



Spolufinancováno
Evropskou unií



Ministerstvo
pro místní rozvoj

Vyhodnocení participativního sběru informací – Moravský Beroun

Květen 2026



Spolufinancováno
Evropskou unií



Ministerstvo
pro místní rozvoj

Základní informace

Název projektu: Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území

Číslo projektu: CZ.03.02.02/00/22_004/0003844

Název výstupu: Vyhodnocení participativního sběru informací – Moravský Beroun

Typ výstupu: Vyhodnocení participativního sběru informací

Datum vyhotovení: Květen 2026

Řešitelský tým: Zuzana Černá, Ph.D., Alena Černá

Obsah

Úvod a strategický kontext	2
Metodika sběru dat.....	3
Datový rozbor bytového fondu dle lokalit	4
Souhrnná analýza dat.....	6
Návrh strategie facility managementu.....	9
Sebeevaluační rozhovor.....	10
Závěr.....	11

Úvod a strategický kontext

Moravský Beroun spolupracuje s Agenturou pro sociální začleňování (ASZ) soustavně již od roku 2013. Tato dlouhodobá kooperace se zaměřuje na koncepční řešení sociálního vyloučení, kde oblast bydlení představuje jeden z nejzásadnějších pilířů. Již Evaluační zpráva strategického plánu z roku 2019 konstatovala, že klíčovou bariérou úspěšné desegregace je špatný technický stav městského bytového fondu. Značná část domů je starší 50–60 let a dlouhodobě postrádala komplexní rekonstrukci.¹

Zásadním zjištěním předchozích analýz bylo, že technická degradace objektů byla v minulosti často nespravedlivě připisována nájemníkům, zejména z řad romské komunity. Dokumentace však prokazuje, že primární příčinou je fyzické stáří fondu a absence systematické údržby ze strany vlastníka. Tato situace v minulosti omezovala možnosti volby bydlení pro zranitelné skupiny a vytvářela prostor pro nežádoucí jevy, jako je obchod s chudobou.

Vazba na strategické dokumenty města

Pasportizace bytového fondu není izolovanou technickou aktivitou, ale přímým naplněním několika klíčových strategií města:

- **Plán sociálního začleňování 2022–2027²:** Reaguje na specifický cíl 1.1 (Vytvoření koncepce bydlení) a 1.2 (Zkvalitnění kapacit bydlení).
- **Koncepce bydlení (leden 2025)³:** Deklaruje vizi modernizace a dobré správy majetku s cílem eliminovat obydlené nemovitosti v havarijním stavu.
- **Desegregační plán města⁴:** Definuje jako jeden ze tří hlavních cílů „Posílení kompetencí města“, tedy rozvoj kapacit v oblasti správy, evidence a plánování.

Vlastní pasportizace byla v Akčním plánu do roku 2026 jasně definována jako úkol č. 1.1.2 (Pořízení pasportu městských bytů).

¹ Schaumannová, Helena. *Evaluační zpráva strategického plánu sociálního začleňování 2015–2018. Moravský Beroun*. 2019. s. 17. Dostupné: https://www.socialni-zaclenovani.cz/wp-content/uploads/Moravsk%C3%BD-Beroun_EZ_ZOR8.pdf citováno 10.4.2026

² *Plán sociálního začleňování Moravský Beroun pro období 2022 – 2027*. Dostupné: https://www.morberoun.cz/assets/File.ashx?id_org=9908&id_dokumenty=298760 citováno 10.4.2026

³ *Koncepce bydlení. Leden 2025*. Dostupné: https://www.morberoun.cz/assets/File.ashx?id_org=9908&id_dokumenty=298759 citováno 10.4.2026

⁴ Viz příloha předchozí monitorovací zprávy č. 5.

Metodika sběru dat

Proces pasportizace byl iniciován i s ohledem na zákonné povinnosti obce. Město bylo experty ASZ upozorněno na povinnost vést aktuální výkresovou dokumentaci ke svým nemovitostem, což vyplývá ze Stavebního zákona a Vyhlášky č. 131/2024. Z hlediska moderního **facility managementu** byl pasport představen jako nezbytný podklad pro efektivní údržbu a strategické řízení.

Participativní charakter sběru dat spočíval v úzké spolupráci mezi urbanistkou ASZ a Odborem správy majetku a komunálních služeb města. Ti společně definovali indikátory „šité na míru“ potřebám Moravského Berouna, což zahrnovalo i revizi formulářů a dopracování relevantních kategorií pro potřeby obce.⁵ Na pasportizaci se reálně podíleli dva klíčoví zaměstnanci: vedoucí odboru a podřízená pracovnice. Po ukončení sběru dat došlo k finálnímu setkání zapojených pracovníků a urbanistky a došlo k diskusi sebeevaluačního charakteru.

Vzhledem k přesunu agendy pod stavební úřad města Šternberk se Moravský Beroun ocitl v situaci, kdy přišel o přímý přístup k fyzickým výkresům. Na doporučení urbanistky ASZ město zahájilo **proces digitalizace** veškeré dostupné tištěné dokumentace a zpětné akvizice digitálních dat od projektantů nedávných stavebních akcí.

Analýza výchozího stavu a audit dokumentace

Před zahájením vlastního terénního sběru proběhl podrobný audit stávající projektové dokumentace, který odhalil kritický deficit v evidenci majetku:

- Z celkového počtu 11 sledovaných objektů existovala dokumentace pouze k 10 z nich; u jednoho objektu podklady zcela chyběly.
- Pouze v jednom případě byla nalezena dokumentace skutečného provedení, která odpovídala realitě zjištěné při referenční prohlídce.
- Většina dostupných výkresů byla ve fázi „dokumentace pro stavební povolení“, která však neodrážela finální stav po kolaudaci.

Terénní šetření odhalilo závažné disproporce mezi papírovou evidencí a faktickým stavem. Typickým příkladem bylo zjištění u domů, kde dokumentace počítala se dvěma samostatnými byty, avšak v průběhu let došlo k jejich stavebnímu propojení. Ačkoliv tyto změny prošly kolaudací, nebyly nikdy zaneseny do výkresové části, což v praxi znemožňovalo přesné plánování oprav nebo spravedlivé rozúčtování nákladů.

⁵ Podrobněji viz dokument Návrh participativního sběru informací – Moravský Beroun. Součástí MoZ č.5.

Datový rozbor bytového fondu dle lokalit

Data v tabulkách a maticích reflektují stav k lednu 2026 a jsou členěna podle klíčových objektů, které reprezentují různé historické a technické etapy výstavby. Celkem je v databázi evidováno 60 bytových jednotek.

Lokalita DCHB Generála Svobody

Objekt v ulici Generála Svobody (výstavba 2008) představuje nejmodernější a technicky nejhomogennější část fondu.

V objektu došlo k pasportizaci 28 jednotek. 27 bytových jednotek je zařazeno v kategorii C, jedna z bytových jednotek je v kategorii B. V praxi facility managementu informace indikuje stav, který sice ještě není havarijní, ale vykazuje známky opotřebení, které bez včasného zásahu postupně povedou k degradaci do horších kategorií. Kategorie C také odkazuje k užití starších technologií, což může znamenat zvýšenou *energetickou náročnost* (vytápění, ohřev vody). Modernizace např. termoregulačních ventilů by mohla snížit provozní náklady města i nájemníků. Starší elektroinstalace a vodoinstalace dále znamená častější revize k zajištění bezpečnosti obyvatel domů. Je tedy navrhováno, aby byl vytvořen v plánu oprav **detailní harmonogram údržby** reflektující krátkodobý, střednědobý a dlouhodobý horizont. Zároveň je důležitá taková alokace finančních prostředků v rozpočtu města, aby bylo možné harmonogram údržby co nejvíce naplnit. Včasná renovace znamená ušetřené náklady.

24 pasportizovaných bytů má dispozici 1+kk, 3 byty mají dispozici 2+1 a 1 byt má dispozici 3+kk. Všechny pasportizované jednotky mají dohromady průměrnou rozlohu 45,014 m², což znamená, že se plochy pohybují od 30,62 m² do 53,85 m². Celková spravovaná plocha činí 1260,38 m².

Všechny bytové jednotky jsou plně obsazené. 27 bytů má dotační status *pro seniory*, jeden byt je *krizový*. Všechny bytové jednotky jsou vedeny jako bezbariérové.

Lokalita Partyzánská

Představuje historický segment výstavby před r. 1945 který prošel komplexní významnou rekonstrukcí v roce 2019 (6 bytů) a v roce 2024 (1 byt). Díky této modernizaci byla bytový dům sjednocen do kategorie B, jeden z bytů, který prošel nedávnou rekonstrukcí, je klasifikován kategorií A. Z hlediska facility managementu odpovídají kategorie novým, či lehce opotřebovaným prvkům. Byty se nenacházejí v tzv. *krizovém managementu*, ale v *systematické a preventivní údržbě*. Pokud ta městem reflektována, pak zde existuje předpoklad nízkých finančních nákladů, které jsou budou investovány do běžné údržby, nikoli do nákladových rekonstrukcí. Pro udržování pasportního listu tento typ bytů znamená menší administrativu, jelikož nevyžadují aktualizaci technických paramentů.

Pasportizováno bylo celkem 7 bytů. Všechny byty mají dispozici 1+kk a průměrná rozloha jednoho bytu činí 39,72 m². Jednotlivé bytové plochy se pohybují 37,07 m² a 44,41 m². Celková spravovaná plocha činí 278,05 m². Všechny byty jsou obsazené, bez bezbariérového přístupu. Všechny byty v lokalitě Partyzánská mají dotační status *s omezením*. V rámci facility managementu tento status označuje specifický právní a provozní režim, který na objekt dopadá v důsledku čerpání veřejných prostředků v tomto případě na rekonstrukci objektu např. z fondů Evropské unie anebo státního rozpočtu. De facto to znamená, že město jako vlastník nemůže s majetkem nakládat zcela

libovolně, ale musí dodržovat podmínky stanovené poskytovatelem dotace v rámci udržitelnosti projektu. Toto omezení může zahrnovat např. *účelovost*, což znamená, že objektu musí po stanovenou dobu let sloužit výhradně původnímu účelu (např. sociálnímu bydlení); *regulaci nájemného a výběr nájemníků*, kdy pravidla dotace pevně stanovují maximální výši nájemného a definují cílové skupiny (např. osoby v bytové nouzi) či *omezení technických úprav*, kdy jakékoli významné rekonstrukce nebo zásahy do dispozic bytů musí být v souladu s původním záměrem dotace. Jakékoli porušení dotačních pravidel může vést povinnosti vlastníka, tedy města, k návratu celé dotace.

Dům v ulici Janáčkova

Dům v ulici Janáčkova patří také do segmentu historických budov, které byly vystavěny před rokem 1945. Pasportizací zde prošlo 5 bytových jednotek, a přestože 4 z nich mezi lety 2023-2025 prošlo dílčí rekonstrukcí koupelen, tři bytové jednotky spadají do kategorie D a dvě spadají do kategorie C. Zatímco z hlediska facility managementu u kategorie C hovoříme o zvýšené údržbě, kategorie D indikuje **havarijní stav**, který je na hranici obyvatelnosti. V praxi facility managementu to znamená vysokou míru rizika a *krizového* řízení. V této kategorii jsou často vykazovány závady např. v základních rozvodech (elektřina, plyn, voda), které ohrožují jak bezpečnost nájemníků, tak integritu celého domu (např. riziko požáru, vytopení, úniku plynu). V této kategorii se část objevují i silné hygienické nedostatky např. v podobě plísní. Je nezbytné, aby se v takovém domě prováděly nezbytné revize. Byty v kategorii D jsou z hlediska údržby **neekonomické**. Dílčí opravy, které mají za cíl pouze vykrýt aktuální nejviditelnější problémy, jsou dlouhodobě *neefektivní*. V těchto bytech je všeobecně doporučována realizace komplexního investičního záměru v podobě kompletní rekonstrukce. Zatímco kategorie C vyžaduje investice, které jsou rozplánovány v čase, kategorie D už vyžaduje komplexní finanční výdaj, kdy je třeba připravit projektovou dokumentaci ke kompletní sanaci, zahrnující výměnu povrchů, oken a veškerých instalací tak, aby se bytová jednotka vrátila do kategorie A nebo B. Dům v ulici Janáčkova čítá jeden byt v kategorii 2+1, zbytek bytů spadá do kategorie 1+1. Průměrná výměra bytové jednotky činí 57,61 m², přičemž velikost bytových ploch se pohybuje v rozmezí od 54,6 m² do 60,87 m². Součet spravovaných ploch činí 288,07 m². Byty nejsou bezbariérové, všechny jsou obsazené a jejich dotační titul je *bez omezení*.

Masarykova 327

V domě prošel pasportizací jeden byt, který spadl do kategorie E, jedná se tedy o absolutní minimum technické stupnice. Z pohledu facility managementu se jedná o **krizové řízení objektu v dezolátním stavu**. Jednotka je zcela nezpůsobilá k užívání a její technický stav je definován jako totální destrukce či absence klíčových prvků. Bytová jednotka vyžaduje radikální investiční zásah a do jeho realizace představuje pouze čistý náklad na zabezpečení a riziko pro zbytek nemovitosti. Bytová jednotka spadá do kategorie 1+1 a má rozměr 37 m². Aktuálně není obydlená, má bezbariérový přístup a její dotační titul je *bez omezení*.

Lokalita Smetanova

V lokalitě Smetanova prošlo pasportizací 16 bytových jednotek, přičemž 13 z nich spadá do technické kategorie C a 3 z nich spadají do technické kategorie D. Byty byly vystavěny v roce 2004 a svou rozlohou jsou variabilní. Nacházejí se zde dva byty v kategorii 1+1, sedm bytů v kategorii 2+kk, jeden byt v kategorii 3+1, pět bytů v kategorii 4+1 a jeden byt v kategorii 5+1. Průměrná velikost bytové jednotky činí 54,2 m². Velikosti bytů se pohybují v rozmezí od 29,7 m²

do 72,9 m². Celková velikost spravované plochy činí 931,85 m². Všechny byty jsou obsazené a nemají bezbariérový přístup. Dotační titul všech bytů je *bez omezení*.

SVJ Partyzánská

V domě došlo k pasportizaci dvou bytových jednotek. U jedné z nich je uveden rok výstavby 2024 a kategorie A, u druhé rok výstavby není uveden a spadá do kategorie D. Oba byty spadají do 1+1. Oba mají výměru plochy kolem 44 m² a oba byty jsou obsazené. Ani jeden z bytů nemá bezbariérový přístup a dotační titul obou bytů je *bez omezení*.

Byt v ul. Smetanova

Tento pasportizovaný byt je uveden v dotačním titulu jako *krizový* a v aktuálním pasportu je veden jako neobsazený. Rok výstavby není uveden, přiřazen je do kategorie B. Rozměr ploch činí 78,04 m² a je veden jako 3+kk.

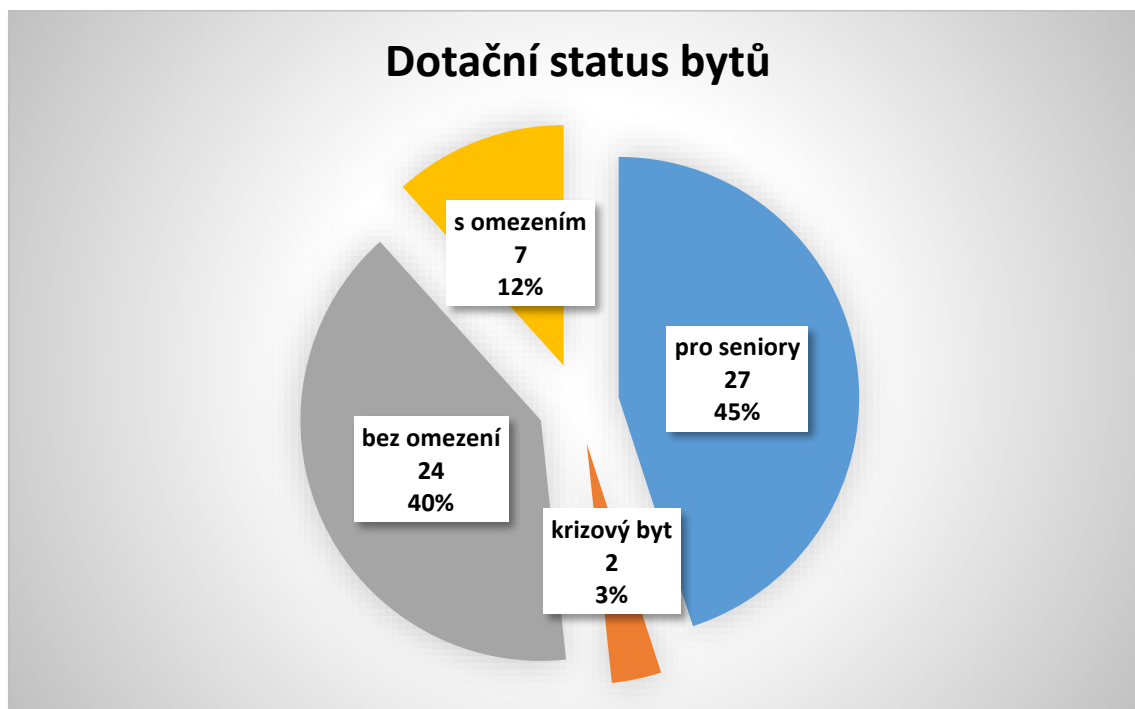
Z celkového pasportu byly nakonec vyňaty dvě městské budovy, které u kterých je evidentní, že město bude činit strategickou rozvahu, zda je podrobit rekonstrukci, prodat anebo zbourat. Obě budovy jsou v kategorii E.

Souhrnná analýza dat

Bytový fond je z hlediska **facility managementu** je heterogenní a vyžaduje tedy diferenciovaný přístup ke správě. Celková spravovaná plocha bytů činí 2961,24 m².

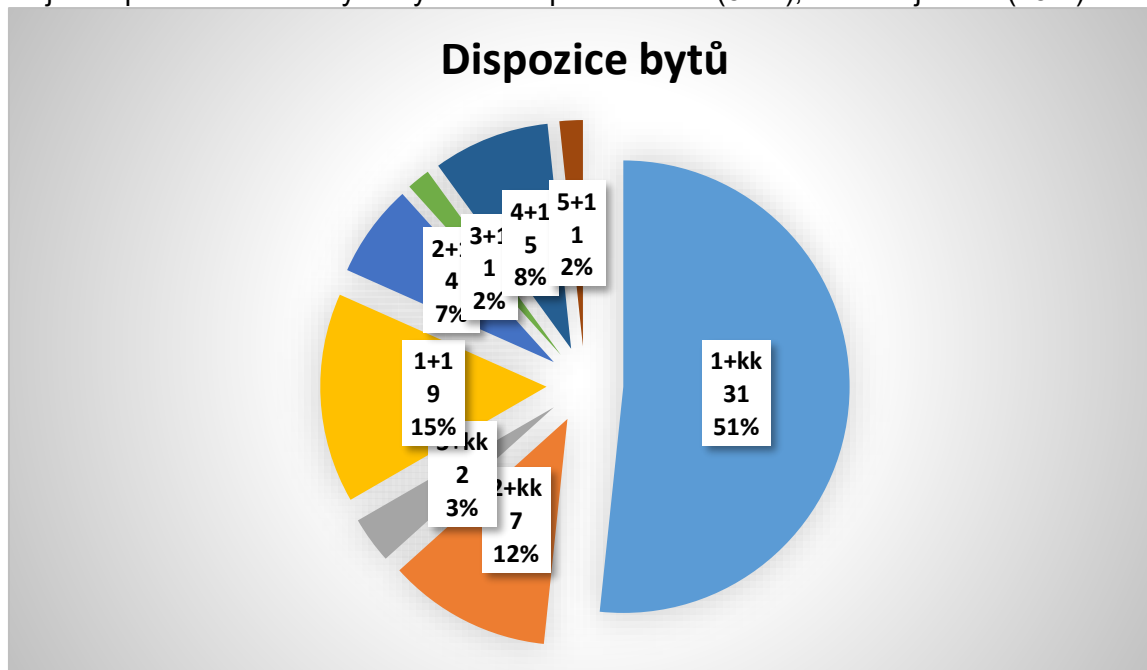
Lokalita	Počet bytů	Převažující kategorie	Průměrná plocha	Bezbariérovost	Dotační omezení
Gen. Svobody	28	C (96 %)	45,01 m ²	Ano (100 %)	Ano (převážně Senioři; 1 byt krizový)
Partyzánská	7	B (86 %)	39,72 m ²	Ne	Ano (Udržitelnost)
Janáčkova	5	D (60 %)	57,61 m ²	Ne	Ne
Smetanova	16	C (81 %)	54,20 m ²	Ne	Ne
Masarykova	1	E (100 %)	37,00 m ²	Ano	Ne
SVJ Partyzánská	2	A / D	44,00 m ²	Ne	Ne

Téměř polovina bytového fondu města je určena pro seniory (45%), 40% může být pronajímáno bez omezení. Město disponuje 2 krizovými byty a 7 bytů spadá do dotačního titulu *s omezením*. Následuje grafické vyjádření dotačního titulu vlastněných bytů.



Zdroj: Pasportizační dokument města Moravský Beroun

Největší procento městských bytů má dispozice 1+kk (51%), následuje 1+1 (15%) a 2+kk (7%).



Zdroj: Pasportizační dokument města Moravský Beroun

Charakteristika technického stavu bytového fondu představuje pro město klíčový indikátor budoucích finančních nároků. Jednotlivé kategorie od A po E nejsou pouze technickým popisem, ale přímo definují strategii nakládání s obecním rozpočtem, kde včasná identifikace stavu může zabránit nevratným škodám a neefektivnímu vynakládání prostředků.

Rozvržení bytového fondu na základě technické kategorizace vypadá k lednu 2026 následovně:

Kategorie	Počet bytů
A	2
B	8
C	42
D	7
E	1
CELKEM	60

Fond v optimální kondici (Kategorie A a B)

Kategorie **A** a **B** reprezentují modernizovanou nebo novou část portfolia (např. lokality Partyzánská či SVJ Partyzánská). Z hlediska facility managementu se jedná o stav, kdy jsou stavební prvky i instalace nové nebo jen lehce opotřebené, bez vlivu na funkčnost.

- **Význam pro rozpočet města:** Tyto kategorie jsou pro město **příjmově nejstabilnější**. Vyžadují minimální výdaje omezené pouze na běžnou preventivní údržbu a revize. Investiční náklady jsou zde nulové, což umožňuje alokovat prostředky do problematičtějších částí fondu. Zároveň tyto byty, pokud jsou dotačně vázány, vyžadují zvýšenou administrativní pozornost, aby město nemuselo vracet přijaté prostředky.

Fond v pásnu ostrahy (Kategorie C)

Kategorie **C** je v předloženém pasportu zastoupena nejpočetněji, zejména v lokalitě Gen. Svobody a Smetanova. Jde o jednotky, které jsou sice plně funkční a bezpečné, ale vykazují zřetelné známky opotřebení a případné zastaralosti technologií (např. původní rozvody či neefektivní vytápění).

- **Význam pro rozpočet města:** Tato kategorie je **rozpočtově nejzrádnější**. Vyžaduje plánování střednědobých investic do modernizace (např. výměna termoregulačních ventilů). Pokud město do těchto bytů neinvestuje včas, hrozí jejich rychlý propad do kategorie D, což následně skokově zvýší náklady na opravy. Efektivní *facility management* v této kategorii znamená „šetření skrze včasnou investici“.

Fond v krizovém režimu (Kategorie D a E)

Kategorie **D** (např. část bytů v ulici Janáčkova) a **E** (Masarykova) představují kritický segment. Zatímco „Děčko“ indikuje havarijní stav na hranici obyvatelnosti s rizikovými rozvody a hygienickými nedostatky (např. plísňe), kategorie **E** znamená technickou destrukci a absolutní nezpůsobilost k užívání.

- **Význam pro rozpočet:** Tyto byty jsou pro město **čistou ztrátou**. Jsou neekonomické, vyžadují vysoké výdaje na krizové opravy havárií a generují rizika (např. požár, vytopení) pro zbytek nemovitosti. V kategorii E je jednotka neobsazená, tedy negeneruje žádné

nájemné, ale stále vyžaduje náklady na zabezpečení. U těchto kategorií musí město volit mezi nákladnou celkovou rekonstrukcí (návrat do kat. A/B) nebo strategickým odprodejem, protože dílčí opravy jsou v těchto případech ekonomicky neefektivní.

Návrh strategie facility managementu

Návrh strategie facility managementu pro rok 2026 musí reflektovat výraznou technickou disparitu mezi modernizovanými celky a objekty v havarijním stavu. Základním pilířem navrhovaného postupu je přechod od reaktivního „hašení požárů“ k plánované preventivní údržbě, která ochrání hodnotu městského majetku. U lokalit v kategorii A a B, jako je ulice Partyzánská, je prioritou striktní dodržování dotačních podmínek a kontrola udržitelnosti. Facility management zde musí fungovat především jako *administrativní a revizní dohled*, který zajistí, že díky špičkovému stavu zůstanou provozní náklady minimální a nedojde k ohrožení čerpaných dotací z veřejných rozpočtů.

Zcela odlišný přístup vyžaduje nejpočetnější skupina bytů v kategorii C, soustředěná v lokalitách Generála Svobody a Smetanova. Zde se nachází těžiště budoucích úspor. Zásadní se jeví zahájení procesu energetické optimalizace, primárně zaměřeného na modernizaci termoregulačních prvků a revizi otopných soustav. Jelikož tyto objekty vykazují známky opotřebení, které by bez zásahu vedlo k degradaci do kategorie D, je nezbytné *sestavit fixní harmonogram střednědobé údržby*. Tento plán musí být pevně ukotven v rozpočtu města, aby se předešlo situaci, kdy odkládání drobných investic vyústí v nutnost nákladných rekonstrukcí v budoucnu.

Krizový management je nutné okamžitě aplikovat na objekty v ulici Janáčkova a Masarykova (kategorie D a E). U těchto jednotek je z hlediska facility managementu další provádění dílčích, udržovacích oprav ekonomicky nepřijatelné, neboť pouze maskují systémové vady rozvodů a konstrukcí. Doporučuje se vypracovat investiční záměry pro komplexní sanaci těchto prostor s cílem jejich opětovného zařazení do kategorie A či B. V případě bytu v Masarykově ulici a dvou vyňatých budov v kategorii E musí město provést strategickou rozvahu: pokud náklady na rekonstrukci převýší budoucí výnosy a společenský přínos, je efektivnější uvažovat o prodeji nebo demolici, aby se zastavilo generování nákladů na pouhé zabezpečení ruin.

Pro efektivní správu celého fondu 60 jednotek je nezbytná digitalizace pasportních dat a jejich pravidelná aktualizace. Systém by měl automaticky generovat upozornění na blížící se termíny revizí elektroinstalací a vodoinstalací, což je klíčové zejména u starších objektů s rizikem vzniku pojistných událostí. Důraz na bezbariérovost v lokalitě Generála Svobody by měl být standardem, který se facility management pokusí v rámci možností implementovat i při budoucích rekonstrukcích v jiných lokalitách. Cílem všech těchto kroků je vytvořit finančně předvídatelný model správy, který maximalizuje životnost budov a zajišťuje bezpečné a energeticky úsporné bydlení pro občany města.

Sebeevaluační rozhovor

Účastníci: vedoucí Odboru správy majetku a komunálních služeb, referentka odboru správy majetku, urbanistka spolupracující s městem.

V rámci závěrečného sebeevaluačního rozhovoru účastníci zhodnotili průběh pasportizace městského bytového fondu od přípravy metodiky až po finální zpracování dat. Shodli se, že jedním z největších přínosů byla intenzivní spolupráce mezi pracovníky města a urbanistkou, která poskytovala metodickou podporu a průběžné konzultace během celého procesu.

V úvodní fázi se pracovní skupina soustředila na vytvoření pasportizačního dotazníku. Vedoucí odboru ocenil, že se podařilo nastavit formulář tak, aby odpovídal skutečným potřebám města a současně poskytoval dostatečně podrobné informace pro budoucí správu bytového fondu. Referentka zdůraznila, že opakované konzultace nad jednotlivými položkami dotazníku pomohly odstranit nejasnosti a sjednotit způsob vyplňování. Urbanistka doplnila, že právě participativní přístup při tvorbě dotazníku významně zvýšil kvalitu získaných dat.

Dalším tématem rozhovoru bylo dodržování časového harmonogramu. Všichni účastníci uvedli, že projekt probíhal v náročných časových podmínkách a bylo nutné průběžně reagovat na nové skutečnosti zjištěné při sběru dat. Přesto se podařilo dodržet klíčové termíny. Jako důležitý faktor úspěchu označili pravidelné pracovní schůzky, průběžnou kontrolu vyplněných formulářů a jasné rozdělení odpovědností.

Při hodnocení samotného sběru dat zaznělo, že proces přinesl řadu nových poznatků o skutečném technickém stavu bytového fondu. Pracovníci města ocenili možnost získat praktické zkušenosti s pasportizací a naučit se systematicky evidovat technické informace o bytech. Urbanistka vyzdvihla aktivní přístup obou zaměstnanců města a jejich ochotu průběžně doplňovat a ověřovat zjištěná data.

Závěry sebeevaluace

Pracovní skupina se shodla, že stanovené cíle byly splněny. Byl vytvořen funkční pasportizační systém, získána kvalitní databáze informací o bytovém fondu a současně byly posíleny odborné kapacity města v oblasti evidence a správy majetku. Za největší přínos označili společné nastavení metodiky, otevřenou komunikaci mezi všemi zapojenými osobami a důsledné dodržování pracovních termínů. Do budoucna doporučili pravidelnou aktualizaci pasportních dat, pokračování ve využívání nastavených postupů a průběžné vyhodnocování získaných informací jako podkladu pro plánování oprav, investic a strategického rozvoje bytového fondu města.

Závěr

Předložená analýza participativního sběru dat jasně ukazuje, že město Moravský Beroun stojí na prahu zásadní proměny v přístupu ke svému nemovitému majetku. Dlouhodobá spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování a realizovaná pasportizace 60 bytových jednotek odhalily kritické disparity v technickém stavu fondu, které již nelze řešit pouhou reaktivní údržbou.

Klíčovým zjištěním je, že technická degradace objektů není důsledkem chování nájemníků, ale fyzického stáří budov a absence koncepční správy v minulosti. Současný stav, kdy se 70 % jednotek nachází v kategorii C, představuje pro město největší rozpočtové riziko. Tyto byty sice zatím nevykazují havarijní stav, ale bez okamžitých investic do energetické optimalizace a modernizace rozvodů hrozí jejich rychlý propad do kategorie krizového řízení.

Navržená strategie facility managementu proto kategoricky odmítá neefektivní „hašení požárů“. U objektů v kategoriích D a E, zejména v ulicích Janáčkova a Masarykova, jsou dílčí opravy ekonomicky nepřipustné a město musí přistoupit buď k totální sanaci, nebo k odvážné strategické rozvaze o demolici či prodeji. Prioritou pro stabilní příjmovou stránku rozpočtu zůstávají byty v kategoriích A a B, kde je nezbytný přísný administrativní dohled nad dodržováním dotačních podmínek, aby nedošlo k ohrožení čerpaných veřejných prostředků.

Klíčovým faktorem úspěšné realizace celého procesu byla úzká a intenzivní spolupráce Odboru správy majetku a komunálních služeb s urbanistkou Agentury pro sociální začleňování (ASZ). Ta vedla pracovníky města krok po kroku nejen při precizním definování sledovaných indikátorů „šitých na míru“ potřebám Moravského Berouna, ale také během následného sběru, vyplňování a vyhodnocování dat v terénu. Přestože byl tento start pro zaměstnance úřadu procesně náročný, díky odbornému vedení získali unikátní know-how v oblasti pasportizace a moderního facility managementu. Město se tak naučilo spravovat svůj bytový fond vlastními silami, čímž dochází k výrazné úspoře veřejných prostředků, které by jinak musely být vynaloženy na externí dodavatelské firmy. Pro udržení nabytých dovedností a zajištění finančně předvídatelného modelu správy je nyní nezbytné, aby byly pořízené pasporty pravidelně aktualizovány a sloužily jako živý nástroj pro plánování budoucích investic.

Digitalizace pasportních dat a zavedení plánované preventivní údržby jsou nezbytnými kroky k vytvoření finančně předvídatelného modelu. Cílem není pouze technická evidence, ale aktivní nástroj pro eliminaci obchodu s chudobou, desegregaci a zajištění důstojného, bezbariérového a energeticky úsporného bydlení. Moravský Beroun má nyní v rukou data, která mu umožňují přejít od správy deficitu k efektivnímu rozvoji městského majetku.

Ministerstvo pro místní rozvoj
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111 (ústředna)
Fax.: +420 224 861 333 (centrální)
www.mmr.cz