

# Obsah

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Úvod</b>                                                                             | 7   |
| <b>1 Historický vývoj obecního nemovitého majetku</b>                                   | 9   |
| <b>2 Charakteristika obcí a jejich majetkové základny</b>                               | 12  |
| 2.1 Vymezení pojmů sídlo, obec, městys, město                                           | 12  |
| 2.2 Orgány pro výkon samosprávy                                                         | 15  |
| 2.3 Postavení obcí v rámci sídelního systému a rozmístění služeb (občanské vybavenosti) | 16  |
| 2.4 Vnitřní prostorová struktura města                                                  | 19  |
| 2.5 Klesající počet obyvatel obcí a jeho důsledky                                       | 20  |
| 2.6 Brownfieldy a jejich rozvojový potenciál                                            | 21  |
| <b>3 Strategie majetkové politiky obcí</b>                                              | 26  |
| 3.1 Obecné přístupy k majetkové politice obcí                                           | 27  |
| 3.2 Obecné cíle majetkové politiky obce                                                 | 28  |
| 3.3 Manažerský přístup k majetkové politice obce                                        | 30  |
| <b>4 Nakládání s obecním majetkem</b>                                                   | 40  |
| 4.1 Obecní vlastnictví                                                                  | 40  |
| 4.2 Nakládání obcí s majetkem ve vybraných zemích EU a v USA                            | 41  |
| 4.3 Faktory ovlivňující hospodaření s komunálním majetkem                               | 42  |
| 4.4 Hospodaření s obecním majetkem                                                      | 49  |
| 4.5 Optimální struktura obecního majetku                                                | 50  |
| 4.6 Zásady nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích                           | 50  |
| 4.7 Postup uzavírání smluv obcemi                                                       | 53  |
| 4.8 Fáze nakládání s obecním majetkem                                                   | 54  |
| 4.9 Dočasné využití nevyužívaných nemovitostí                                           | 57  |
| <b>5 Dotazníkové šetření jako zdroj strategických informací pro vedení obcí a měst</b>  | 61  |
| 5.1 Dotazník pro občany                                                                 | 62  |
| 5.2 Dotazník pro vedení obcí                                                            | 74  |
| <b>6 Struktura a technický stav obecních nemovitostí</b>                                | 78  |
| 6.1 Zásady klasifikace nemovitostí                                                      | 78  |
| 6.2 Klasifikace budov                                                                   | 79  |
| 6.3 Struktura budov v majetku obcí a měst                                               | 80  |
| 6.4 Faktory optimálního využití obecních nemovitostí                                    | 96  |
| <b>7 Zásady technické správy a údržby obecních nemovitostí</b>                          | 100 |
| 7.1 Koncepce správy a údržby nemovitostí                                                | 101 |
| 7.2 Pasportizace obecních nemovitostí                                                   | 105 |



|                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| 7.3 Shrnutí problematiky správy a údržby nemovitostí .....       | 126        |
| <b>8 Zásady ekonomické správy obecních nemovitostí .....</b>     | <b>127</b> |
| 8.1 Hospodaření s obecními nemovitostmi .....                    | 127        |
| 8.2 Závazky obcí a možnosti ručení .....                         | 131        |
| <b>9 Klasifikátor využití nemovitosti .....</b>                  | <b>133</b> |
| 9.1 Návrh klasifikátoru – koncepce I. ....                       | 133        |
| 9.2 Návrh klasifikátoru – koncepce II. ....                      | 138        |
| 9.3 Klasifikace pomocí expertního systému v aplikaci CLIPS ..... | 139        |
| 9.4 Modul odhadu nákladů na úpravy nemovitosti .....             | 158        |
| 9.5 Shrnutí problematiky klasifikátoru nemovitostí .....         | 161        |
| <b>Závěr .....</b>                                               | <b>162</b> |
| <b>Resume .....</b>                                              | <b>164</b> |
| <b>Zdroje .....</b>                                              | <b>167</b> |
| <b>Seznam tabulek .....</b>                                      | <b>171</b> |
| <b>Seznam obrázků .....</b>                                      | <b>172</b> |