



Spolufinancováno
Evropskou unií



Ministerstvo
pro místní rozvoj

Návrh participativního sběru informací – Moravský Beroun

leden 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: Návrh participativního sběru informací – Moravský Beroun

Typ výstupu: Návrh participativního sběru informací

Datum vyhotovení: Leden 2026

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

Obsah

Úvod	2
Participativní sběr dat	4
Institucionální a technické nastavení sběru dat	9
Provozní pasport bytu a domu – pilot	13
Provozní pasport bytu	14
Provozní pasport domu	16
Závěr	19

Úvod

Desegregační plán se v Moravském Berouně zaměřuje na *stabilizaci a intervenci v problematických nemovitostech, zkvalitnění života v městských domech a posílení kompetence města*. První cíl zahrnuje vypracování podrobné analýzy vlastníků, plánování výkupů, relokací, rekonstrukcí či demolic, druhý z cílů se zaměřuje výhradně na bytový dům v ul. Janáčkova a vedle mapování vlastnického struktury (mimo města má dům další majitele) dojde ke zvolení typu právní struktury (např. SVJ), která by měla ulehčit koordinaci oprav společných prostor budovy (např. střecha). Ke zkvalitnění života nájemníků by vedle participativního setkání nájemníků měly přispět i vybrané komunitní aktivity. Poslední cíl se zaměřuje výhradně na posílení kompetencí města v oblasti evidence, správy a strategického řízení městského bytového fondu.¹

Protože je Moravský Beroun malou obcí, větší část participace se odehrává v rámci obecních struktur. Garantem desegregačního plánu je *starosta*, který se aktivně podílí na participaci a koordinaci *Odboru sociálních věcí a Odboru správy majetku a komunálních služeb*. Vedoucí zmíněných odborů jsou součástí pracovních skupin (PS) či týmů, které byly za účelem desegregace ustanoveny. Mezioborová **PS pro monitoring obchodu s chudobou** (PSOCH) coby realizační orgán plánu zajišťuje koordinaci mezi odbory města, externími aktéry, sociálními službami a komunitou. **Pracovní tým „Janáčkova“** se zabývá výhradně druhým cílem plánu, tedy zkvalitněním života v bytovém domě v ul. Janáčkova. **Pracovní tým „Správa a kapacity“** se orientuje na systémovou správu bytového fondu.²

Participativní sběr dat navazuje na dokument Desegregačního plánu – Moravský Beroun a navrhuje zapojeným aktérům sběr takových dat, která jsou vhodná k vyhodnocení procesu realizace opatření v území, identifikace rizik a plánování následných kroků. Součástí je návrh sebeevaluačních mechanismů, které slouží především k tomu, aby jednotliví aktéři lépe porozuměli svým rozhodnutím a překážkám v jejich praktické implementaci a zlepšovali tak vědomě svou praxi jak směrem k implementaci jednotlivých opatření, tak směrem ke spolupráci s dalšími aktéry. V neposlední řadě je představen

¹ Desegregační plán – Moravský Beroun, s.3.

² Desegregační plán – Moravský Beroun, s. 5-6.

dotazník provozního pasportu³ bytu a domu, který vznikl v úzké spolupráci s urbanistkou ASZ a byl vytvořen na míru potřebám města.

³ Provozním pasportem je myšlena databáze jednotlivých nemovitostí a jejich prvků, která do větší či menší míry podrobnosti uvádí jejich počty, rozměry a stav opotřebení, vlastností a technologií.

Participativní sběr dat

Participativní sběr dat slouží především k evidence-based řešení v procesu desegregace vybraného území. Sesbíraná data se mohou stát nejen legitimní oporou pro politická rozhodnutí, ale napomáhají také identifikovat možná rizika v realizaci přijatých opatření. Mají tedy potenciál eliminovat konfliktní zásahy v území. Různí aktéři nabízejí rozmanité perspektivy pohledů, což **poskytuje plastičtější obraz lokality**. Tento přístup je u segregovaných území klíčový. Zatímco statistiky jsou úzce zaměřené a nepostihnou problematiku v celé její šíři (např. faktický stav bytů, bující obchod s chudobou, vztahy v sousedství apod.), data poskytnutá různými aktéry výrazně pomáhají **lepšímu zacílení a prioritizaci opatření a prevenci reprodukce segregace**. Např. soubor dat poskytnutý přímo obyvateli napomáhá plánovat přesuny a nové bydlení tak, aby došlo k prevenci vzniku nových sociálně vyloučených lokalit.

Participativní sběr dat rozmanitými aktéry v území má též **potenciál posílit pocit spoluodpovědnosti** za vypracovaný desegregační plán a jeho následné naplňování. Aktéři se společně podílí na definici problémů a potřeb lokality, čímž se zvyšují šance, že přijatá opatření nebudou vnímána jako násilný zásah proti obyvatelům lokality nebo okolí.

Následující tabulka schematicky popisuje následující kategorie: fáze desegregačního plánu, oblast sběru (dat), aktéry sběru, typ dat, metoda (nástroj) sběru dat, periodicita, výstup/indikátor, vazba na rozhodování. Periodicita sběru dat je orientační údaj, který bude upravován na základě aktuální situace v území. Pravidelné vyhodnocování sesbíraných dat povede: a) ke zpětné reflexi již proběhlých procesů v rámci desegregace lokality domu v ul. Jánačkova a dalších; b) vyhodnocení rizik a bariér, které v rámci procesu nastaly a identifikaci rizik a bariér, které v budoucích krocích mohou nastat; c) k přesnému plánování anebo redefinici bezprostředně následujících implementačních kroků; d) k revizi desegregačního plánu.

FÁZE DSG PLÁNU	OBLAST SBĚRU	AKTÉR SBĚRU	CO SE SBÍRÁ	METODA/NÁSTROJ	PERIODICITA	VÝSTUP/INDIKÁTOR	VAZBA NA ROZHODOVÁNÍ
Posílení kompetencí města – Pilot	Technický stav nemovitostí v majetku města	Odbor majetku	Technický stav budov ve vlastnictví města.	Pasportizační dotazník	Jednorázově + aktualizace 1xrok	Přehled technického stavu nemovitostí; digitální evidence	Plán oprav; městský rozpočet.
Spolupráce se soukromými vlastníky	Mapování rizikových nemovitostí	PSOCH	Mapování technického stavu zjevně rizikových nemovitostí; mapování vlastnické struktury.	Vnějšková analýza stavu domu; krátké rozhovory s nájemníky.	Jednorázově + aktualizace dle potřeby	Databáze vlastníků nemovitostí a přehled rizikových komponent nemovitostí.	Výběr domů k zásahu; rozhodnutí o zvolení varianty (akvizice X koordinované zásahy města).
Spolupráce se soukromými vlastníky	Vyhodnocení spolupráce koordinovaného přístupu vůči majitelům vybraných nemovitostí	PSOCH	Dosavadní postupy, úspěchy a bariéry v oblasti koordinovaného zásahu města.	Diskuse; workshopy; zápisy z proběhlých jednání.	Jednorázově	Zpráva o spolupráci a návrh na úpravu nástrojů.	Potřeba aktualizace nástrojů a postupů + návrh opatření.
Spolupráce se soukromými vlastníky	Výběr dalších objektů ke koordinovanému postupu města v jednání s majiteli	ASZ, PSOCH	Aktualizace technického stavu budov soukromých majitelů.	Rozhodovací matice ASZ; odborná diskuse na základě aktualizovaných databází.	Jednorázově	Výběr 2 konkrétních nemovitostí ke stabilizaci.	Návrh realizace opatření s vlastníky nemovitostí.
Dům v ul. Janáčkova	Vlastnictví a právní vztahy v domě	ASZ, PSOCH	Vlastnická struktura; právní vztahy.	Analýza právnických vztahů uvnitř domu, vlastnická struktura.	Jednorázově	Právní dokument; databáze vlastníků.	Volba právní struktury budovy.
Dům v ul. Janáčkova	Technický stav střechy a dalších závad	Odbor majetku	Parametry technického stavu budovy.	Pasportizační dotazník	Jednorázově	Detailní přehled technického stavu nemovitosti.	Rozhodnutí o plánu oprav a následné zpracování plánu oprav.

Dům v ul. Janáčkova	Participativní setkání nájemníků	ASZ, PSOCH, Město Moravský Beroun	Postoje a potřeby nájemníků ohledně života v domě.	Zápis; fotodokumentace.	Jednorázově; dále dle potřeby	Počet zúčastněných osob.	Participativní opatření; spolupráce s dalšími potřebnými organizacemi.
Depistáž nájemníků	Potřeby domácností ohrožených soc. vyloučením	Odbor sociálních věcí	Mapování potřeb rizikových domácností.	Databáze	Jednorázově; aktualizace dle potřeby (min. 1x /1/2 roku)	Databáze domácností s profilem potřeb.	Návrh individuální podpory ohroženým domácnostem.
Evaluace – roční revize plánu	Implementace – systémový pohled	ASZ, PSOCH, Město Moravský Beroun, další zapojení účastníci z řad NNO	Stav mapování všech etap – naplňování spolupráce se soukromými vlastníky; revitalizace domu ul. Janáčkova vč. právního postavení vlastníků; digitalizace přehledu technického stavu nemovitostí.	Kompilace dat z PS; workshop sebeevaluace PS; analytická zpráva; audit procesů	1x ročně	Souhrnná zpráva o naplňování DSG plánu; seznam revizí a opatření; nový harmonogram etap; sebeevaluační feedback od dalších zapojených aktérů.	Revize DSG plánu; úpravy harmonogramu

Součástí přehledu oblastí je *evaluace*, kterou je myšlena nejen průběžná evaluace procesů, ale také **sebeevaluace**. Sebeevaluační data jsou rovnocennými výstupy vedle tzv. „tvrdých“ dat z monitoringu domácností, bytového fondu apod. a mohou být zohledněna v aktualizaci desegregačního plánu. Samotný sebeevaluační proces může mít následující podoby:

Individuální sebeevaluace aktérů	<p>Stručný sebehodnotící formulář zaměřený na:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Naplnění své role (co jsme plánovali dělat x co jsme reálně dělali) → Spolupráce s ostatními aktéry (co fungovalo či nefungovalo) → Práce s daty (jak sbíráme a sdílíme informace) → Rizika a návrhy na úpravy procesu. 	<p>1x 6 měsíců</p> <p>Výstup: krátký sebeevaluační dotazník</p>	<p>Koordinátor určený k vyhodnocení sebeevaluace (např. zástupce města, ASZ či jiného z aktérů).</p>
Týmová reflexe pracovních skupin	<ul style="list-style-type: none"> → Krátké sdílení hlavních zjištění z individuálního sebehodnocení → Společná identifikace toho, co z vnitřního fungování PS podporuje/komplikuje cíle (např. rozhodování, řízení času, sdílení dat, agenda apod.) → Formulace zlepšovacích kroků (např. zapojení 	<p>1x 6 měsíců (v rámci konání pravidelných setkání PS lze zařadit bod sebevaluace</p> <p>Výstup: krátká zpráva</p>	<p>Koordinátor určený k vyhodnocení sebeevaluace (např. zástupce města, ASZ či jiného z aktérů).</p> <p>Př. nezávislý facilitátor.</p>

	chybějícího aktéra; změna způsobu práce s daty apod.)		
Společný sebeevaluační workshop (všichni zástupci klíčových aktérů vč. škol)	<p>→ Krátké seznámení s agregovanými výstupy individuálních a týmových sebeevaluací + základní data (proces relokace, situace v domech, veřejný prostor)</p> <p>→ Práce ve smíšených skupinách s tématy: - daří se nám naplňovat vytyčené cíle; co nás v naplňování cílů brzdí; co může naše organizace udělat pro hladší průběh</p>	1x za rok Výstup: Krátká společná sebeevaluační zpráva aktérů obsahující např. priority změn v jejich vlastním fungování	Koordinátor určený k vyhodnocení sebeevaluace (např. zástupce města, ASZ či jiného z aktérů).
Reflexivní sebeevaluace	Jednotliví aktéři si dělají krátké reflexivní zápisy po schůzkách PS, po workshopu, po práci v terénu (neboli terénní deník) zaměřující se na to, co fungovalo, co nikoli, co příště změnit. Zápisy mohou být strukturovány např. dle reflektivního modelu Gibbse (popis situace – pocity – zhodnocení – analýza – závěr – akční plán – co příště změním). Části	Pravidelně Výstupy: Osobní terénní deníky	Jednotliví aktéři v území.

	deníků mohou být sdíleny v rámci skupiny.		
--	---	--	--

Institucionální a technické nastavení sběru dat

Participativní sběr dat v Moravském Berouně je úzce navázán na dokument Desegregační plán – Moravský Beroun a slouží ke sledování a plnění cílů definovaných plánem a k průběžné revizi strategických aktivit. Systém je budován participativně tzn. jednotliví aktéři se podílejí na formulaci indikátorů, které odrážejí jejich perspektivu a potřeby v území. Vzhledem k rozloze lokality a zaměření desegregačních aktivit, jsou klíčovými aktéry participace převážně aktéři ze struktur města. Mezi ně patří *starosta* poskytující formální záštitu pro plánované desegregační aktivity, dále *vedoucí odboru sociálních věcí školství* zodpovídající za sociální práci a péči *vedoucí odboru správy majetku a komunálních služeb* pečující o bytový fond města. Ve vybraných aktivitách je prostor otevřen i pro další aktéry z řad NNO, a to především v oblasti systematické depistáže nájemníků⁴ či participativního setkání nájemníků v domě v ul. Janáčkova.⁵ Tyto organizace jsou také součástí pracovních skupin.

Organizace	Role	Odpovědnost / Implementace
Starosta města	→ Politický garant; koordinátor na úrovni města.	→ Zajištění meziresortní spolupráce. → Rozhodování o výstupech PSOCH a jejich implementace.
Odbor sociálních věcí	→ Realizátor soc. práce a depistáže → Sbírá data.	→ Uchovává data z depistáže. → Formuluje a implementuje opatření na základě výsledků depistáže.
Odbor správy majetku a komunálních služeb	→ Realizátor sběru dat v oblasti provozního	→ Uchovává data provozního pasportu.

⁴ Desegregační plán – Moravský Beroun.s. 11.

⁵ Desegregační plán – Moravský Beroun. s. 19.

	pasportu městského bytového fondu.	<ul style="list-style-type: none"> → Vede digitální databázi technického stavu městského bytového fondu. → Na základě získaných dat vytváří plán oprav z hlediska krátkodobé / střednědobé / dlouhodobé perspektivy.
PSOCH	<ul style="list-style-type: none"> → Analyzuje data k technickému stavu budov. Mapuje 	<ul style="list-style-type: none"> → Řeší technicky a právně problematické nemovitosti ve městě. → Formuluje a reviduje opatření nástroje v oblasti koordinovaného postupu vůči majitelům problematických objektů.
Pracovní tým „Janáčkova“	<ul style="list-style-type: none"> → Spolupracuje na sběru dat. 	<ul style="list-style-type: none"> → Spolupodílí se na formulaci nezbytných opatření vedoucí k revitalizaci domu ul. Janáčkova vč. oblasti posílení sousedských vztahů.
Pracovní tým „Správa a kapacity“	<ul style="list-style-type: none"> → Sbírá data týkající se bytového fondu města. 	<ul style="list-style-type: none"> → Podílí se na vytvoření systémové správy bytového fondu, plánování investic a nastavování nájemní politiky.
Agentura pro sociální začleňování	<ul style="list-style-type: none"> → Poskytuje odbornou podporu a metodické vedení, zajišťuje schvalování na úrovni Agentury. 	<ul style="list-style-type: none"> → Poskytuje odbornou podporu, konzultace a vzdělávání. → Koordinuje a informuje zapojené aktéry (svolává PS, zpracovává zápisy apod.) – tato agenda bude postupně předána vybranému lokálnímu aktérovi.

Po skončení projektu přechází agenda pravidelného vyhodnocování participativního sběru dat do kompetence předem zvoleného místního aktéra. Tento aktér bude odpovídat za koordinaci sebeevaluace, koordinaci PS a průběžného sběru dat.

Technické řešení sběru dat

V rámci participativního sběru dat se často pracuje s citlivými údaji, které sbírají různé organizace (město/obec, NNO, poskytovatelé sociálních služeb apod.). Aby bylo sdílení takovýchto údajů možné, musí být právně ošetřeno jak mezi samotnými účastníky participativního sběru dat, tak směrem ke skupině, která tato data poskytuje (ti musejí být předem informováni o tom, kdo, za jakým účelem a v jakém rozsahu data sbírá a jak s nimi bude dále nakládáno – tedy zda a v jaké podobě budou data sdílena i se třetí stranou). Organizace, která určuje účel a prostředky sběru dat (např. město/obec) vystupuje jako správce osobních údajů, a tedy nese hlavní odpovědnost za zpracování údajů v souladu s GDPR. Ostatní subjekty (NNO či další externí aktéři) jsou *zpracovateli* dat a jejich činnost musí být ošetřena smlouvou či formou dohody o sdílení dat, která jasně popíše účely zpracování dat, vymezení rolí jednotlivých organizací, bezpečnostní opatření a způsob uplatnění práv osob, jejichž údaje jsou zpracovány. Sdílená data více stranami by měla být buď *pseudoanonymizovaná*⁶ anebo *anonymizovaná*.⁷ Ideálně by se partnerům měla sdílet jen taková data, která pro svou práci skutečně potřebují.⁸

Vzhledem k výše popsanému budou citlivá a kompletní data držena výhradně těmi organizacemi, které mají oprávnění je sbírat (např. Odbor správy majetku a komunálních služeb uchovává pasportizační dotazníky a jejich vyhodnocení k bytového fondu města). Skupinově budou sdílena pouze data anonymizovaná. Data z veřejně dostupných zdrojů budou uložena ve sdílených složkách. Za sběr a držení veřejných či anonymizovaných dat odpovídá *lokální koordinátor* (ASZ), jehož agenda po ukončení projektu přejde do kompetence předem zvoleného místního aktéra.

⁶ Identifikátory jako např. jméno, příjmení, rodné číslo jsou nahrazeny kódem. Existuje klíč (odděleně uložený) s jehož pomocí lze data přiřadit ke konkrétní osobě. Protože pseudoanonymizace je vratný proces, na takto zpracovaná data se vztahuje GDPR.

⁷ Anonymizace dat je nevratný proces. Takto zpracovaná data nepodléhají GDPR.

⁸ Podrobněji např. příručka *Manage data* na <<https://researchdata.se/en/manage-data>>.

Dále: <<https://pollution.sustainability-directory.com/term/participatory-data-methods/>>. [cit. 23.1.2025].

Návrh uživatelských rolí v systému sběru dat:

- Facilitátoři participativního sběru dat – aktivně sbírají data (např. formou formulářů, rozhovorů, dotazníků) a zároveň svou odborností provázejí CS. Jedná se např. o pracovníky NO, OSVZ či další zapojené aktéry – nemluvíme zde o terénních výzkumnících.
- Správce dat – osoba, u které se data sbíhají. Odpovídá za kvalitu, strukturu a bezpečné uložení dat v rámci týmu.
- Analytik-osoba odpovědná za pravidelné vyhodnocení dat, v nichž hledá souvislosti, trendy a vzorce. Vytváří doporučení pro práci týmu. Zpracovává přehledové výstupy.
- Lokální garant – osoba (instituce), který po skončení projektu nese odpovědnost za provoz systému sběru dat a koordinaci vyhodnocování.

Geneze diskuse řešení technického sběru dat – pasportizační dotazník

Na počátku spolupráce proběhla mezi týmem ASZ a zaměstnanci úřadu Moravského Berouna diskuse na téma, kde se budou data provozního pasportu shromažďovat a jakou budou mít podobu. Otázka zněla, zda bude využit software, anebo se data budou sbírat formou excelovské tabulky, která se následně do softwaru nahraje. Protože město Moravský Beroun používá pro energetický management software E-manažer od firmy Porsenna, nabízel se právě ten. Řešitelský tým ASZ a zástupci města svolali schůzku s Porsennou k tématu, co jejich software v této oblasti nabízí. Došlo se k zjištění, že a) E-manažer má vybudovanou provizorní databázi k pasportu budov, která se však neshodovala s potřebami města, b) Porsenna projevila zájem o tvorbu systému k pasportu budov, který by byl šitý na míru městu. Tvorba softwaru ve spolupráci s Porsennou se sice jevila jako výborná příležitost, avšak od ASZ a Moravského Berouna bylo de facto očekáváno, že nastaví a následně vyladí kategorie celého provozního passportu, což se jevílo z personálního i časového hlediska neefektivní. Výsledkem jednání tedy bylo, že pro město Moravský Beroun bylo výhodnější vytvořit excelovský soubor, který se do E-manažeru v případě zájmu dá jednoduše nahrát.

Na základě výše zmíněných kategorií tak vznikla pokročilá excelovská tabulka, která po vyplnění poskytuje přehledné a důkladné informace o budově či bytech. Zobrazují se informace nejen o brzkých ale i pozdějších potřebách oprav. Město má na základě

vypracovaného provozního pasportu možnost dlouhodobě plánovat opravy, údržbu a investice, což povede mj. ke zlepšení kvality městského bydlení.

Provozní pasport bytu a domu – pilot

Protože jsou budovy v Moravském Berouně přímým majetkem města tzn. město je vedeno v katastru nemovitostí, pak provozní pasportizaci spadající do facility managementu spravují zaměstnanci města, konkrétně Odbor správy majetku. Výhodami vlastního zpracování pro město jsou nižší finanční náklady, snadnější aktualizace pasportu dle potřeby, osobní seznámení s nemovitostmi a budování vlastního know-how – tedy kompetencí obce. Na druhou stranu tento typ zpracování má i svá rizika, protože klade vysokou časovou a personální náročnost na samotné město. Existují zde i další rizika jako např. nedostatečná odbornost, potřeba přípravy a vedení týmu. Tato rizika jsou aktuálně facilitována odbornými pracovníky ASZ. V neposlední řadě zde stále existuje riziko, že bez pravidelné aktualizace dat provozní pasport zastará.

Jaká data je třeba sbírat

Ze společné prohlídky nemovitostí expertů ASZ a zástupců města vzešlo několik bodů, na které bylo při provozní pasportizaci ze strany města potřeba pamatovat. Protože je formulář provozního pasportu tzv. živým dokumentem, tedy každé město si jej může upravovat podle svých potřeb, bylo nutné pečlivě promyslet, která data má smysl evidovat. V zásadě by všechna data měla být aktualizovatelná, přehledná (což mj. souvisí i se snadnou přenositelností agendy) a neměla by se duplikovat s daty, která již úřad vlastní. Data, která jsou úřadu již známa výrazně usnadňují výchozí pozici vyplňování provozního pasportu.

Výchozí formulář pro správu nemovitostí v obci Moravský Beroun byl poskytnut expertce ASZ ředitelem obytné zóny Sylván v Plzni. K výrazné úpravě výchozího formuláře došlo na počátku zahájení provozního pasportu, k drobnějším úpravám po celou dobu realizace samotné pasportizace bytového fondu.

Provozní pasport bytu

Obecné informace o bytu

Poskytují základní přehled o dispozici a hlavních prvcích pro správu i porovnání bytů mezi sebou.

1.–4. obytná místnost

Každá obytná místnost (např. ložnice, obývací pokoj) se eviduje zvlášť kvůli stanovení standardů bytu, výpočtu plochy a hodnocení komfortu.

Kuchyň, koupelna, WC, předsíň, chodba, neobytná hala, komora, spíš, balkón, lodžie, terasa, ostatní místnosti, sklep, sklepní kóje

Specifikace a výměra těchto prostor určují užitnou hodnotu bytu a jsou klíčové pro ocenění, normování nájemného a plánování údržby.

Celková výměra místností, celková výměra obytných místností, počet vchodů do bytu

Slouží k administrativnímu vyhodnocení velikosti bytu, standardizované kategorizaci a správným údajům v nájemní smlouvě.

Výška stropu (převažující)

Důležitá informace pro stavebně-technický popis bytu. Ovlivňuje možnosti úprav i energetickou náročnost.

Povrchy stěn a podlah (vč. dveří, oken)

*Podlahy a stěny patří k nejčastěji opotřebovaným částem bytu. Evidence příslušných povrchů umožňuje přesněji plánovat opravy, výměny materiálů nebo pravidelnou údržbu podle typu. Záznam o materiálech (např. omítka, malba, keramická dlažba, PVC apod.) umožňuje správci bytu sledovat, jaká úroveň a typ povrchových úprav byla v bytě provedena a v jakém stavu se nachází. **Stav** je u jednotlivých položek uveden (nové, lehce opotřebované, silně opotřebované, havarijní).*

Vytápění, topení, kamna, centrální zásobování teplem, termoregulační ventily, měření tepla.

Kategorie rozlišují, jak je zajištěno vytápění (typ zdroje, možnost regulace, měření spotřeby). Tyto údaje jsou zásadní pro energetické štítky, fakturaci i komfort bydlení.

Vodoinstalace, vodoměr SV/TV, výlevky, dřezy, umyvadla, sprcha – sprchový box, vany, baterie, kanalizace, odpad, WC se splachovací nádrží, WC kombi.

Popis technického vybavení bytu, které zásadně ovlivňuje hygienu, komfort a možnosti provozu. Tyto údaje slouží pro plánování oprav a údržby. Stav je u jednotlivých položek uveden (nové, lehce opotřebené, silně opotřebené, havarijní).

Jednotlivé položky obsahují informaci „**vybavení pořízeno**“, která upřesňuje, kdo pořídil, a tedy vlastní konkrétní vybavení v dané místnosti anebo části bytu. To je důležité hned z několika důvodů. Za prvé, stanovuje vlastnictví a správu vybavení. Rozlišujeme, zda je vybavení pořízeno městem, nájemcem na vlastní náklady, nebo jinou dohodou. Informace je podstatná pro stanovení toho, kdo odpovídá za údržbu, opravy, případné rekonstrukce nebo výměnu. Za druhé, ovlivňuje podmínky nájmu a předání bytu, protože ujasňuje, které vybavení je trvale součástí bytu a které patří nájemci. Za třetí, kategorizuje vybavenost bytů neboli umožňuje správcům majetku rychle rozlišit mezi plně vybavenými městskými byty a těmi, které si nájemci dovybavili sami. Za čtvrté, informace pomáhá při plánování rozpočtu a rozsahu oprav, př. rekonstrukcí.

Elektroinstalace, pojistková skříň, hlavní rozvaděč

Informace důležité pro bezpečnostní standardy, slouží zároveň jako základ pro revize, údržbu a ochranu majetku i obyvatel. Stav je u jednotlivých položek uveden (vyhovuje, nevyhovuje).

Domácí telefon (intercom), společná televizní anténa

Jedná se o komunikační a přístupové technologie v bytě, které ovlivňují bezpečnost a komfort. Slouží jako základ pro revize a údržbu. Stav je u jednotlivých položek uveden (vyhovuje, nevyhovuje).

Topení, kamna

Položka určuje typ a způsob vytápění bytu (např. centrální vytápění, plynový kotel, elektrická topidla apod.). To ovlivňuje spotřebu energie, provozní náklady a komfort bydlení. Zároveň informace může sloužit jako podklad pro energetický audit a výpočet nákladů. Typ topení je klíčovou položkou pro vyhodnocení energetické náročnosti bytu. Dále se jedná o základní bezpečnostní informaci. V neposlední řadě je položka zásadní pro rozhodování o případné modernizaci (např. přechod na ekologičtější zdroje nebo instalaci termoregulačních ventilů pro úsporu energie). Stav je u jednotlivých položek uveden (funkční, nefunkční).

Teplá voda, ohřivače (elektrické, plynové, kombinované)

Jedná se o různé systémy, které mají rozdílné provozní a energetické nároky. Zároveň tyto informace slouží pro fakturaci, revize, údržbu a komfort. Stav je u jednotlivých položek uveden (nové, lehce opotřebené, silně opotřebené, havarijní).

Vybavení kuchyně (sporák, vařič, trouba, mikrovlnná trouba, digestoř, lednice, kuchyňská linka)

Jedná se o informace specifikující vybavenost bytu a určující, co je součástí pronájmu/správy bytu. To je důležité jednak pro pojištění, ale také předání bytu a komfort nájemníků. Stav je u jednotlivých položek uveden (nové, lehce opotřebené, silně opotřebené, havarijní).

Různé, komentáře

Formulář vytváří prostor pro evidenci atypických či doplňkových informací, které nejsou zahrnuty v předchozích kategoriích.

Obsazenost bytu

Pomáhá správci nemovitosti sledovat, jak efektivně jsou bytové kapacity využívány.

Provozní pasport domu

Každá položka provozního pasportu má jasný funkční a evidenční význam. Umožňuje efektivní a bezpečnou správu, plánování oprav a investic, zajištění právní i technické povinnosti, pohodlí a bezpečnosti obyvatel i případné krizové řízení v domě. Položky, které si to vyžadují, obsahují specifikaci **stavu**, který je specifikován škálou 0-100 % (100% stav plně funkční, 0% stav nefunkční).

Obecné informace o nemovitosti

Údaje umožňují rychlou orientaci, o jaký dům se jedná (např. činžovní, rodinný), nabízí specifikaci bytů, které se v domě nacházejí. Informují, kde dům stojí, jaká je jeho právní a uživatelská historie. Obecné informace zahrnují i evidenci problémů, která pomáhá správcům sledovat technické a uživatelské nedostatky.

Rozměry nemovitosti (délka, šířka, výška apod.)

Jedná se základní stavební parametry nezbytné pro údržbu, plánování rekonstrukcí, vyřizování kolaudací, havarijní plánování, vyčíslení podlahové plochy a v neposlední řadě výpočet nákladů.

Zelené pásy

Informace umožňuje plánovat údržbu pozemků, sekání či výsadbu. Dále lze sledovat soulad s předepsanými normami (např. požadavky na množství zeleně). Zelené pásy zvyšují hodnotu nemovitosti.

Schodiště (vnitřní, vnější)

Detailní znalost nejen že umožňuje plánování oprav či rekonstrukcí (zahrnuje mj. znalost materiálů a dalších prvků – např. protiskluzové), ale slouží také ke kontrole bezpečnosti a bezpečnostních předpisů.

Společné prostory domu (kočárkárny, sklepy apod.)

Informace je podstatná pro správu sdíleného vybavení, plánování investic, pro správné rozúčtování, úklid a v neposlední řadě pro zajištění komfortního a bezpečného využívání pro obyvatele domu.

Konstrukční prvky

*Obsahuje údaje jako **typ a sklon střechy**, které jsou klíčové pro posouzení stavu, plánování oprav, energetickou účinnost, prevenci zatékání či havárií. Dále **klempířské prvky**, které ovlivňují odvodnění (chrání konstrukci před vodou) a všeobecně mají význam pro údržbu a dlouhodobou životnost. Informace o **komínech** poskytují znalost o zajištění fungování topení, upozorňují na právní povinnost revizí a zajištění bezpečnosti. Nemálo důležitou položkou je **stavební konstrukce**, které jsou nosnou částí domu, a jako takové určují bezpečí a stabilitu domu. Jsou klíčové pro různé typy posudků, rekonstrukcí a havarijních zásahů. **Okna** (do ulice, dvora, sklepní, střešní) ovlivňují energetickou účinnost, komfort uživatelů, bezpečnost a investiční plánování. **Dveře** (domovní, vnitřní, do ulice, do dvora) slouží k evidenci potřeby výměny, opravy či údržby.*

Zdravotní instalace

*Kategorie obsahuje položky jako **vodoinstalace** mapující evidenci a stav vnitřních rozvodů vody (typy materiálů umožňují mapovat jejich životnost, předcházet např. rizikům koroze anebo haváriím včasně plánovanou opravou). Informace je mj. klíčová pro správnou dodávku pitné i užitkové vody, zajištění komfortu a hygieny. Položka **kanalizace** určuje stav a umístění odpadních rozvodů, což je důležité především z hlediska ochrany zdraví, hygieny a prevence úniků a havárií. Položka **plyn** odkazuje k tomu, zda a jaký typ rozvodu plynu dům obsahuje. Eviduje, zda je plyn v objektu v provozu, odkazuje k nutné údržbě a revizím, promítá se do nákladů. **Elektrifikace** neboli rozvody elektřiny, jsou*

*zásadní nejen pro provoz elektrických zařízení, ale jsou také zásadní z hlediska bezpečnosti a odpovídání základním bezpečnostním předpisům. **Topení a teplá voda (TUV)** položka obsahuje informaci o stávajícím systému vytápění, typech a počtech topných těles a typech použitých systémů vč. materiálů potrubí pro plánování údržby a prevenci poruch. V neposlední řadě podává informaci o technickém způsobu řešení TUV v domě vč. materiálů rozvodů, což je důležité pro komfort i technické zajištění provozu a údržby.*

Závěr

Participativní sběr dat v Moravském Berouně je koncipován jako dlouhodobý, systémový nástroj řízení desegregační politiky. Sbíraná data neslouží pouze k popisu stavu, ale přímo vstupují do rozhodování o výběru objektů k zásahu, volbě variant intervencí a plánování investic města. Data jsou navázána na tři klíčové cíle desegregačního plánu – stabilizaci problematických nemovitostí, zkvalitnění života v domě v ul. Janáčkova a posílení kompetencí města v oblasti správy bytového fondu.

Navržené uspořádání rolí (starosta, odbory města, PSOCH, pracovní týmy, ASZ) zajišťuje, že se sběr a vyhodnocování dat odehrává primárně v rámci místních struktur a je dlouhodobě udržitelné. Provozní pasport bytů a domů, stejně jako mapování rizikových nemovitostí a depistáž domácností, vytváří robustní podklad pro plánování oprav, investic i cílené sociální podpory, přičemž technická a citlivá data zůstávají u oprávněných institucí.

Důraz na sebeevaluaci (individuální, týmovou i společnou) doplňují „tvrdá“ monitorovací data o reflexi samotných aktérů, jejich rozhodování a spolupráci. Tento prvek umožňuje průběžně korigovat nastavení procesu a reagovat na nové rizikové situace v území, včetně případné revize desegregačního plánu a harmonogramu jeho etap.

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