

Důvodová zpráva

Městská část Praha 10 má ve svěřené správě ve smyslu § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hl.m. Praze, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, rozsáhlý nemovitý majetek. Převážnou část tvoří domy s byty a nebytovými prostory (dále jen bytové domy). Technickou a ekonomickou správu těchto bytových domů zajišťují správní firmy, které byly v minulosti vybrány na základě otevřených řízení ve smyslu tehdy platných právních předpisů o zadávání veřejných zakázek. Jedná se o správní firmy:

- **CENTRA a.s., IČO:18628966, se sídlem Praha 5, Plzeňská 3185/5b**
- **AUSTIS správa s r.o., IČO: 27573974, se sídlem Praha 5 - Slivenec, K Austisu 680, PSČ 15400**
- **PMC Facility, a.s., IČO: 48036242, se sídlem Praha 1, Revoluční 767/25, PSČ 11000**

Správní firmy pro MČ Praha 10 zajišťují celou řadu činností technického, účetního i ekonomického charakteru v souvislosti s bytovým fondem. Zejména zajišťují technickou správu objektů i jednotlivých jednotek, provádění menších oprav domů a jednotek neinvestičního charakteru (ke kterým je povinen vlastník), provádění údržby domů, předpis a inkaso nájemného a záloh na služby souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor, zpracování vyúčtování záloh na služby souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor, kontrolují soulad předpisu a inkasa nájemného a sledujíc vznik pohledávek, zahajují předžalobní vymáhání vzniklých pohledávek (upomínky) atd. Podrobná specifikace činností správní firmy je uvedena v mandátní smlouvě a zejména v jejich přílohách – základních zásadách činnosti.

Za zajištění a koordinaci těchto činností mají správní firmy nárok na odměnu dle mandátních smluv v rozsahu cca **154 – 159 Kč bez DPH/byt/měsíc a 101 – 104 Kč bez DPH/nebytový prostor/měsíc.**

K 1. 12. 2021 se jedná celkem o 3145 bytů a 548 nebytových prostor. Za měsíc listopad 2021 činila odměna výše uvedeným správním firmám 559 824,- Kč bez DPH. Měsíční náklady na kontrolu činnosti správních firem prostřednictvím společností PRAHA 10 – Majetková, a.s. činí na základě uzavřené Smlouvy o kontrolní činnosti 221 091,- Kč bez DPH.

V současné době nefungují správní firmy k plné spokojenosti MČ Praha 10. Při zajištění oprav a údržby domů se vyskytují nedostatky, zejména se jedná o pomalé odstraňování nedostatků v údržbě či úklidu. Tyto vedou ke stížnostem nájemců. Rovněž v oblasti ekonomické je nutné dosáhnout zlepšení, a to především při práci s pohledávkami a dlužníky. S ohledem na fluktuaci, zejména ve správní firmě CENTRA a.s., dochází dlouhodobě ke zhoršení komunikace a k pozdnímu předávání dokumentace a informací. Přesto, že MČ Praha 10 pravidelně provádí kontrolu činností SF, projevuje se, že výběr správních firem proběhl již před šestnácti lety a současné nastavení smluvních mechanismů již zcela neodpovídá moderním trendům v oblasti správy nemovitostí. **Jejich zásadnější změna ale není možná v rámci stávající smluvních vztahů.** Rovněž je třeba konstatovat, že správní firmy vykonávají správu za ceny, které již neodpovídají současnosti. Lze tedy předpokládat, že budou opětovně žádat o navýšení správní odměny.

Jak bylo uvedeno výše, je na místě zvážit zásadní změnu ve správě bytových domů za účelem jejího zefektivnění, což by mělo přinést především větší spokojenost nájemců jako příjemců této služby a na druhé straně i efektivnější vynakládání finančních prostředků na opravy a údržbu bytových domů.

Za účelem úspory a zefektivnění správy bytových domů se jeví jako nejúčelnější možnost svěřením této činnosti společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. Tím dojde zároveň k ukončení smlouvy se společností PRAHA 10 – Majetková, a.s. na kontrolu činností správních firem. Zajišťování činností

kontroly bude nově realizováno vlastními zaměstnanci MČ s předpokladem zefektivnění činnosti a její optimálnější kontroly.

Další možností je model správy prostřednictvím jedné externí správní firmy, vybrané v zadávacím řízení. Tato možnost je však finančně nákladná a časově náročnější. MČ Praha 10 již v roce 2015 k této možnosti přistoupila a byla vyhlášena Veřejná zakázka „Správa domovního fondu svěřeného MČ Praha 10“. Zadávací řízení muselo být v roce 2017 zrušeno po té, co uchazeči vznesli námítky proti zadávacím podmínkám u ÚOHS. Náklady na administraci VZ, vč. ÚOHS tehdy činily 324. 008,-Kč vč. DPH.

V případě svěření správy bytových domů společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. je nespornou výhodou fakt, že správa bude pod plným dohledem MČ Praha 10 a její zavedení je rychleji a snadněji aplikovatelné. Další výhodou je skutečnost, že PRAHA 10 – Majetková, a.s. již pro MČ Praha 10 zajišťuje správu všech ostatních nemovitostí, které má MČ svěřené.

Pro svěření správy společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. hovoří i skutečnost, že Rada MČ Praha 10 svým usnesením č. 106 ze dne 16. 2. 2021 souhlasila s realizovanými činnostmi, směry a možnostmi dalšího rozvoje a s vizí společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s., kdy součástí této vize je i správa bytového fondu. Viz dokument „Hospodaření a vize společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s.“, který tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu. Hospodaření a vizi společnosti dle uvedeného dokumentu vzalo Zastupitelstvo MČ Praha 10 na vědomí svým usnesením č. 23/16/2021 dne 12. 4. 2021.

Pokud Rada MČ odsouhlasí ukončení mandátních smluv uzavřených se stávajícím správními firmami, je nutné jejich **vypovězení do 31. 12. 2021** tak, aby výpovědní doba skončila k 30. 6. 2022. Všechny mandátní smlouvy na správu bytových domů jsou uzavřeny na dobu neurčitou s možností výpovědi bez udání důvodu s výpovědní dobou 6 měsíců.

Vyjádření OEK:

Kontrolní skupina z MHMP v rámci přezkoumání hospodaření za rok 2020 zjistila chyby a nedostatky ve smyslu ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) zákona č. 420/2004 Sb., a to u účtů vykazovaných v rozvaze a příloze k 31. 12. 2020 v návaznosti na inventurní soupisy, kdy nebyly doloženy položkovým rozpisem, tudíž nebylo možné majetek a závazky jednoznačně určit. Kontrolní skupinou bylo ve Zprávě o výsledku přezkoumání hospodaření městské části Praha 10 za rok 2020 konstatováno:

„Inventarizace pohledávek a závazků na uvedených účtech nebyla řádně provedena, inventurní soupisy nebyly vyhotoveny v souladu s ustanovením § 30 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. V důsledku toho nebylo možno potvrdit, že účetnictví bylo vedeno správně, úplně a průkazně, jak ukládá ustanovení § 8 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.“ Dle analýzy provedené Odborem ekonomickým lze konstatovat, že se jedná o „historické“ případy. Všechny nedoložené účty souvisí výhradně se zdaňovanou činností a s vedením účetnictví správních firem. Kontrolní skupina z MHMP v rámci přezkoumání hospodaření za rok 2021 na základě dílčího přezkoumání za období leden až září 2021 rozšířila účty nedoložené položkovým rozpisem o účty 377 – Ostatní krátkodobé pohledávky a 378 - Ostatní krátkodobé závazky. Na základě těchto zjištění lze konstatovat, že správní firmy vykazují závažné nedostatky ve vedení účetnictví a zpracování inventurních soupisů.

Vzhledem k připravovanému elektronickému oběhu účetních dokladů na MČ Praha 10 bude v případě využití jedné správní firmy zajištěno organizačně a metodicky jednodušší implementace SW úprav, než v případě spolupráce s více správními firmami.

S ohledem na kontinuitu správy bytových domů, bezproblémové předání velmi rozsáhlé agendy a minimalizaci rizika pro MČ Praha 10, navrhujeme předložení příkazní smlouvy se společností PRAHA 10 – Majetková, a.s. k projednání RMČ do 31. 1. 2022.



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 106

ze dne 16. 2. 2021

k informaci o hospodaření a vizi společnosti PRAHA 10 - Majetková, a. s.

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o hospodaření a vizi společnosti PRAHA 10 - Majetková, a. s., dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

II. souhlasí

- a) s realizovanými činnostmi, směry a možnostmi dalšího rozvoje a s vizí společnosti PRAHA 10 - Majetková, a. s., dle přílohy č. 1 předloženého materiálu
- b) s textem rozhodnutí jediného akcionáře dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- c) s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

III. ukládá

1. Ing. Komrskové, 1. místostarostce

- 1.1. podepsat rozhodnutí jediného akcionáře dle bodu II. b) tohoto usnesení

Termín: 1. 3. 2021

IV. pověřuje

Ing. Janu Komrskovou, 1. místostarostku, k předložení odsouhlaseného návrhu k projednání na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10

Renata C h m e l o v á
starostka

Ing. Jana K o m r s k o v á
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Komrsková, 1. místostarostka
Anotace: Praha 10 - Majetková, a. s.
Provede: Ing. Komrsková, 1. místostarostka
Na vědomí: -
Garant: Ing. Komrsková, 1. místostarostka
Číslo tisku: P10-065596/2021; P10-074381/2021



IO PRAHA 10
MAJETKOVÁ, A.S.

**Hospodaření a vize společnosti
PRAHA 10 – Majetková, a.s.**

Obsah

Základní údaje o společnosti	3
Organizační struktura	4
Činnosti středisek	5
Agenda správy bytového fondu	5
Oddělení hospodářské správy	6
Volnočasový areál Gutovka	7
Oddělení kontroly správních firem	8
Oddělení správy škol a školek (OŠK)	9
Správa Malešického parku	10
Čistota - Úklid zanedbaných lokalit MČ Praha 10	11
Anonymizace	12
Elektronické aukce	13
Správa reklamních ploch	14
Vize	15
Kompetence a další atributy společnosti	15
Kam míříme?	17
Nově realizované činnosti	17
Možnosti dalšího rozvoje společnosti	18

Základní údaje o společnosti

	leden 2019	září 2020	prosinec 2020
Management (počet)	6	3,5	3,5
počet zaměstnanců	48	37	41
průměrná mzda P10M	28 958	29 906	28 915
medián mzda P10M		25 000	24 000
průměrná mzda Praha (pro komparaci)		42 435	42 435
suma měsíčních mezd	1 393 780	1 106 530	1 185 530
dohody průměr	5 858	5 957	6 604
dohody počet (měsíční)	36	44	44

Při navýšeném počtu činností snížené náklady na zaměstnance = **navýšená produktivita práce** (nižší vstupy a vyšší výstupy).

Předběžný provozní výsledek hospodaření společnosti k 31. 12. 2020 je 2,3 mil. Kč. K datu zhotovení zprávy nejsou zaúčtovány závěrkové operace, některé dohadné položky a rovněž nevypořádané závazky a pohledávky z let 2018 a dříve, které budou zaúčtovány k datu zhotovení řádné účetní závěrky. Hospodaření společnosti k 30. 6. 2020 bylo ztrátové a současný zlepšený provozní výsledek hospodaření ke konci roku je výsledkem a kombinací snížení režijních nákladů, zahájení nových projektů a také programu Antivirus C v průběhu letních měsíců 2020.

Nově získané živnosti:

ostraha majetku a osob - koncese

provádění staveb, jejich změn a odstraňování – živnost vázaná

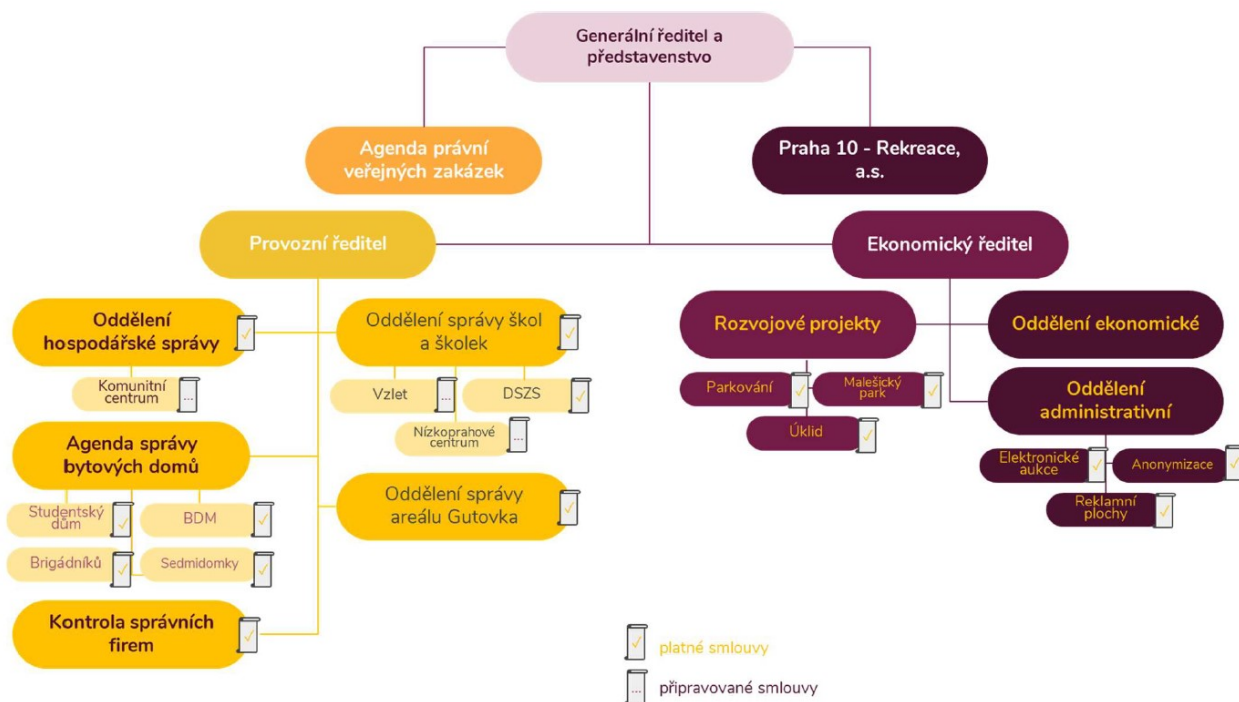
prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin - koncese

hostinská činnost – živnost vázaná

Fúze Praha 10 – Služby, a.s.

K 1.11. 2020 došlo k zapsání fúze do veřejných rejstříků a rovněž k výmazu společnosti PRAHA 10 – Služby, a.s.

Organizační struktura



Činnosti středisek

Agenda správy bytového fondu

Počet zaměstnanců:

HPP: 3 (vedoucí agendy ASBD, předpis, úklid)

Smlouvy

- Smlouva o nájmu na Sedmidomky (nájem ve výši vybraného nájemného) a objednávka na správcovské služby
- Příkazní smlouva na Bytový dům Malešice
- Mandátní smlouva na Ubytovnu Brigádníků
- Studentský dům – Smlouva o nájmu

Činnost naší společnosti pro městskou část Praha 10 (dále MČ) v této oblasti spočívá jednak v péči o majetek Prahy 10 a jednak o nájemníky a ubytované v těchto nemovitostech. Společnost Praha 10 – Majetková, a.s. (dále jen P10M) tedy vykonává správu technickou, ekonomickou (od předpisu, přes zabezpečení finančních transakcí až na úroveň účtování do ekonomického systému IDEs jménem MČ) a zabezpečuje komplexní provoz těchto budov. Činnost na těchto objektech výrazně převyšuje běžnou správcovskou činnost, a to zejména z důvodu specifik klientely jednotlivých objektů. Ubytovna Brigádníků a především objekt Sedmidomky je domovem často sociálně vyloučené klientely, která vyžaduje speciální péči a časovou náročnost. Bytový dům Malešice je zase domovem mnoha seniorů, sociálně slabší klientely (např. spolupráce s Maltézským křížem, nebo vlastní zaměstnanci P10M) a rovněž zdravotně postiženým spoluobčanům Prahy 10. Celkově stovky těchto klientů vyžadují intenzivní denní péči a pomoc s jejich bydlením. MČ tak ze strany P10M dostává nejen péči o svůj majetek, ale rovněž starost o lidi na okraji společnosti anebo sociálně potřebným obyvatelům Prahy 10.

Rizika a slabé stránky

Rizikem v této oblasti je nedobrá stav ubytovny Brigádníků. Rovněž je rizikem doposud neupokojivá obsazenost Studentského domu (COVID 19). Zároveň o Studentský dům projevil zájem MHMP ve smyslu odsvěření tohoto objektu. Rizikem je rovněž zhoršující se stav Bytového domu Malešice po uplynutí 5leté záruky od jeho rekonstrukce, kdy se začínají projevovat různé systémové vady budovy.

Výzvy a příležitosti

Výzvou do budoucna budou kroky k zefektivnění chodu objektů (např. kroky vedoucí k omezení ostrahy objektu BDM). Výzvou je rovněž nalezení vhodného modelu pro provozování a utilizaci Studentského domu, který má společnost v nájmu od 1. 9. 2020.

Oddělení hospodářské správy

Počet zaměstnanců:

HPP: 6 (vedoucí, 3x údržba, 2x úklid)

DPP: 24 (zaměstnanci úklidu)

Smlouva:

P10M zajišťuje úklidové činnosti, údržbu a správcovskou činnost dle příkazní smlouvy platné od 1.10. 2016. Smluvní vztah je uzavřen na dobu neurčitou.

Na základě příkazní smlouvy P10M provádí komplexní úklidové služby objektu a dislokovaných pracovišť. Celkově uklízená plocha je 15 872 m². Dle potřeby je zajištěna „denní služba“ – pohotovostní úklid v pracovní době zaměstnanců ÚMČ Praha 10. Uklízeny jsou v pracovní dny všechny chodby a kanceláře, sociální zařízení vč. doplňování hyg. potřeb. Zajišťujeme také denní venkovní úklid a zimní údržbu.

V oblasti údržby zajišťujeme ve spravovaných objektech provádění údržby a oprav – naši zaměstnanci provádí převážně drobnou údržbu a opravy dle specifikací uvedených v příkazní smlouvě. Tyto úkony provádíme na základě vlastních zjištění vyplývajících z prohlídek objektu, nebo na základě požadavků od Odboru hospodářské správy MČ, nájemců a zaměstnanců ÚMČ Praha 10. Dle smlouvy jsme oprávněni provádět opravy a údržbu do 20.000 Kč bez DPH nad rámec smluvně daných úkonů. Všechny opravy tohoto typu podléhají odsouhlasení ze strany OHS.

Rizika a slabé stránky

Na základě posledních informací nebude MČ v náhradních prostorech v době rekonstrukce radnice naše zaměstnance údržby potřebovat a rozsah úklidu ze strany P10M je nejasný. Zaměstnanci údržby se starají na denní bázi nejen o budovu MČ jako takovou, ale rovněž provádí další drobné servisní úkony na základě požadavků MČ. Tento servis v případě ukončení smlouvy, tedy nebude poskytován. Z hlediska naší společnosti je zapotřebí předem informovat o postupu MČ, tak aby naše společnost mohla adekvátně na vzniklou situaci a potřeby MČ reagovat. V případě ukončení činnosti tohoto střediska to bude znamenat značný výpadek ve výnosech společnosti s vážným dopadem do jejího hospodaření.

Volnočasový areál Gutovka

Počet zaměstnanců

HPP: 11 (vedoucí, 3x údržba, 3x úklid, 3x recepce, 1x minigolf + stánek)

DPP: různý dle sezónnosti (lezecká stěna, lanový park, občerstvení – stánek)

Smlouva:

příkazní smlouvy č. 2017/OMP/1358, platné od 29. 11. 2017.

Areál je unikátní volnočasový, sportovně - rekreační komplex, který patří k největším v České republice. Gutovka nabízí nadstandardní služby za přiměřené ceny, čímž plní záměr majitele, MČ a poskytuje občanům dostupné aktivní vyžití. Areál je rozdělen do několika částí a nabízí řadu sportovišť.

Provoz sportovišť se liší v letní sezoně, která trvá od května do října a v zimní sezoně od listopadu do dubna, kdy mají některé části areálu zimní odstávku. Vstup do areálu je zdarma a některá sportoviště jsou zpoplatněna.

Mezi hlavní lákadla Gutovky patří bezesporu lezecká stěna, která patří k největším svého druhu ve střední Evropě a velké lanové centrum. Dále areál Gutovka nabízí vodní svět, který je provozován pouze v letní sezoně, a nabízí dětem osvěžení v podobě vodních atrakcí a skluzavek. Pro ty nejmenší je zde přizpůsobeno také malé lanové centrum, u kterého se nachází několik dřevěných laviček vyrobených ve tvaru vláčku, dětské hřiště s velkým pískovištěm a pumpou. Oplocené dětské hřiště s houpačkami a prolézačkami všeho druhu a pískovišti nabízí také další zajímavé atrakce, jako je například jezdící poma nebo prolézací pyramida, které jsou určeny především pro starší děti. Zajímavostí Gutovky je také skatepark s rampou pro teenagery. V areálu se nacházejí 4 kurty na plážový volejbal a hřiště na malou kopanou. V zimní sezoně jsou tato sportoviště zakryta vytápěnou nafukovací halou. Na své si přijdou i milovníci minigolfu nebo in-line bruslí.

Rizika a slabé stránky

Z hlediska hospodaření je správa Areálu Gutovka z dlouhodobého hlediska nejhorším střediskem P10M. I přes realizaci úsporných opatření doposud nebylo dosaženo uspokojivého stavu. Smlouva s MČ je v některých ohledech příliš svazující a neumožňuje další úspory. Ekonomiku rovněž výrazně ovlivňují výpadky v příjmech z pronájmů sportovišť. A to jednak kvůli nefunkčním sportovištím (lanové centrum za období 2018 - 2019, fotbalové hřiště 2020), tak především kvůli restrikcím způsobeným pandemií COVID 19 (uzavřená sportoviště).

Výzvy a příležitosti

Výzva do budoucna je nastavení spolupráce s novým provozovatelem restaurace (např. konkurenční vztah Gastro), tak aby ze vzájemné spolupráce (společné akce, komunikace, zvelebování areálu) profitovaly všechny strany (P10M, MČ, nájemce i návštěvníci areálu). Dále se pracuje na narovnání ekonomiky areálu. Výzvou je rovněž pokračování v energetických úsporách a rozvoji areálu za účelem jeho využití v průběhu celého kalendářního roku.

Oddělení kontroly správních firem

Počet zaměstnanců:

HPP: 3 (vedoucí oddělení, 2 x technik)

Smlouvy:

- Příkazní smlouva
- Středisko kontroly správních firem zajišťuje komplexní kontrolu správních společností majetku MČ, zejména pak bytového fondu MČ. Jednak dochází ke kontrole úklidů v domech a jednak ke kontrole vnitřního i venkovního stavu objektů. Středisko rovněž kontroluje oprávněnost nákladů při realizaci údržby a oprav nemovitostí ze strany správních firem. Středisko z jednotlivých kontrol zpracovává reporty a úzce spolupracuje s MČ

Výzvy a příležitosti

Za přínos a zefektivnění činností pro MČ bychom považovali z části nahradit činnost kontroly správy bytových domů samotnou činností provádění správy. Došlo by tak konsolidaci činností kontroly a správy. Zároveň by tyto činnosti MČ měla pod výrazně větší kontrolou skrze svou akciovou společnost.

Oddělení správy škol a školek (OŠK)

Počet zaměstnanců:

HPP: 4 (vedoucí, 3 technici)

Smlouvy:

P10M zajišťuje plnění povinností dle Příkazních smluv a objednávek. Správu objektů základních a mateřských škol a dalších objektů a zařízení zajišťujeme dle smlouvy č. 2016/OMP/1082, ze dne 28. 9. 2016, s platností od 1. 10. 2016. Tento smluvní vztah je na dobu neurčitou.

P10M dle smlouvy zajišťuje správu 30 mateřských škol, 13 základních škol, 16 ostatních objektů a čtyř technologických zařízení (FTV a TČ). Oddělení dále provádí správu objektu DSZS. Doposud na objednávku provádíme rovněž správu objektu nazvaného Produkční dům VZLET.

Naši zaměstnanci oddělení zajišťují především drobnou údržbu a drobné opravy v objektech, provádění revizí technických zařízení, jejichž provádění je stanoveno obecně závaznými předpisy včetně hlídání termínů provádění revizí a kontrol, následně zajišťování odstranění závad z těchto revizí. V případě havárií činí opatření proti vzniku dalších škod. Rovněž zaměstnanci zajišťují kontroly objektů, informují vlastníka objektu o nutnosti provedení větších oprav a rekonstrukcí. Provádíme šetření včetně pořízení zápisů dle požadavků vlastníka. Připravujeme pro vlastníka podklady pro tvorbu plánu oprav příštích období. Správní činnost je včetně administrativy, zajištění cenových nabídek a následného vyúčtování všech transakcí. Evidujeme náklady, které se rozúčtují nájemcům, zpracováváme rozúčtování služeb, a zdůvodňujeme případné reklamace vyúčtování.

Dále toto oddělení zajišťuje všechny další požadavky, které jsou mu ze strany vlastníka MČ zadány (týká se nejen požadavků na činnosti, které nejsou předmětem smlouvy, tj. vše mimo objekt – zahrady, ploty, herní prvky, ale i objektů nezasmluvněných žádnou smlouvou či objednávkou – EDEN, VŠFS).

Rizika a slabé stránky

Z hlediska ekonomiky není adekvátně nastavena pro P10M. Smlouva sotva kryje přímé náklady na činnost. Zaměstnanci často pracují nad rámec smluvních pracovních povinností ve prospěch MČ a škol a školek.

Výzvy a příležitosti

Příležitost pro rozvoj střediska je v údržbě spravovaných nemovitostí (tzv. „létající školník“, „rychlá rota“ apod.) V případě, že dojde k ukončení činnosti údržby OHS (budova radnice), je možné tyto ověřené zaměstnance částečně anebo plně převést na tuto práci.

Další příležitostí je správa a údržba škol a školek v režimu nájemního vztahu s MČ. Došlo by tak k ucelení správy a údržby těchto objektů. Současně by došlo ke značným úsporám ze strany MČ na DPH na vstupu, díky nájemnímu vztahu s P10M jakožto s plátcem DPH.

Správa Malešického parku

Počet zaměstnanců:

HPP: 1 + část úvazku řidiče (HPP), koordinátora a vedoucího střediska
DPP: 2

Smlouva:

Služba je poskytována od 1. 9. 2020 a to z počátku na bázi měsíčních objednávek, od listopadu je zaslavněna smlouvou č. 2020/OŽR/1328. Měsíční finanční objem služby není vymezen, předpoklad je cca 350 - 450 tis. Kč.

Správa parku zahrnuje širokou škálu činností od ostrahy parku (7:00 – 22:00), přes úklid, údržbu hracích ploch a dětského hřiště, opravy a údržbu mobiliáře parku až po zahradnické práce a údržbu zeleně.

Rizika a slabé stránky

K činnosti prozatím nemáme odpovídající zázemí pro zaměstnance a technologie. Odpovídajícími technologiemi disponujeme rovněž pouze částečně. Investiční činnost bude směřovat k jejich posílení. Vzhledem k faktu, že na činnostech v parku pracují do značné míry zaměstnanci rekrutující se z řad občanů ohrožených ztrátou přístřeší (podpůrný program MHMP) dochází na pracovišti ke zvýšené fluktuaci.

Výzvy a příležitosti

Časem získané zkušenosti a zázemí v Malešickém parku bude možné v budoucnosti využít pro rozvoj činností v oblasti údržby zeleně, a to v případě zájmu a potřeby MČ, které povedou k dalším úsporám z rozsahu v dané činnosti.

Čistota - Úklid zanedbaných lokalit MČ Praha 10

Počet zaměstnanců:

HPP: 1 + část úvazku řidiče (HPP), koordinátora a vedoucího střediska

DPP: 6

Služby jsou poskytované od 1. 5. 2020 nejprve na bázi měsíčních objednávek, od srpna na základě smlouvy 2020/OŽR/1047. Měsíční finanční objem služby činí 200 000 Kč.

Služba sestává z úklidu 10 pravidelných tras, které prochází dvojice pracovníků a následného svozu a likvidace odpadu. 9 tras pracovníci procházejí každých 14 dní, trasu okolo metra Skalka 2 x týdně. Součástí tohoto střediska je též operativní úklid, úklidy v rámci nárazových akcí a rovněž běžné zahradnické práce typu seč, kácení dřevin atd., které jsou objednávány zvlášť.

Výzvy a příležitosti

Získané zkušenosti a znalosti prostředí je možné využít k rozšíření činnosti či zvýšení četnosti úklidu zanedbaných lokalit (např. stanic metra).

Rizika a slabé stránky

Vzhledem k faktu, že na činnostech v parku pracují do značné míry zaměstnanci rekrutující sez řad občanů ohrožených ztrátou přístřeší (podpůrný program MHMP) dochází na pracovišti ke zvýšené fluktuaci.

Anonymizace

Počet zaměstnanců:

HPP :1

Smlouvy:

- Smlouva o dílo ze dne 21. 6. 2017 + Dodatek č. 1 ze dne 26. 3. 2019 (SoD 1)
- Smlouva o dílo ze dne 17. 12. 2019 (SoD 2)
- U SoD 1 dochází ke znečitelnění dokumentů v rozsahu zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb. pro městskou část Praha 10 a její příspěvkové organizace. Přičemž tento proces zahrnuje znečitelnění údajů obsažených v dokumentech a následné předání zpět objednateli.
- U SoD 2 dochází ke znečitelnění předaných dokumentů v rozsahu stanoveném smlouvou a v souladu s nařízením GDPR. Proces zahrnuje znečitelnění údajů obsažených v dokumentech projednaných Radou MČ Praha 10 a znečitelnění údajů obsažených v dokumentech určených k projednání v Zastupitelstvu MČ Praha 10 a následné vrácení dokumentů zpět objednateli.

Rizika a slabé stránky

SoD 1 je smlouva končící v polovině roku 2021 a s ohledem na tuto skutečnost, by v případě její prolongace mělo dojít ke komplexní aktualizaci předmětné smlouvy tak, aby byla

- a) oboustranně výhodná,
- b) došlo k zjednodušení znečitelněvaných údajů ve stejném rozsahu jako je u SoD2 a zároveň došlo k osvětě zaměstnanců MČ o této změně.

Elektronické aukce

Počet zaměstnanců:

1 částečný HPP + 2 zaměstnanci odměnou k HPP

Smlouvy:

- Smlouva na zajištění prodeje volných bytových jednotek formou elektronické aukce;
- Smlouva na zajištění prodeje volných nebytových jednotek formou elektronické aukce

P10M provádí činnost spočívající v zajištění průběhu prodeje bytových či nebytových prostor formou elektronické aukce pro MČ. MČ na základě svého rozhodnutí uzavře s P10M smlouvu o prodeji jí určené nemovitosti veřejnosti formou elektronické aukce. P10M na základě obdržené smlouvy vykoná komplexní činnost zahrnující prodej dané nemovitosti. Činnost společnosti zahrnuje aktivity od zdokumentování nemovitosti přes zjištění prohlídek nemovitostí veřejnosti až po informování vítězů aukce a vypořádání jistin aukce.

Rizika a slabé stránky

V souvislosti s maximalizací příjmů MČ a odpovídající nastavení ceny prodávaných nemovitostí se objevují situace, kdy se daná nemovitost MČ neprodá. Do budoucna by bylo vhodné vyřešit případy, kdy nedojde k prodeji nemovitosti v elektronické aukci a odměna P10M za zpracování nabídky veřejnosti v tomto případě není nijak definována. Náklady související s prodejem nemovitosti pro P10M zůstávají ke škodě P10M stejné.

Správa reklamních ploch

V této oblasti došlo v nedávné době k výrazné redukci činnosti. Ukončily se smlouvy na podnájem reklamních ploch na lavičkách, štítech domů a dalších objektech. Aktuálně tak jsou zajišťovány činnosti správy a údržby promo panelů pro MČ a rovněž jsou pronajímány poslední 3 pozemky za účelem provozování reklamních ploch.

Výzvy

Je otázkou a politickým rozhodnutím, zdali dále redukovat množství pronajímaných pozemků pro účely reklamních ploch, a to i v souvislosti s politikou redukce vizuálního smogu ze strany MHMP.

Vize

„Spolehlivý a důvěryhodný partner MČ Praha 10“

Pro naši společnost je stěžejní, aby byla vnímána Městskou částí Praha 10 jako spolehlivý a důvěryhodný partner, a to na všech rozhodovacích úrovních od jednotlivých zástupců odborů MČ až po vedení radnice. Naším cílem tedy je, aby se MČ mohla spolehnout na to, že jí svěřené činnosti naše společnost zvládne a zároveň, aby se na nás obracela s důvěrou, že svou práci odvedeme za férových podmínek, tedy zejména nákladově efektivně. Zároveň chceme působit svěžím, moderním a pro klienta přívětivým dojmem a využít veškerý potenciál flexibility akciové společnosti.

Kompetence a další atributy společnosti

Know-how

Naše klíčové kompetence jsou ve správě a péči o majetek. Známe specifika municipálního řízení, legislativy a dalších podmínek fungování MČ. Aktuálně se rovněž rozvíjíme v oblasti poskytování dalších služeb pro MČ a její občany (parkování, úklid zanedbaných lokalit, ostraha aj.). Dokonale známe klienta (MČ Praha 10), jeho interní procesy, související legislativu a víme na koho se obrátit.

Flexibilita a vstřícnost

V případě vybudování kapacity v určité činnosti jsme schopni flexibilně a plynule vykrýt selhání jiného dodavatele s tou výhodou, že ze strany MČ nemusí dojít k realizaci výběrového řízení, a to vzhledem k in-house režimu mezi MČ a P10M (např. Malešický park – selhání dodavatele).

In-house režim zadávání služeb a prací bez realizace výběrového řízení znamená výraznou úsporu finančních prostředků a času.

MČ poskytujeme zároveň služby nad rámec smluvních povinností. Nové projekty s MČ rozjíždíme často bez finančního krytí svým nákladem (viz Komunitní centrum). Drobné činnosti nad rámec smluv v řadě případů realizujeme pro bono. Předpřipravujeme v oblasti správy a údržby majetku podklady pro MČ nad rámec smluvních povinností.

Transparentnost a kontrola

Veškeré smlouvy a objednávky jsou zveřejňovány v Registru smluv. Společnost je rovněž maximálně transparentní a kontrolována ze strany MČ, a to jednak skrze představenstvo společnosti, a jednak skrze dozorčí radu, na rozdíl od příspěvkových organizací, či organizačních složek MČ.

Ekonomická kontrola

MČ rovněž společnost ovládá ekonomicky. V případě, že by generovala větší než přiměřený zisk, je oprávněna si MČ stanovit odvod pravidelné či mimořádné dividendy. Veškeré

významné výdaje společnosti má pod kontrolou představenstvo společnosti. Stejně tak výběrová řízení nad 500 tis. Kč jsou předmět schvalování ze strany DR. Rozvoj společnosti je pro MČ zhodnocující se aktivum.

Konkurenceschopnost

Nebojíme se konkurence, nechceme být monopolním dodavatelem, ale vytvářet oligopolní konkurenci. Chceme dodávat za konkurenceschopné ceny, a přitom zachovat rozumnou kvalitu poskytovaných služeb. Výrazně jsme zvýšili produktivitu práce, jsme tedy ve svých činnostech efektivní.

Společenská odpovědnost

Velká část aktivit naší společnosti je realizována s ohledem na společenskou odpovědnost, což považujeme u municipální korporace za samozřejmý předpoklad. Integraci občanů na okraji společnosti či jinak znevýhodněných občanů považujeme z dlouhodobého hlediska za přínosnou jak pro všechny občany Prahy 10, tak pro samotnou městskou část. Věříme, že každá koruna investovaná do těchto občanů se násobně vrátí a občanům se bude lépe v naší městské části žít. Aktuálně zaměstnáváme osoby bez přístřeší, resp. ohrožené ztrátou přístřeší, či žijících na ubytovnách v několika našich projektech. Dle posledních informací jsme úspěšně zažádali o podporu této činnosti na MHMP s cílovou dotací cca 2,7 mil. Kč. Rovněž naše společnost jménem MČ a z jejího rozhodnutí ubytovává v několika objektech za zvýhodněných podmínek občany s různým typem znevýhodnění (sociální skupiny, věk apod.).

Kam míříme?

Klíčovou kompetencí naší společnosti je komplexní správa majetku. Disponujeme kvalitními manažery, techniky i údržbáři. Při současných personálních kapacitách jsme ovšem na maximálních výkonech. Nicméně máme na čem stavět. **Všechny činnosti, které máme v plánu rozvíjet, mají rovněž jediný společný jmenovatel a ten je péče o majetek (správa, údržba, opravy).**

Jedním z klíčových prvků již nově vzniklých a plánovaných činností by mělo být vlastní středisko Údržby a opravy (chceme-li „Rychlá rota“), které bude horizontálně řízeno v aktuálně vertikálně řízené struktuře. Tuto kapacitu budeme moci využívat k zajišťování rozličných činností. V určité míře se tohoto principu ve společnosti již ad-hoc využívá. Hlavním argumentem pro budování této kapacity jsou nižší náklady a flexibilita těchto činností. V současnosti nám ve využívání tohoto principu brání rigidní příkazní smlouvy, a z nich vyplývající povinnost zaměstnanců být neustále v místě plnění smlouvy a zároveň nemožnost některé činnosti vykonávat svépomocí.

Nově realizované činnosti

Čistota (úklid zanedbaných míst Prahy 10)

Smlouva je doposud uzavřena do konce roku. V případě oboustranné spokojenosti máme v úmyslu v činnosti pokračovat a ideálně ji rozšiřovat v souladu s očekávanou dotací od MHMP (zatím prošlo radou MHMP; zaměstnávání sociálních skupin ohrožených ztrátou přístřeší), která mimo jiné přinese ekonomický benefit i pro MČ.

Správa parků a péče o zeleň

Malešický park je již druhým (po Areálu Gutovka) parkem/areálem v naší péči, smlouva je zatím do konce roku s možnou prolongací. Nyní předpokládáme ve správě parků synergie ve využití kapacit. V případě dalších činností v této oblasti do budoucna je možné realizovat další úspory z rozsahu, a tedy zvýšenou produktivitu práce. Na projekt péče o Malešický park jsou rovněž využívány kapacity dotačního projektu MHMP.

Parkování

Od 1. 10. 2020 provozujeme 2 parkoviště, tzv. „Malou Bohemku“ a „Velkou Bohemku“. Převzali jsme provoz a klienty, tak jak byl provozován doposud předešlým nájemcem, a to včetně rezidentských cen 450 Kč/měsíc. Provoz parkovišť je nyní ve zkušebním provozu a bude procházet stavebními a technologickými úpravami, tak aby se stal do maximální míry bezobslužný, a tedy nákladově efektivní. Je zapotřebí zmínit, že současné zprovoznění parkovacích zón na území Prahy 10 dramaticky změní způsob a poptávku po parkování v této oblasti. Rezidentní parkování tedy v tomto smyslu ztrácí původní smysl, když právo na parkování vychází ze vzniku samotné parkovací zóny. Někteří naši rezidentní klienti si tak berou parkování na zkoušku, někteří tím řeší vlastnictví více vozidel, případně vozidla, která využívají pro podnikání. Hodnotu takového parkování může rovněž přinášet aspekt statusu hlídaného parkování, který bude po zkušebním provozu a stavebních úpravách obnoven. Cena hlídaného parkování je na trhu ovšem za současné situace násobně vyšší, nežli je naše cena rezidentní. Nacházíme se tedy v situaci, kdy je možné původní koncept přehodnotit a

realizovat novou politiku MČ. Již po měsíci provozu jsme na Malé Bohemce sanovali zanedbanou část pozemku, kde mj. chátral nebytový prostor, ve kterém se zdržovali lidé bez přístřeší. V současné době činíme kroky k tomu, abychom získali a uvedli do provozu další parkoviště na pozemku při ulici Dřevčická ve Strašnicích, který není nijak využíván a je značně zanedbán.

Možnosti dalšího rozvoje společnosti

Správa bytů

Naše dlouhodobé know-how leží ve správě nemovitostí. Rádi bychom tedy tyto zkušenosti (technická správa, ekonomická správa, účetnictví, administrativa) uplatnili na poli správy bytového fondu MČ správou části jejího portfolia. Není to pro nás nic nového, jen musíme upravit personální kapacity. Budeme to dělat za srovnatelných podmínek s ostatními dodavateli a MČ bude mít správu pod větší kontrolou. V současnou chvíli nejsme z hlediska personálních kapacit na převzetí většího množství bytů přirozeně připraveni, nicméně disponujeme komplexním know-how pro takovou činnost. V případě pečlivé přípravy a společného postupu s MČ jsme schopni kapacitu vybudovat během cca 6 měsíců.

Opravy bytů

Ke správě bytů se rovněž vážou jejich opravy. Zejména ty menšího charakteru, např. zprovoznění bytu po posledním nájemníkovi. V tomto smyslu chceme do budoucna budovat vlastní kapacitu a nabídnout MČ větší kontrolu nad těmito činnostmi, zvýšit konkurenceschopnost a zejména navýšit kapacitu oprav bytového fondu MČ. Opravy bytů jsou další činností, ke které může být využíváno výše zmíněné flexibilní středisko údržby a oprav.

Správa dětských hřišť a sportovišť

V současné chvíli se již staráme o dětské hřiště ve volnočasovém areálu Gutovka, rovněž v Malešickém parku jsme začali pečovat o další hřiště. Nyní hledáme prostory pro rozvoj našich kapacit v oblasti správy parků a péče o zeleň. S pomocí dotace MHMP chceme nakupovat vybavení a zažádáme o evropské dotace na elektro-servisní vozidla. V případě, že se nám podaří dotáhnout výše zmíněné kroky, budeme schopni budovat další kapacity v oblasti péče např. o dětská hřiště, která se leckdy nachází v nedobrému stavu. K zajištění činností správy dětských hřišť je možné rovněž využít principu in-house zadání služeb a dalších prací.

Školy, školky (nájemní smlouvy) + létající školník

Příležitost pro rozvoj současného střediska škol a školek je ve vlastní údržbě spravovaných nemovitostí tzv. „létající školník“. V případě, že dojde k ukončení činnosti údržby OHS v roce 2021, je možné tyto ověřené zaměstnance částečně anebo plně převést plynule na tuto práci.

Další příležitostí je správa a údržba škol a školek v režimu nájemního vztahu s MČ. Došlo by tak k ucelení správy a údržby těchto objektů. Současně by došlo ke značným úsporám ze strany MČ na DPH na vstupu, díky nájemnímu vztahu s P10M jakožto plátcem DPH.

Práce s lidmi, které vracíme do života

Již v současné chvíli pracujeme s lidmi, kteří jsou ohroženi ztrátou přístřeší a nebo je vracíme do života. Přináší to svá rizika, neuspějeme vždy, naopak máme štěstí jen v některých případech. Nicméně dle našeho přesvědčení to za to stojí a hodláme v tom pokračovat.

Insourcing činností pro MČ

V současné situaci není možné na základě struktury některých příkazních (příp. mandátních) smluv provádět některé činnosti pro MČ ze strany P10M, tedy nemůžeme využít vlastní kapacity. Rádi bychom to změnili. Myslíme si, že některé činnosti umíme dělat za konkurenceschopné ceny, často levněji, a především si budeme moc řídit kvalitu odváděných služeb. (např. létající školník, ad hoc úklidy a údržba aj.)