíjeny aktivity k dosažení zbývajících plánovaných výsledků:

- TL02000373-V1 Metodika pro analýzu a optimalizaci nákladů a přínosů provozování nemovitosti v majetku obce,
- TL02000373-V9 Odborná kniha s návodem na použití metodického nástroje.

Součástí plánu pro rok 2021 bylo rovněž dosažení následujících dvou výsledků, dle původního harmonogramu bylo jejich řešení plánováno na 4Q 2021:

- TL02000373-V5 4. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností,
- TL02000373-V6 Souhrnná výzkumná zpráva.

V souvislosti s níže popsanými skutečnostmi, které byly zjištěny během řešení projektu v 1. polovině roku 2021, byly aktivity spojené s plněním výsledků V1 a V9 pozastaveny, kroky k dosažení výsledků V5 a V6 nebyly zahájeny.

V průběhu tvorby metodiky (výsledek TL02000373-V1) a souvisejícího softwarového nástroje se neosvědčil původní předpoklad, že hledání optimálního využití zkoumané nemovitosti bude založeno na srovnání jejich reprezentativních parametrů s databází parametrů široké škály obecních nemovitostí, provedeném pomocí vícerozměrných statistických metod. Při vyhodnocení pasportů více než 400 nemovitostí zkoumaných během terénních šetření a v průběhu zpracování některých případových studií se ovšem ukázalo, že nelze přesvědčivě definovat všechny vzorové skupiny nemovitostí pro jejich jednotné využití, a statisticky získávané výsledky často nejsou průkazné. Je to dáno zejména velmi širokou typovou strukturou obecních nemovitostí v důsledku proměn společenských nároků v průběhu existence každé individuální nemovitosti. Ukázalo se současně, že významná část obecních nemovitostí nevyhovuje současným legislativním předpisům pro stávající účel jejich využití, který sice respektuje dlouhodobý status quo, ale jako srovnávací parametr při hledání současného využití je neuplatnitelný.

Výše uvedené skutečnosti byly zjištěny krátce po zahájení aktivit na plnění výsledku Odborná kniha s návodem na použití metodického nástroje (č. TL02000373-V9), a to ve fázi rozpracování 9 kapitol, které zahrnovaly dosažené informace i výsledky řešení projektu. V souvislosti s dílčí modifikací přístupu ke koncepci metodiky bylo lze předpokládat jejich dílčí úpravy. 6 z 9 kapitol má silnou vazbu na nově zjišťované informace i samotnou metodiku, proto je dosažení výsledku předpokládáno až po dokončení metodiky, v průběhu její certifikace (11/2022).

V průběhu roku 2021 tak byla zahájena činnost na nové koncepci metodiky, založené na expertním přístupu, parametricky definujícím ideální nemovitost pro dané využití v dané obci, a to s ohledem na současné společenské a legislativní požadavky. K tomuto účelu bylo ale třeba rozšířit spektrum informací o nemovitostech, které byly zjišťovány; přiměřeně byly modifikovány dosavadní případové studie. Proces sběru nového spektra informací o nemovitostech byl ale částečně brzděn značnou vytížeností, resp. nedostupností zástupců municipalit, a tedy komplikovanou přístupností reprezentativních nemovitostí. Do konce roku 2021 byl ale v této otázce stav již uspokojivý a sběr dat byl dokončen počátkem roku 2022.

Ve **čtvrtém** roce řešení projektu (rok 2022), na základě udělení souhlasu s prodloužením doby řešení projektu, bylo plánováno dosažení pěti výsledků v rámci ukončení projektu. Došlo k dosažení dvou výsledků, u tří došlo k posunutí termínu dosažení do poloviny roku 2023, přičemž jeden z těchto tří výsledků je naplňován průběžně. Mimo níže popsané aktivity se členové řešitelského týmu, kteří se na řešení projektu podíleli v období 2022, setkávali na interních koordinačních poradách. Těch se ve sledovaném období uskutečnilo celkem 6, všechny hybridní formou (kombinace osobní účasti a online formy).

V roce 2022 byly splněny dva výsledky:

- TL02000373-V5: 4. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností (4. workshop),
- TL02000373-V9: Odborná kniha s návodem na použití metodického nástroje.

Hlavním závěrem ze 4. workshopu (výsledek TL02000373-V5) bylo konstatování, že je nezbytné rozšíření metodiky o úpravu postupu získávání vstupních dat pro funkci softwarového nástroje tak, aby byly dosažitelné pro municipality (jejich zástupce) bez nutné účasti expertů. Důvodem je poměrně alarmující skutečnost, že zejména (i když nejen) malé obce nemají k dispozici dostatečně reprezentativní databázi informací o svých nemovitostech, zejména tzv. pasporty.

Vedle výše uvedeného probíhalo průběžné plnění výsledku TL02000373-V8 Popularizace a diseminace dosahovaných výsledků. Jednotlivé výsledky byly průběžně zveřejňovány a jinak komunikovány odborné veřejnosti.

Během roku 2022 byly dále rozvíjeny aktivity k dosažení zbývajících plánovaných výsledků:

- TL02000373-V1: Metodika pro analýzu a optimalizaci nákladů a přínosů provozování nemovitosti v majetku obce,
- TL02000373-V6: Souhrnná výzkumná zpráva.

V souvislosti s níže popsanými skutečnostmi, které byly zjištěny během řešení projektu v roce 2022, byly aktivity spojené s plněním výsledku V6 redukovány.

V průběhu finalizace metodiky TL02000373-V1 a souvisejícího softwarového nástroje se ukázalo, že municipality – oproti svým zažitým představám – nedisponují dostatečně rozsáhlou a efektivní databází informací o svých nemovitostech. A to v celém spektru správy budov, tj. zejména o jejich stavebně technickém řešení, technickém stavu i charakteru využití. Do tvorby výsledků tak bylo třeba vložit nový krok – vypracování zásad pro získávání, archivaci a aktualizaci těchto dat, a přiměřeně tomu modifikovat i samotnou metodiku. Tato skutečnost vedla k tomu, že metodika byla dokončena až v prosinci 2022 (souběžně byla dokončena i odborná kniha), ovšem bez možnosti ji certifikovat v původně předpokládaném termínu. Z tohoto důvodu byla podána žádost o prodloužení termínu dosažení výsledků o 180 dní, tzn. do 30. 6. 2023, které bylo vyhověno.

V **pátém** roce řešení projektu (1. polovina roku 2023), na základě udělení souhlasu s prodloužením doby řešení projektu, bylo plánováno dosažení zbývajících tří výsledků v rámci ukončení projektu. Došlo k plnému dosažení dvou výsledků, jeden výsledek byl dosažen

částečně. Mimo níže popsané aktivity se členové řešitelského týmu, kteří se na řešení projektu podíleli v období 2023, setkávali na interních koordinačních poradách. Ty se ve sledovaném období uskutečnily celkem 4, všechny hybridní formou (kombinace osobní účasti a online formy).

V roce 2023 byly splněny dva výsledky:

- TL02000373-V6: Souhrnná výzkumná zpráva,
- TL02000373-V8: Popularizace a diseminace dosahovaných výsledků.

V oblasti plnění výsledku TL02000373-V8 Popularizace a diseminace dosahovaných výsledků byla nadále udržována funkční webová stránka projektu, na které byly jednotlivé výsledky průběžně zveřejňovány a jinak komunikovány odborné veřejnosti. V roce 2023 byl zpracován a prezentován další odborný příspěvek na celostátní odborné konferenci.

Během roku 2023 byly dále rozvíjeny aktivity k dosažení zbývajících plánovaného výsledku:

- TL02000373-V1: Metodika pro analýzu a optimalizaci nákladů a přínosů provozování nemovitosti v majetku obce.

Samotný text metodiky byl dokončen již koncem předchozího roku, ale nadále probíhal vývoj softwarového nástroje pro klasifikaci nemovitostí, na který metodika odkazovala. Jak již bylo popsáno u předchozích dvou let řešení projektu, bylo nutné postupně upravit koncepci tohoto nástroje. Nová koncepce vyžadovala popis charakteristických vlastností nemovitosti (etalonů) pro jednotlivá vybraná využití. Tyto etalony byly pro jednotlivá využití popsány pomocí konzultací s experty a odpovídajících legislativních předpisů ve formě pravidel, stejně tak byly pravidly popsány použité vlastnosti a další případné atributy popisu charakteristiky nemovitosti. Jednou z nevýhod nového konceptu bylo obtížné a časově náročné vytvoření etalonů i s ohledem na různé názory expertů.

S využitím etalonů bylo vytvořeno funkční jádro klasifikačního systému pomocí prázdného systému CLIPS. Časově náročnější se ukázala část zapojení (deployment), která byla vyvíjena ve dvou částech – back end, který spolupracuje s expertním systémem, a front end, který zajišťuje vstupy od uživatelů a administrátora a výstupy z klasifikátoru. Tato fáze mohla začít až po odladění jádra klasifikátoru. Pro urychlení vývoje těchto dvou částí klasifikátoru byli přizváni dva odborně zdatní studenti, kteří tuto práci vykonávali při svém studiu.

Vývoj front-end části aplikace a implementace první základní verze poskytla prostředí pro uživatelsky pohodlnější zadání parametrů více využití a tím otevřela možnost dalšího ladění činnosti jádra klasifikačního systému. Optimalizace činnosti jádra na více využitích s ohledem na celkovou dobu výpočtu si vyžádala další čas pro ladění práce klasifikátoru.

Teprve po odladění front-end a back-end aplikací bylo možné vytvořit modul pro vyčíslení nákladů na úpravu nemovitosti pro požadované využití. V důsledku časové náročnosti tohoto procesu došlo k dalšímu prodloužení při vývoji a finalizaci celého systému.

Protože s předáním metodiky k certifikaci je třeba vyčkat až do doby po finalizaci softwarových nástrojů, byla certifikačnímu orgánu předána pouze pracovní verze metodiky, bez ověření výstupů z klasifikačního a oceňovacího nástroje, k předběžnému posouzení.

6. Komentář ke spolupráci s aplikačním garantem

Aplikačním garantem výsledků řešení projektu je Svaz měst a obcí České republiky (SMO ČR). Zástupci vedení SMO ČR byli o průběhu projektu a jednotlivých výstupech pravidelně informováni a mají k dispozici souhrnné informace za každý rok realizace projektu, ke kterým se každý rok vyjadřovali.

Spolupráci s řešitelským týmem zajišťovali zejména členové SMO ČR, tedy města a obce. Zástupci participujících obcí byli pravidelně informováni o činnosti řešitelského týmu, poskytovali týmu součinnost zahrnující přístup do reprezentativních nemovitostí ve vlastnictví jejich obcí, konzultace, poradenskou a oponentskou činnost při dokončování výsledků řešení projektu a jejich optimalizace pro potřeby finálních uživatelů. Ze strany vedení SMO ČR proběhlo několik ad hoc setkání, jejichž výsledkem byly zejména specifikace zásad poskytnutí výsledků řešení projektu jeho koncovým uživatelům a optimalizace formulací hlavních výsledků řešení projektu z hlediska právních důsledků jejich využití v praxi.

Spolupráci ze strany municipalit hodnotíme jako velmi cennou, poskytující jednak okamžité informace o aktuálních problémech, řešených v oblasti správy obecních nemovitostí, a jednak zpětnou vazbu ohledně ideálního formátu dosahovaných výsledků ve vztahu k reálné praxi. Přestože byla zřejmá extrémní časová vytiženost zástupců municipalit (na celkem 4 společná pracovní setkání řešitelského týmu s municipalitami v průběhu řešení projektu se až na výjimky nepodařilo zajistit účast stejných zástupců), oceňujeme jejich podporu a zájem o výsledky.

7. Shrnutí poznatků získaných v rámci řešení projektu

Zřejmě nejvýznamnějším poznatkem z řešení projektu je skutečnost, že zejména malé a střední obce, ale ve významném počtu i města, žijí v domnění, že mají dostatečně podrobné informace o svých nemovitostech. A tuto svoji domněnku takto prezentují i navenek. V realu se ale obvykle jedná o vytištěnou složku projektové dokumentace různé míry aktuality, uloženou v archívu. Zástupci těchto municipalit v řadě případů nemají žádnou povědomost o moderních metodách (a software) správy nemovitostí, ani jejich pasportizace. Řešitelský tým na tento problém poměrně výrazně narazil v okamžiku, kdy se zásady pasportizace řešily konkrétně pro potřeby samotného projektu. Pokud zástupci municipalit do té doby uváděli, že jsou se stavem informací o svých nemovitostech spokojeni, v okamžiku, kdy jsme tento stav začali analyzovat se ukázalo, že jejich informace jsou velmi povrchní a pro potřeby moderní efektivní správy nemovitostí prakticky nevyužitelné. Řešitelský tým v této fázi operativně zareagoval, připravil a prezentoval zásady pasportizace obecních nemovitostí, které zapracoval i do odborné knihy.

Dalším poznatkem je ze strany municipalit poměrně zanedbatelné využívání dotazníkových šetření pro zjišťování potřeb, požadavků a nápadů občanů ve vztahu mj. i k využití stavebního fondu ve vlastnictví obcí. S tímto předpokladem řešitelský tým pracoval již ve fázi přípravy projektu. Proto byla příprava koncepce dotazníkových šetření již od počátku součástí řešení projektu.

Třetím zásadním poznatkem je skutečnost, že cca 20 % stavebního fondu obcí a měst ČR je v současnosti nevyužitých. U nejvíce postižených obcí tento podíl dosahuje i 50 %. Pokud nedojde k zásadní změně přístupu municipalit zejména v tzv. okrajových lokalitách, tento trend se bude zhoršovat, a to se všemi negativními technickými, ekonomickými i sociálními důsledky. Je evidentní, že municipality budou muset přijmout aktivní přístup ke správě portfolia svých nemovitostí. V odborné knize je jako vhodný příklad prezentováno hospodaření města Český Krumlov. Obce se v mnoha případech budou muset naučit podnikat, jak je tomu ve vyspělých zemích, případně své nemovitosti pronajímat k podnikání komerčním subjektům.

V západních zemích je sice okrajovým, ale přece jen využívaným tématem dočasné krátkodobé využívání nemovitostí. V ČR je tento přístup buď prakticky zcela neznámý, nebo, jak ukazuje město Ostrava (které jako jedno z mála v ČR s tím má zkušenost), panuje k dočasnému využívání nemovitostí poměrně silný odpor. Důvodů je řada, největšími překážkami je nedostatek vhodných nemovitostí a nezbytný aktivní přístup zástupců municipality. Čas ukáže, zda nedávné zkušenosti, kdy nemovitosti byly často narychlo upravovány pro dočasné ubytování válečných uprchlíků, se přece jen nestanou alespoň okrajovým trendem tohoto způsobu využití nemovitostí, a tedy prodloužení jejich aktivního života.

Řešitelský tým se v průběhu řešení utvrdil v předpokladu, že zástupce municipalit je třeba ve správě jejich nemovitostního fondu soustavně vzdělávat, a je nutné poskytovat jim k tomuto podporu. Věříme, že výsledky řešení tohoto projektu touto podporou budou.

8. Finanční část projektu

Nakládání s finančními prostředky na řešení projektu bylo průběžně dokládáno prostřednictvím Informačního systému Technologické agentury České republiky a dále je zpracováno v dílčích zprávách za jednotlivé roky řešení projektu. Všechny finanční prostředky byly čerpány v souladu s určenými pravidly.

9. Seznam příloh k výsledkům projektu, prokazující jejich dosažení

- TL02000373-V1: Metodika pro analýzu a optimalizaci nákladů a přínosů provozování nemovitosti v majetku obce
... výsledek projektu, předložena bez certifikace
- TL02000373-V2: 1. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností
... zápis z pracovního jednání, vč. prezenční listiny
- TL02000373-V3: 2. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností
... zápis z pracovního jednání, vč. prezenční listiny
- TL02000373-V4: 3. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností
... zápis z pracovního jednání, vč. prezenční listiny
- TL02000373-V5: 4. pracovní setkání řešitelského týmu se zástupci aplikačního garanta, vedení obcí a měst a odbornou veřejností
... zápis z pracovního jednání, vč. prezenční listiny
- TL02000373-V6: Souhrnná výzkumná zpráva
... výsledek projektu
- TL02000373-V7: Publikace v odborném periodiku, druh výsledku Jost
- PAŠEK, J. BOŠOVÁ, D. GANGUR, M. IRCINGOVÁ, J. JANEČEK, P. JEŽEK, J. MARTINČÍK, D. SOJKOVÁ, V. ŠLECHTOVÁ SOJKOVÁ, O. TLUČHOŘ, J. Vliv municipalit jako vlastníka stavebního fondu na veřejný prostor. In *Architecture in Perspective 13*. Ostrava: VŠB – TU Ostrava, Faculty of Civil Engineering, Department of Architecture, 2021. s. 144-149. ISBN: 978-80-248-4552-4.
 - IRCINGOVÁ, J. TLUČHOŘ, J. GANGUR, M. Srovnání přístupů ke správě a strategii rozvoje nemovitostí ve vlastnictví obcí. *Trendy v podnikání*, 2021, roč. 11, č. 3, s. 16-22. ISSN: 1805-0603.
- TL02000373-V8: Popularizace a diseminace dosahovaných výsledků
... webová stránka projektu (<https://nemo.fek.zcu.cz/>)
... 5 publikací a prezentací odborné veřejnosti
- TL02000373-V9: Odborná kniha s návodem na použití metodického nástroje, druh výsledku B
- PAŠEK, J. BOŠOVÁ, D. GANGUR, M. IRCINGOVÁ, J. JEŽEK, J. JANEČEK, P. MARTINČÍK, D. SOJKOVÁ, V. ŠLECHTOVÁ SOJKOVÁ, O. TLUČHOŘ, J. Optimalizace využívání nemovitostí v majetku obcí. 1. vyd. Plzeň: Západočeská univerzita, 2022, 174 s. ISBN: 978-80-261-1142-9.