

# **EXPERTNÍ POSOUZENÍ VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ MĚSTA**

**NABÍDKA M.C.TRITON  
PRO MĚSTO LOVOSICE**



Červenec 2023

## OBSAH

1	PŘEDMĚT NABÍDKY _____	3
2	METODICKÝ POSTUP A NÁVRH VÝSTUPU _____	3
2.1	PRVNÍ KROK: ZHODNOCENÍ TECHNICKÉHO STAVU _____	4
2.2	DRUHÝ KROK: STANOVENÍ KRITÉRIÍ A JEJICH HODNOT _____	4
2.3	TŘETÍ KROK: IDENTIFIKACE LIMITŮ I PŘÍLEŽITOSTÍ DANÝCH PROSTŘEDÍM _____	5
3	SEZNAM 20 OBJEKTŮ _____	7
4	HARMONOGRAM A PROCES ZPRACOVÁNÍ _____	7
5	NABÍDKOVÁ CENA _____	8
6	ZÁVĚR _____	9



# 1 Předmět nabídky

Město disponuje rozsáhlým majetkem nemovitostí. Technický stav majetku je různorodý a město má jen omezené rozpočtové zdroje na jeho správu. Potřebuje si proto stanovit výdajové priority.

V souladu s tím je předmětem této nabídky zajištění dále definovaného okruhu informací, které městu pomohou při přijímání kvalifikovaných rozhodnutí při správě majetku, konkrétně jde o:

1. Zhodnocení technického stavu nemovitostí (popis potřeb).
2. Stanovení kritérií (jejich hodnot) pro naléhavost akce ze strany města (jak volit mezi potřebami).
3. Vliv okolního prostředí na opravy a investice města (limity uspokojování potřeb).

Bližší specifikace k těmto okruhům je uvedena dále, viz jednotlivé kroky dále.

# 2 Metodický postup a návrh výstupu

Tato nabídka se specificky zabývá 20 nemovitostmi (viz jejich seznam dále), které pro ni byly předem vybrány. Všechny tyto nemovitosti město potřebuje mít ve svém vlastnictví, nemůže se jich zbavovat, aniž by je nahradilo jinými nemovitostmi, z čeho vyplývá, že při jejich správě musí postupovat jako dlouhodobý a trvalý vlastník. Zároveň město potřebuje zabezpečit jejich kontinuální provoz. To může vyžadovat opravy (něco nefunguje), renovace (obnova opotřebovaného majetku), rekonstrukce (změna vnitřního užití).

Správa majetku s sebou přináší přirozené otázky, co změnit, jak to změnit a kdy to změnit. Pro ilustraci je možné uvést příklad budovy, do které zatéká starou střechou, má opotřebovaná netěsnící okna a linoleum za hranicí životnosti.

- Při dostatečném rozpočtu se běžně nabízí vše najednou vyměnit, dokonce se to může posunout až ke kompletní rekonstrukci a všechno je nové (klasický scénář dotačních titulů).
- V praxi je nicméně rozpočet často výrazně omezený, což vyžaduje pečlivější úvahu, jak postupovat. V této variantě lze zvážit stav a závažnost problémů se střechou (ty mohou ohrožovat bezpečnost a integritu budovy) nebo jít cestou komfortu a energetické účinnosti u oken (ty způsobují ztráty tepla, vnikání vlhkosti nebo nekomfortní prostředí uvnitř budovy. Jedna oprava tak dostane přednost před druhou).
- Možná je ovšem ještě třetí varianta, kdy do hry výrazněji vstoupí finanční aspekt, který by volal po strategii opravy původně havarijní střechy a repase oken s tím, že tak dojde k jejich prodloužení životnosti o dalších 5 až 10 nebo i více let. Linoleum lze navíc v této variantě nahradit jiným povrchovým materiálem.

Platí tedy, že cenová náročnost jednotlivých operací se současně odvíjí od individuálních praktických technických řešení, a proto i výdaje s nimi spojené se mezi sebou mohou výrazně lišit.



Předkladatel nabídky ve svém návrhu pracuje s tím, že může doporučit více řešení, co změnit, jak to změnit a kdy to změnit.

## 2.1 PRVNÍ KROK: Zhodnocení technického stavu

Uvedený krok, kterým je zhodnocení technického stavu vybraného majetku města, představuje určitou formu pasportizace majetku, čímž se rozumí **Zpracování písemného protokolu k vybrané nemovitosti**, kterému bude vždy předcházet fyzická vizuální prohlídka dané nemovitosti. Cílem jde zde sběr následujícího rozsahu informací:

Hodnocení technického stavu nemovitosti:

- *Střecha (stav krovu, střešního pláště, zda zatéká či nikoliv)*
- *Fasáda (zda byla opravena, tj. stáří fasády a její stav, zda vyžaduje větší opravu)*
- *Okna (stav, těsnost a potřeba výměny, možnost repase)*
- *Existence zemní vlhkosti (stav základů)*
- *Vnitřní sítě (vizuální stav, stáří = obecně se doporučuje vyjít z revizí, plyn, elektro, požární bezpečnost)*
- *Ostatní (dle místního šetření, např. dveře, vnitřní vybavení, plochy omítek a podlahy, hluk)*
- *Jiné (jakákoliv další zjištění, například statika, schody, jiné konstrukce apod.)*

Půjde výhradně o zjišťování investičních potřeb, nikoliv například o technický audit stavby (vyjádření posuzovatele nemohou zakládat odpovědnost ke stavu nemovitostí). Vyčíslena bude zastavěná plocha (fasáda, střecha), počet podlaží, počet oken. Z těchto čísel lze kalkulovat orientační náklady oprav a investic. Bere se v úvahu, že finanční náročnost investic v čase je informací, která rychle zastarává.

Součástí investičních úvah by vždy měla být historie údržby a oprav v předchozích letech, rovněž je užitečné vyjít z praktických postřehů provozovatele budov. To vyžaduje zjišťovat i následující informace:

Hodnocení péče o nemovitost:

- *Informace o haváriích a opravách poslední doby, výdaje vynaložené v předchozích letech*
- *Revize proběhlé, plánované*
- *Pohled/vyjádření správce pohledu provozovatele objektu*
- *Krátký věcný závěr posuzovatele*

## 2.2 DRUHÝ KROK: Stanovení kritérií a jejich hodnot

Jak dále pracovat s výše získanými informacemi? Obecně je možné dané nemovitosti různě kategorizovat (například jde o novostavbu, budovu ve výborném stavu, uspokojivém nebo neuspokojivém stavu, případně ve stavu chatrném apod.). Informace nebo její kategorizace ovšem sama o sobě není cílem, klíčové je, jak s ní bude nakládáno.



**V praktické rovině je užitečné pracovat s časovým prvkem, tj. co je potřeba realizovat okamžitě, co v horizontu 1-2 let, co 2-5 let a co později.**

Časový přístup ke stanovení priorit pro správu majetku při omezeném rozpočtu by přitom měl obecně zohledňovat zejména tyto potřeby:

- *Bezpečnost, akutní problémy (úniky vody, poškozené střechy, zábradlí, narušená statika, závady na systémech vytápění nebo chlazení, poruchy elektroinstalace apod., problémy s požární bezpečností + Pravidelné kontroly a revize, která vychází z příslušných právních norem*
- *Dlouhodobé náklady a úspory (vylepšení izolace, výměna zastaralých zařízení nebo energeticky náročných systémů, minimalizace ztrát tepla nebo chladu).*
- *Estetika (opravy fasád, oprava a malování oken nebo vnitřní úpravy, které zlepšují obecný dojem z budov).*

**Posouzením těchto potřeb bude stanoven VÝCHOZÍ ČASOVÝ RÁMEC NALÉHAVOSTI pro jednotlivé nemovitosti, tj. co je potřeba realizovat okamžitě, co v horizontu 1-2 let, co 2-5 let a co později.**

Samotný časový prvek ovšem neřeší, jak je s nemovitostí v praxi nakládáno. Je nepochybně rozdíl mezi budovou skladu a budovou školy. V praxi nicméně budou případy, kdy ten rozdíl není úplně jednoduše viditelný, proto je potřeba použít doplňující kritéria stanovování priorit při správě majetku = do čeho dát peníze dnes a do čeho zítra. Takové rozhodování vyžaduje položit si otázku, zda je důležitější hřiště než škola nebo lékařský dům.

Předkladatel nabídky proto rovněž předpokládá použití kritérií efektivity využití a výtěžnosti:

- *Hodnocením užití majetku se rozumí posouzení efektivity jeho každodenního užívání. V praxi jde o zmapování stavu, jestli jednotlivé prostory jsou využívány a jak. Je možné spojit s procentuálním vytížením. Cílem je zjištění, zda existují nebo neexistují rezervy v nakládání s majetkem*
- *Hodnocením veřejné služby, případně ekonomické výtěžnosti majetku se rozumí zhodnocení veřejné služby a ekonomiky dané nemovitostí. Zde jde o zjištění/potvrzení si důležitosti veřejné služby, zda lze přemýšlet o zlepšení ekonomiky hospodaření majetkem, resp. rezerv nákladů či potenciálně vyšších výnosů (například do čeho investovat, aby užití bylo širší a aby určité prostory šly nově pronajmout apod.).*

**S využitím těchto kritérií dojde ke stanovení UPRAVENÉ ČASOVÉHO RÁMCE NALÉHAVOSTI pro jednotlivé nemovitosti, tj. co je potřeba realizovat okamžitě, co v horizontu 1-2 let, co 2-5 let a co později.**

## 2.3 TŘETÍ KROK: Identifikace limitů i příležitostí daných prostředím

Cílem této části je poskytnout městu nezávislý pohled na správu majetku v kontextu prostředí, ve kterém ke správě dochází.



Pasportizace majetku je sama o sobě jen jedním z řady kroků k efektivní správě majetku, souvisí s ní ekonomika a plánování. Běžným přístupem proto bývá vyčíslení nákladů, které se odvíjejí od určitých kalkulací postavených na cenách za m<sup>2</sup> ploch (fasády, základů, podlahových ploch apod.), a to podle typologie řešeného problému. Ve výsledku pak vycházejí náklady, které přesahují finanční možnosti města. Takový přístup není úplně efektivní, protože daná zjištění jsou jen odhadem, který navíc v čase ztrácí svoji vypovídající schopnost.

Stojí za připomenutí, že město má za cíl nejen základním způsobem majetek spravovat a opravovat, ale zároveň i rozvíjet, a to nejen vždy cestou nové výstavby, která je časově i finančně náročná. Rozvíjet lze rovněž velice jednoduše již pouhým lepším využitím potenciálu nemovitosti, které ve většině případů mají rezervy nebo např. estetickým a zároveň levným řešením, které bude kultivovat prostředí města a nastaví tak směr i pro obyvatele či další investory.

V souladu s tím do identifikace limitů a příležitostí vstupují proměnné (faktory/parametry) jako jsou:

- Rozpočet města a potřeba zachování určité kontinuity stávající výše výdajů
- Respektování hlavních investičních akcí současnosti (nádraží, zimní stadion)
- Organizace práce na straně města
- Strategický plán, resp. výhled, kam a jakým směrem chceme město posouvat a budovat
- Dotační příležitosti
- Dění na realitním trhu
  - Podle vývoje na realitním trhu se mění hodnota nemovitostí, což má vliv na prodej nebo pronájem majetku (výnosy)
  - Vyšší hodnota nemovitostí může poskytnout městu finanční prostředky na investice do dalších oprav nebo rozvoje
  - Soukromý sektor může mít zájem o spolupráci ve vztahu určitému majetku
  - Při růstu cen stavebních materiálů nebo pracovních sil na realitním trhu město může čelit vyšším nákladům na opravy a údržbu svého nemovitého majetku.
  - Nové trendy ve výstavbě (viz například ekologicky šetrné budovy) a měnící poptávka po určitých typech nemovitostí ovlivňuje plánování správy nemovitého majetku.

Je třeba také zohlednit, že v rámci této nabídky je posuzován primárně jen určitý výsek majetku města (20 nemovitostí), z níže uvedeného členění jde o nemovitosti patřící do kategorie b,.

- a) Majetek související s infrastrukturou města („povinné vlastnictví“).
- b) Nemovitosti související s výkonem státní správy a samosprávy („přirozené vlastnictví“).
- c) Nemovitosti spojené se službami občanům („prospěšné vlastnictví“).
- d) Nemovitosti bytového a nebytového charakteru (bytové nebytové vlastnictví).

**S přihlédnutím k těmto faktorům/parametrům dojde ke stanovení FINÁLNÍHO ČASOVÉHO RÁMCE NALÉHAVOSTI pro jednotlivé nemovitosti, tj. co je potřeba realizovat okamžitě, co v horizontu 1-2 let, co 2-5 let a co později.**



### 3 Seznam 20 objektů

1. Městský úřad Lovosice, ul. Školní 407/2 a 406/4
2. Stará radnice, ul. Školní 41/1
3. Lékařský dům, ul. Školní 476/3
4. Gymnázium Lovosice, p.o., ul. Sady Pionýrů 600/6
5. Pfannschmidtova vila, Městská knihovna Lovosice, ul. Osvoboditelů 48/59
6. Budova Městské policie Lovosice, ul. Osvoboditelů 50/59
7. Centrum kultury Lovoš, Administrativní budova a LOVO Galerie ul. 8.května 155/13
8. Centrum kultury Lovoš, Sál a LOVO Café Žižkova 156 a 193
9. Základní škola Antonína Baráka, ul. Sady pionýrů 361 vč. tělocvičny
10. Základní škola ul. Všehrdova 686/1
11. Základní škola ul. Sady Pionýrů 355
12. Školní družina, Školní 470/7
13. Dům s pečovatelskou službou 28.října 1200/5
14. Domy s pečovatelskou službou a 474/9 a 475/7
15. Centrální školní jídelnu, ul. Všehrdova č.p. 924
16. Administrativní budova ul. Přívozní 1036/9 ZUŠ
17. MŠ Sady pionýrů, č.p. 912
18. MŠ Resslerova ul.974
19. MŠ Terezínská ul.907/44
20. Václavské náměstí 176/61, 177 a 178

### 4 Harmonogram a proces zpracování

Předkladatel nabídky je schopen zakázku dokončit do 15. října s dílčími praktickým výstupy v průběhu měsíce září.

Pro zpracování výstupu je nezbytné místní šetření (vizuální prohlídka) všech vybraných nemovitostí a spolupráce s jejich provozovateli.



## 5 Nabídková cena

Nabídková cena byla kalkulována na základě poskytnutých informací s vědomím, že se jedná o posouzení veřejných investic v objemu několika desítek milionů korun (v rámci expertního posouzení je tedy nutné se zaměřit na vyšší míru detailu).

Nabídková cena je konečná a zahrnuje veškeré přímé i související náklady dodavatele.

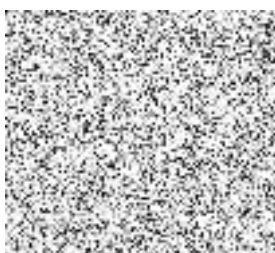
	Jednotková cena	Počet	
Hodnocení technického stavu nemovitosti		20	
Kriteriální hodnocení a celková analýza		1	
Nabídková cena bez DPH			480 000 Kč
Výše DPH			100 800 Kč
<b>Nabídková cena včetně DPH</b>			<b>580 800 Kč</b>



## 6 Závěr

Děkujeme Vám za možnost předložit nabídku služeb naší společnosti!  
V případě dalších požadavků či doplnění se na mne, prosím, neváhejte obrátit.

Kontaktní osoba:



*Unit Manažer pro segment Veřejná správa*

