

Analýza evidence majetku hlavního města Prahy

Závěrečná zpráva z projektu

Auksys s.r.o.

Září 2013

Název dokumentu: Analýza evidence majetku hlavního města Prahy
(Závěrečná zpráva z projektu)

Dokument pro: Hlavní město Praha

Dokument předkládá: Auksys s.r.o.

Historie dokumentu

Autor	Datum	Verze	Popis změn
Auksys s.r.o.	6. 8. 2013	01	První verze dokumentu
Auksys s.r.o.	20. 8. 2013	01-1	Zpracované připomínky TSK
Auksys s.r.o.	20. 8. 2013	01-2	Zpracované připomínky Pechr
Auksys s.r.o.	20. 8. 2013	01-3	Zpracované připomínky John
Auksys s.r.o.	28. 8. 2013	01-4	Zpracované připomínky Štemberová
Auksys s.r.o.	28. 8. 2013	01-5	Zpracované připomínky Kožíšková
Auksys s.r.o.	29. 8. 2013	01-6	Zpracované připomínky Jančurová
Auksys s.r.o.	29. 8. 2013	02	Revize kapitoly Závěry
Auksys s.r.o.	30. 8. 2013	02-1	Zpracované připomínky Rott
Auksys s.r.o.	2.-3. 9. 2013	02-2	Revize zpracovaných připomínek
Auksys s.r.o.	4. 9. 2013	02-2	Revize zpracovaných připomínek
Auksys s.r.o.	24. 9. 2013	02-3	Doplnění odst. 5.2.2
Auksys s.r.o.	29. 9. 2013	02-4	Revize odst. 5.2.2

OBSAH

1. Úvod	5
1.1. Účel dokumentu	5
1.2. Zkratky a definice pojmů	5
2. Popis zakázky	7
3. Popis použité metodologie	8
4. Popis současného stavu	9
4.1. Organizace spravující a evidující majetek hl. m. Prahy	9
4.2. Popis současného stavu evidence	9
4.3. Popis jednotlivých systémů	11
4.4. Systémy související s aplikacemi evidence majetku	19
4.5. Pravidla pro nakládání s majetkem	20
4.6. Procesy spojené s vlastnictvím a správou majetku.....	23
4.7. Účtování o majetku a promítnutí majetkové evidence do účetnictví	26
5. Zhodnocení současného stavu evidence majetku HMP	28
5.1. Specifikace ideálního stavu evidence majetku HMP	28
5.2. Zjištěné problémy současného stavu	28
5.3. Zhodnocení využití stávajících systémů pro účel jednotné evidence majetku.....	34
6. Návrh nového řešení	36
6.1. Minimalistická.....	36
6.2. Optimální	39
6.3. Kompletní	45
7. Odhad nákladů na zavedení navrhovaného řešení.....	46
7.1. Minimalistická.....	46
7.2. Optimální	46
7.3. Kompletní	46
8. Závěr a doporučení.....	47

8.1.	Shrnutí	47
8.2.	Doporučení	47
9.	Přílohy	50
9.1.	Zápisy z uskutečněných jednání	50
9.2.	Seznam správců majetku HMP	50
9.3.	Soupis metodik a legislativních dokumentů	51
9.4.	Struktura inventárních čísel movitého majetku	52

1. Úvod

1.1. Účel dokumentu

Účelem tohoto dokumentu je

- definovat předmět a cíle projektu Analýza evidence majetku HMP;
- popsat postup prací, na základě nichž autoři dospěli k závěrům uvedeným ve zprávě;
- popsat současné postupy nabývání a užívání majetku, relevantní vnitřní a vnější předpisy, metodiky, evidovaná data, související používané aplikace a jejich provázanost;
- doporučit, jak zjištěné postupy zefektivnit;
- navrhnout nové řešení včetně odhadu nákladů na realizaci.

1.2. Zkratky a definice pojmů

Zkratka/pojem	Význam
AGENDIO PROXIO	Modulární vnitřně integrovaný informační systém podporující výkon agend veřejné správy i vnitřní procesy organizace od fy MARBES CONSULTING s.r.o.
BKR	Odbor bezpečnosti a krizového řízení
CES	Centrální evidence smluv od fy OBIS s.r.o
CIM	Centrální integrační modul - SW řešení navržené v kap. 6.2.2.1
DB	Databáze, databázový
ENO	Aplikace Evidence nemovitých objektu od fy MARBES CONSULTING s.r.o.
GINIS	Ekonomický a evidenční informační systém od fy GORDIC spol. s r.o.
GINIS MAJ	Evidence majetku – modul agendy Majetek subsystému Ekonomika informačního systému GINIS pro zpracování agendy spojené s analytickou evidencí veškerého majetku organizace
HMP	Hlavní město Praha
INF	Odbor informatiky
inv. č.	Inventurní číslo
IS SEM	Informační systém pro správu a evidenci majetku od fy MARBES CONSULTING s.r.o.
Jednotná evidence	Evidence zahrnující množinu základních (popř. i rozšířených) údajů o všech

majetku HMP	předmětech v majetku HMP bez ohledu na přiděleného správce majetku
MČ	Městská část
MHMP	Magistrát hlavního města Prahy
MZO	Odbor městské zeleně a odpadového hospodářství
OMU	Odbor majetkových účastí
OPH	Odbor personálních a hospodářských činností
OUP	Odbor územního plánu
OZV	Odbor kultury, zahraničních vztahů a cestovního ruchu MHMP
PVS	Pražská vodohospodářská společnost
RFD	Odbor rozvoje a financování dopravy
SMS	Odbor školství, mládeže a sportu
SVM	Odbor evidence, správy a využití majetku
SW	Software, softwarový
TSK	Technická správa komunikací
UCT	Odbor účetnictví
WinEMA	Pomocná evidence nemovitého majetku (pouze budov a staveb) ve správě MHMP
WinENM	Pomocná evidence nemovitého majetku (pouze pozemků) ve správě MHMP
XLS	Souborový formát Microsoft Excel
ZIO	Odbor živnostenský a občanskosprávní
ZSP	Odbor zdravotnictví, sociální péče a prevence

2. Popis zakázky

Předmětem projektu bylo

- zhodnotit současný stav systémového řešení správy majetku ve vlastnictví hlavního města Prahy;
- posoudit životní cyklus dat v rámci všech procesů týkajících se problematiky správy majetku v IT systémech Hlavního města Prahy.

Úkolem bylo zejména

- popsat procesy od zadání dat do IT systému přes jejich úpravy a využívání v systému, zejména s důrazem na možnosti a způsob jejich evidence a správy, až po možnost vytváření různých reportů;
- poskytnout doporučení na optimalizaci procesů v evidenci majetku hl. města Prahy;
- upozornit na problematická místa systémů a rizika s tím spojená.

Cílem projektu je využít závěry této zprávy pro další rozvoj a úpravy informačních systémů pro evidenci majetku formou doporučení.

3. Popis použité metodologie

Pro vypracování této studie byly řešiteli použité zdroje:

1. Informační schůzky s reprezentativními zástupci předem vytipovaných odborů a oddělení MHMP a městských částí a jednoho z klíčových správců majetku, které jsou dokumentovány revidovanými zápisy z těchto setkání a činí nedílnou přílohu této studie.
2. Informační schůzky s dodavateli klíčových informačních systémů používaných na MHMP a městských částech pro evidenci majetku, které jsou dokumentovány revidovanými zápisy z těchto setkání a činí nedílnou přílohu této studie.
3. Související legislativa a metodiky poskytnuté pracovníky MHMP.

4. Popis současného stavu

Popis současného stavu dokumentuje rozsah organizací, které evidují majetek hl. m. Prahy, současný stav evidence a použité informační systémy jakož i existující procesy s dopadem na evidenci majetku.

Veškerý majetek (Hmotný – movitý i nemovitý, nehmotný a finanční) – nejen ve správě MHMP – by měl být evidovaný v rámci jednotné evidence majetku a to včetně majetku svěřeného do správy městských částí a dalších rozpočtových a příspěvkových organizací. Podle dostupných informací je centrálně veden majetek pouze účetně.

Z hlediska vztahu správce k majetku lze rozeznat:

- vlastní majetek,
- svěřený majetek,
- zapůjčený majetek,
- majetek v mandátní správě

V rámci této studie byl především analyzován majetek **nemovitý** a to jednak s ohledem na účetní hodnotu a jednak složitějším procesům nakládání a správy.

4.1. Organizace spravující a evidující majetek hl. m. Prahy

Organizace, které spravují a evidují majetek ve vlastnictví hl. m. Prahy:

- MHMP (jednotlivé odbory)
- městské části (v rozsahu svěření)
- organizace zřízené nebo založené hl. m. Prahou
- organizace, které jsou pověřeny správou majetku na základě mandátní smlouvy
- příspěvkové organizace (školy, domovy apod.)

Seznam správců majetku hl. m. Prahy ke dni 29. 8. 2013 je uveden v příloze 9.2 tohoto dokumentu.

4.2. Popis současného stavu evidence

Majetek ve vlastnictví hl. m. Prahy je evidován v různých systémech. Nástroje použité k evidenci majetku se liší u jednotlivých správců majetku tedy MHMP, městských částí a správců. Tento stav je způsoben mj. neexistencí dostatečné opory v a především ve statutu hl. m. Prahy. Nedostatečnost spočívá v chybějící metodice a popisu procesů především v oblastech pohybů majetku mezi jednotlivými správci a dále v chybějícím zakotvení povinnosti jednotné evidence. Návrh rozsahu zakotvení náležitostí do statutu je uveden v kapitole 8.

Nemovitý majetek je v rámci magistrátu hl. m Prahy a jednotlivých městských částí evidován v aplikaci ENO (IS SEM, nyní Agendio/Proxio).

V rámci magistrátu hl. m Prahy je dále z hlediska potřeby výpočtu odpisů současně **duplicitně** evidován v programech WinENM (pozemky) a WinEMA (budovy a stavby), do kterých je přenášen manuálně na základě listinných podkladů z IS SEM. Zahrnuje pouze rozsah dat majetku ve správě MHMP. Oba systémy jsou v podstatě nelicencované instalace, měly být zrušeny již v 2008 / 2009.

Úřady městských částí (vyjma Prahy 1 a Prahy 3) je majetek dále duplicitně evidován z hlediska potřeby výpočtu odpisů v GINIS MAJ.

Na TSK (klíčový správce majetku MHMP) je primárně nemovitý majetek veden v systému WinEMA automatizovaně propojeném s GIS systémem CDSw. Duplicitně (pro potřeby komunikace s MHMP a městskými částmi) je nemovitý majetek evidován v systému ENO, k aktualizaci však dochází pouze jednou ročně na základě inventury (viz stav dat).

4.2.2. Movitý majetek

Movitý majetek (vybavení a zařizovací předměty, software, knihy a publikace, ...) je evidován v systému GINIS MAJ a to v rozsahu majetku ve správě všech odborů na MHMP.

Movitý majetek městských částí (v případě movitého majetku prakticky nedochází k jeho svěření do správy, ale je investován / nakupován přímo městskými částmi z jejich rozpočtů) je evidován v systému GINIS MAJ.

TSK (vč. příspěvkové části TSK) eviduje svůj movitý majetek rovněž GINIS MAJ.

4.3. Popis jednotlivých systémů

Následující kapitola mapuje jednotlivé systémy, agendy a programy použité pro evidenci majetku.

4.3.1. IS SEM

4.3.1.1. Popis systému

Systém **IS SEM** je řešení postavené v rámci modulárních agend AGENDIO PROXIO dodávaného firmou MARBES Consulting, s. r. o.

Řešení je složeno z vrstev:

1. interní registry (aktualizované ze státních základních registrů veřejné správy)
2. základní evidence objektů (ENO), subjektů (ESP), organizačních struktur (EOS)
3. agendy – administrativní aplikace (AIS): správa majetku, správa bytů, soudní spory, evidence smluv (interní modul, není totožný s centrální evidencí smluv CES od fy OBIS)

Řešení **IS SEM** poskytuje i další majetkové agendy: smlouvy, soudní spory, majetková řízení (prodeje, pronájmy), geometrické plány apod.

4.3.1.2. *Rozsah použití*

Řešení **IS SEM** se používá pro evidenci **nemovitého majetku hl. m. Prahy** (staveb, budov a pozemků):

1. MHMP (majetek v centrální evidenci, spravuje SVM)
2. Městské části (Vzdáleným přístupem nebo vlastní instancí)
3. PVS (používá i pro movitý majetek – vlastní instance)
4. Příspěvkové organizace (vzdáleným přístupem)
5. Ostatní správci majetku hl. m. Prahy (vzdáleným přístupem)

4.3.1.3. *Rozsah evidence*

Řešení **IS SEM** se používá pro evidenci nemovitého majetku hl. m. Prahy (staveb, budov a pozemků, dále bytů (pouze některé), nebytových prostor, hrobových míst (na některých MČ), tržních míst – v ENO poslední zmíněný ne):

IS SEM eviduje i majetek mimo vlastnictví hl. m. Prahy.

Jsou to tyto skupiny majetku:

- majetek, který sousedí (je ve vztahu) s majetkem,
- majetek, který má ve správě od cizího vlastníka,
- majetek, který má v pronájmu,
- majetek památkově chráněný
- majetek, který nemá žádný vztah k hl. m. Praze, ale byl do evidence zanesen prvotním zavedením díky chybám v listech vlastnictví KN

Data zavedená do ENO ze starších (dříve používaných) evidencí jsou v mnoha výskytech případů neúplná (původní evidence měly užší strukturu datové věty i jednodušší procesy evidence pohybů).

ENO umožňuje evidovat více inventárních čísel k jednomu předmětu, což je vynuceno neexistencí jednotné metodiky pro přidělování inventárních čísel, které dovoluje každému správci zařadit si majetek pod vlastním inventárním číslem. Unikátním identifikátorem nezávislým na inventárních číslech je GID (Globální ID). Problematické je přidělování GID u složitých souborů staveb, zvláště liniových.

V datech ENO z podkladů TSK je neznámý stav dat. Při prvotním nasazení ENO (SEM) a po provedení inicializačního exportu a importu v r. 2006 nedošlo k verifikaci ze strany TSK. Není tedy jistota, že veškerá data jsou v pořádku.

Součástí **IS SEM** je evidence smluv a tvorba smluv, zřizovacích listin, předávacích protokolů. Obsahuje statisíce položek jak vytvořených, tak migrovaných ze starších systémů ESOM (evidence a správa obecního majetku), distribuovaného systému SOM (správa obecního majetku), NSBYT (nájemní smlouvy bytového odboru) a z CES (OBIS)

4.3.1.4. *Propojení a synchronizace dat v rámci IS SEM*

Aplikace byla připravována jako centrální a tak je i provozována, projekt (UNREA) pro centralizaci nebyl dokončen.

Jedenáct městských částí má lokální databázi ENO (řešení IS SEM), probíhá noční synchronizace (24 hodinový interval) do centrální ENO (databáze CENO). Synchronizuje se pouze karta majetku, nikoliv údaje příslušné agendy – záměry prodeje, pronájmu, výběrová řízení, smlouvy apod.

Do centrálního systému se dostane informace o změně identifikace objektu (založení, změna apod.) a dále majetkové informace s dopadem na cenu a na majetkové poměry

- o prodeji nemovitosti
- o zhodnocení / znehodnocení
- pořízení nemovitostí
- svěření nemovitosti
- dělení GP
- dělení budov
- a další.

Ostatní **městské části** přistupují k systému IS SEM prostřednictvím speciálních „záložek“ v CENO, ve kterých jsou udržovány majetkové informace příslušné MČ. Vše je uloženo v jedné DB v CENO.

V počátku implementace **IS SEM** byly provedeny exporty datových podmnožin odpovídající rozsahu majetku jednotlivých městských částí.

Městské části, které mají lokální databáze, mají data uložena lokálně, a probíhá pravidelná synchronizace s CENO. Informace o identifikaci objektu jsou přenášeny on-line, majetkové informace jsou přenášeny dávkově v načasovaných intervalech. Objekty jsou propojeny na základě globálního identifikátoru GID.

Neinventarizovaný majetek (byty a nebytové prostory – pokud jsou součástí již evidovaných bytových domů, hrobová místa, tržní místa) se z lokálních instancí databází nereplikují, popř. jsou pouze v záložkách.

V datech mezi jednotlivými evidencemi existují rozdíly, bude nutno upřesnit metodiku pro přesné zjištění a dále návrh řešení nalezených rozdílů.

4.3.1.5. *Struktura inventárních čísel*

Inventární čísla si přidělují jednotlivé organizace dle lokálních pravidel, pro jejich tvorbu nejsou stanovena jednotná pravidla. Každá organizace používající **IS SEM** má vlastní strukturu Inventárního čísla (max. 20 míst – libovolná kombinace písmen a číslic).

- MHMP – 7 nebo 8 míst (7 míst data importovaná ze starší evidence eSOM), prefix + pořadové číslo (první číslice 1 – určuje budovu, 2 – stavbu, 9 – pozemek)
- Městské části – mají pro tvorbu inventárních čísel individuální pravidla – podrobněji nebylo zkoumáno

Při převodu majetku se v jiné MČ zařadí pod jiným inv. č., inv. č. se může měnit za dobu životního cyklu majetkové položky.

V IS SEM je unikátní identifikátor předmětu (GID) odlišný od inv. č., je přidělován centrálně i pro lokální instance.

4.3.1.6. Vazby na další aplikace

IS SEM je propojeno v prostředí MHMP s následujícími dalšími IS:

1. CES - centrální evidence smluv od fy OBIS. CES vystupuje aktivně a přiděluje informačnímu systému SEM č. smlouvy. Propojení jen na úrovni evidencí smluv v Agendio.
2. MES - evidence smluv MHMP. Další systém pro evidenci smluv na MHMP spočívající ve zdokonalené vazbě na CES, pilotně nasazen jen na čtyřech odborech MHMP, v projektu nepokračováno. Propojení je na úrovni ENO - evidence nemovitých objektů, tj. existuje vazba evidovaného majetku na příslušnou smlouvu.
3. Další agendy s možností vazby na OBJEKTY – napříč celým MHMP, např. Evidence soudních sporů ESS, poskytování informací dle zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, evidence chovatelů psů CECHP, evidence zájmových sdružení (záznamy mohou souviset s objekty nemovitého majetku), evidence tržních míst.
4. GINIS/SSL/DDP - spisová služba, evidence pohledávek.
5. Všechny objekty nemovitého majetku jsou navázány na data REN (registru katastru nemovitostí) Katastrálního úřadu jak v oblasti identifikátorů, tak v oblasti popisných dat, probíhá kontrola zapsání / nezapsání, zpětně se aktualizuje, sleduje řízení a podané návrhy na Katastr, kdy byl majetek předán – souvislost s datem žádosti, skutečným zápisem apod. Ovšem ne v režimu on-line, ale ověřování položek ENO probíhá vzhledem k registru nemovitostí (to je součástí řešení IS SEM) a ten je 1x měsíčně aktualizován vůči katastru nemovitostí pro hl. m. Prahu, Prahu-východ, Prahu-západ. Neprobíhá následná aktualizace změn v umístění staveb na pozemcích (bez grafické interpretace není aplikovatelné).
6. na adresní registr ve správě MPSV
7. na GIS T-Mapy
8. ISEM PVS
9. OBIS TED – tvorba usnesení
10. FLUX – autoritativní zdroj dat o struktuře a zaměstnancích

11. ISKŘ – inf. Systém krizového řízení
12. IS MP – městská policie – poskytuje data adres a ekonomických subjektů
13. IS MČ Praha 20 – registry
14. Hostované řešení pro malé MČ

4.3.1.7. Uživatelé systému

Celkem je evidováno asi 400-500 uživatelů systému, dle organizační struktury a funkčního místa (a související zpracovávané agendy), práva ztrácí při odchodu z pracovní pozice

1. na MČ: 150-160 uživatelů jen pro evidenci majetku
2. SVM (Odbor správy a využití majetku): 60-70 uživatelů
3. MZO (Odbor městské zeleně a odpadového hospodářství): 10 uživatelů
4. OMI (Odbor městského investora): 10 uživatelů
5. Nárazově jsou to ti, kdo provádějí inventarizaci – na odborech SMS (školský, mládeže a sportu), ZSP (zdravotnictví, sociální péče a prevence), BKR (bezpečnosti a krizového řízení), OPH (odbor personálních a hospodářských činností), OZV (kultury, zahraničních vztahů a cestovního ruchu) – vždy 2-5
6. Dále celomagistrátní (MHMP) poskytování informací dle zákona č. 106 a evidence soudních sporů (ESS) a další: 110

Dalšími uživateli jsou:

- Zřízené a založené organizace – SPH (správa pražských hřbitovů), Lesy HMP, PVS – mají svůj ISEM a EOS
- správci pracující pro SVM MHMP (používají buď AGENDIO nebo ENO) - 2 firmy – 10 uživatelů
- advokátní kanceláře pracující pro SVM MHMP - 10 AK – 50 uživatelů

4.3.1.8. Technické parametry

Pro potřeby autorizace pro IS SEM se přebírají data z personalistiky (tj. referenční zdroj dat = personální data). Z MHMP jdou do AD.

IS SEM byl koncipován jako centrální aplikace – naráží to však na kompetence MČ.

Data jsou v datovém centru ve Vokovicích (bývalá Aritma).

Systém má aplikační a databázovou vrstvu.

Aplikace je rozdělena na instanci MHMP (3 aplikační servery) a hostovanou instanci MČ – MČ mají svůj aplikační server.

Vše využívá jednu společnou fyzickou databázi.

S vnějším světem komunikuje IS SEM šifrovanými porty protokolem HTTPS, uvnitř MHMP protokolem HTTP. Každá aplikace má vyhrazen šifrovaný a nešifrovaný port – celkem 16.

4.3.1.9. Licence, podpora a drobný rozvoj

1. SW licence je smluvně zajištěna na 2 roky,
2. Podpora je na 2 roky, ale smlouva o podpoře není 1,5 roku podepsána
3. Dále ještě existuje smlouva o rozvoji
4. Změny SW se dějí na základě existence multilicenční smlouvy + smlouvy o podpoře:
 - a. ta reaguje na změny legislativy
 - b. vznikají nové funkční verze
 - c. uživatelské změny se objednávají dle potřeby
5. V rámci podpory je i HelpDesk
6. Existují SLA a komunikační kanál
7. MHMP je uživatelem licence, nikoli vlastníkem SW

4.3.1.10. Kritičnost aplikace

- Z pohledu evidence majetku je **IS SEM** klíčový systém
- Použití aplikace je na denní bázi. Na odboru SVM je to základní aplikace: zpracovává se 15-20-30 smluv za den.
- Na odborech OMI, MZO funguje jako informační medium – vytvářejí se zde případy (záznamy): zpracovává se 15-20 smluv za rok.
- Na ostatních odborech je povinně používán zejména na ESS (Evidence soudních sporů) a PI 106/99 (Poskytování informací - § 2 zákon č. 106/1999 Sb.), na některých odborech je používán ROB (registr obyvatel), dále CECHP (Centrální evidence chovatelů psů) na Odboru ZIO.
- Na městských částech – aplikace se používají jako základní evidence majetku – předpokládané použití minimálně 1x týdně prostřednictvím 2-3 uživatelů. Výjimkou jsou např. Čakovice, Běchovice - kolem 15 uživatelů.
- Aplikace není kritická (kritičnost asi jako účetnictví).

4.3.2. GINIS

Výrobcem je GORDIC spol. s r. o.

4.3.2.1. Popis systému

GINIS je modulární ekonomický a evidenční informační systém zahrnující agendy používané v rámci MHMP:

1. Účetnictví vč. Rozpočtu a výstupů
2. Evidence smluv SML,
3. Faktury vydané KOF a přijaté KDF, poukazy POU, daně, dávky, pohledávky DDP
4. Spisová služba SSL
5. DMS
6. Evidence veřejných zakázek (EVZ)
7. Administrace akcí (eviduje pořizované investice a jejich rozpočet) ADA
8. Evidence majetku MAJ
9. Inventarizace majetku INM
10. Bezhotovostní a hotovostní operace

4.3.2.2. Rozsah použití

GINIS je používán v rozsahu (jako samostatné instance, oddělené databáze):

- MHMP
- všechny městské části (mimo MČ Praha 1) – mají buď lokální instance, nebo používají hosting na serverech provozovaných na MHMP
- Městská policie HMP
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy (TSK) – některé moduly GINIS

4.3.2.3. Rozsah evidence

Rozsah majetku **v současné době** evidovaný v rámci GINIS v jednotlivých vzájemně oddělených databázích:

- veškerý **movitý** majetek hl. m. Prahy ve správě MHMP (v instanci MHMP)
- veškerý movitý majetek městských částí (samostatné instance)
- nemovitý majetek ve správě většiny městských částí (přímá investice nebo nákup realizovaný městskou částí popř. majetek svěřený do správy či užívání) – mimo Prahu 1 (SAP) a Prahu 3 (PROXIO) je současně v rozsahu nezbytném pro účtování odpisů veden v GINIS MAJ

4.3.2.4. *Propojení a synchronizace dat v rámci GINIS*

Pro vzájemný vztah evidencí majetku spravovaného MHMP a městskými částmi (které jsou evidovány v samostatných databázích) je dle získaných informací použit tento model:

- Movitý majetek přímo pořízený v rámci městské části nákupem nebo investiční činností je primárně zaevidován do evidence MAJ GINIS **městské části**. V něm je dále spravován věcně i účetně. Do centrální evidence na MHMP se nepřenesou. Následně jsou synchronizovány pouze účetní údaje.
- Movitý majetek předaný do správy městské části je primárně evidován do evidence GINIS MAJ MHMP a následně v této evidenci vyřazen a ručně pořízen do evidence GINIS MAJ městské části. Tam je dále spravován věcně i účetně (za účelem odepisování). Do centrální evidence na MHMP se následně změny automatizovaně nepřenesou. Následně jsou synchronizovány pouze účetní údaje.

4.3.2.5. *Struktura inventárních čísel*

Inventární čísla přidělována GINIS mají poměrně složitou strukturu zahrnující typ předmětu (klasifikaci), přidělování prefixů dle evidujícího pracoviště MHMP (mnohdy zastaralá a neplatná označení evidujících pracovišť MHMP) a dále odlišení uměleckých děl a knižního fondu pomocí znakového prefixu. Struktura přidělování inventárních čísel v rámci GINIS MAJ je uvedena v příloze 9.4.

4.3.2.6. *Vazby na další aplikace*

Existuje integrační můstek s IS SEM, který byl spuštěn pouze na třech městských částech. Dle vyjádření odboru účetnictví byla na MHMP otestována pouze jeho funkčnost bez dalšího využití z důvodu špatné koordinace odboru informatiky. Další možné využití systému GINIS v plánované jednotné evidenci majetku je podrobně popsáno v kap. 6.

4.3.3. WinEMA

Data evidovaná v prostředí MHMP obsahují základní informace o **budovách** a **stavbách** ve správě MHMP (výhradně). Evidence je položkově prakticky shodná s evidencí v ENO (na základě položkového porovnání z r. 2012 a průběžně na základě inventur).

Jde o pomocnou evidenci, do které je **ručně** přenášán majetek evidovaný v IS SEM. Byla implementována firmou GORDIC, ale stojí mimo evidenční systém GINIS. Je plánována úplná náhrada.

4.3.4. WinENM

Data evidovaná v prostředí MHMP obsahují základní informace o **pozemcích** ve správě MHMP (výhradně). Evidence je položkově prakticky shodná s evidencí v ENO (na základě položkového porovnání z r. 2012 a průběžně na základě inventur).

Jde o pomocnou evidenci, do které je **ručně** přenášán majetek evidovaný v IS SEM. Byla implementována firmou GORDIC, ale stojí mimo evidenční systém GINIS. Je plánována úplná náhrada.

4.3.5. CDSw

Výrobce je City Data Software, spol. s r.o. Program je využíván na TSK.

Specializované moduly pro evidenci majetku jsou součástí komplexního řešení dodavatelské fy CDSW. Moduly se vzájemně nepřekrývají (jak oborově tak i předmětově). V systému je evidována vazba na číslo smlouvy. Evidence je hierarchická a je vazba mezi prvky, které k sobě patří. Pro vzájemné propojení se používá zavedená unikátní GID a jsou zavedeny číselné řady s unikátními prefixy. Systém těchto ID byl navržen ve spolupráci s autory účetního software GINIS, pro jednoznačné propojení evidence nemovitého majetku s účetní evidencí.

Vývojové prostředí je Delphi. Celý systém je koncipován jako C/S, Jádrem systému je GIS, na který je v databázové části i majetek a technický pasport). Rozvoj a správa jsou pokryty servisní smlouvou v rozsahu cca 1.3 mil Kč / rok – zahrnuje rozvoj a servis systému. Spolupráce je vyhovující.

Data jsou uložena na serverech na TSK, zálohy pro jsou společné s GIS daty na externích serverech.

4.3.6. SAP

Použit na Praze 1

4.4. Systémy související s aplikacemi evidence majetku

Výše uvedené systémy pro evidenci majetku jsou více či méně propojeny s dalšími agendami, kde dílem probíhá automatická výměna dat a dílem probíhá fyzický přenos dat (ručním vstup). Dílem jsou používány jako pomocná evidence (byť ne propojená s evidencí majetku).

4.4.1. AGENDIO (AIS)

AGENDIO aplikace je součástí řešení IS SEM a je těsně propojena s evidencemi ENO a ESP. Procesní úkony prováděné s nemovitým majetkem (pronájem, svěřením, prodej, apod.) jsou primárně zaznamenávány do agendové aplikace s přímou identifikací dotčeného majetku v ENO a následně po dokončení procesních úkonů je cílový stav (změna) zaznamenána automatizovaně ovšem na pokyn obsluhy do ENO.

4.4.2. Spisová služba

Spisová služba je modul řešení GINIS. Evidence nemovitého majetku ENO si z modulu spisové služby vyžádá přes propojení údaje o zahájení řízení a příslušné dokumenty. V rámci procesního zpracování je možno opět přes rozhraní propojení přes modul spisové služby odeslat (vypravit) příslušné dokumenty. Některé subjekty mají implementován produkt E-spis fy ICZ, který není kompatibilní se systémy GINIS.

4.4.3. Evidence smluv

Evidence smluv je vedena ve 3 různých systémech:

- Jako centrální evidence smluv je provozován systém CES fy OBIS. Zde jsou podle informací uloženy všechny smlouvy uzavřené MHMP vyjma smluv personálních
- Modul MES z řešení AGENDIO fy MARBES pokrývá dílčí evidenci (přesný rozsah nebyl podrobně zjišťován) smluv týkajících se majetku. Je úzce propojen s evidencí ENO.
- Modul GINIS SML z řešení fy GORDIC pokrývá dílčí evidenci (přesný rozsah nebyl podrobně zjišťován).

4.4.4. DES

Domovní evidenční systém fy TOM Computer, s.r.o. je používán správci bytů pro evidenci bytových jednotek a agendy spojené s předpisy a výběry nájemného. Nejedná se o majetkovou evidenci, ale o podružnou evidenci používanou ke správě. DES není propojen s evidencí majetku. MHMP používá DES pro náhled do dat o jednotlivých bytech. Z hlediska HMP je evidovanou jednotkou, o které je v rámci HMP účtováno není ani byt ale celý objekt popř. vchod. Pořizovací cena zařizovacích předmětů je započtena do ceny bytu a tedy do ceny celého objektu (vchodu).

4.4.5. VARIO

Skladový program VARIO je používán na OPH pro evidenci movitého majetku před jeho uvedením do užívání (nakoupený majetek). VARIO není propojeno s evidencí majetku. Položky ve skladu nemají inventární čísla, ta jsou přidělována až v okamžiku zařazení do majetkové evidence. Systém s dalšími agendami není nijak propojen.

4.5. Pravidla pro nakládání s majetkem

4.5.1. Platné předpisy, metodiky pro evidenci majetku HMP s působností v HMP

Povinnost vedení jednotné evidence majetku ve vlastnictví hl. m. Prahy (nikoliv pouze ve správě MHMP) je zakotvena ve Statutu hl. m. Prahy, předpisu 55 / 2000 Sb. hl. m. Prahy, části čtvrté a je tímto předpisem uložena MHMP. Upravuje pouze způsob spravování majetku svěřených městským částem. Vůči ostatním organizacím je povinnost a částečně i forma stanovena ve zřizovacích listinách příspěvkových organizací a v zákoně 250/2000 Sb., dále ještě existují Zásady pro nakládání s přebytečným a neupotřebitelným majetkem... schválené RHMP. Specifikace způsobu vedení jednotné evidence majetku není statutem nijak upřesněna, pouze příloha 5 Statutu hl. m. Prahy definuje povinnou strukturu vět pro jednotlivé druhy majetku ovšem pouze pro nemovitý majetek.

Způsob evidence a inventarizace majetku v přímé správě MHMP je určen nařízením ředitele č. 19/2009 ovšem týká se pouze movitého majetku.

Dokumentem „Metodický postup pro úplatné a bezúplatné nabývání nemovitého majetku do vlastnictví obce“ (viz 9.3 – dokument č. 8) se řídí nabývání majetku z vlastnictví cizích subjektů – investorů a majitelů do vlastnictví hl. města Prahy.

Na úplatné převody nemovitostí ve vlastnictví hl. města Prahy se vztahují Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy (viz 9.3 – dokument č. 9).

Způsob a forma vedení jednotné evidence majetku není upravena žádným předpisem.

Prodej a pronájem nemovitého majetku (pozemků a budov) je řízen dokumentem „Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy – Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 1057 ze dne 26. 6. 2012“

Pravidla pro změnu majetkových poměrů v případě prodeje a pronájmu nemovitostí městskými částmi (svěřeného majetku) jsou stanovena § 18 odst. (1) Statutu hl. m. Prahy.

Seznam vnitřních předpisů a metodik je uveden v příloze 9.3.

4.5.2. Zákonné normy a vyhlášky

Povinnost účtovat o majetku a náležitosti účtování jsou určeny zákonem 563/1991 Sb. o účetnictví a navazujícími prováděcími vyhláškami.

Přechod majetku z vlastnictví České republiky se řídí zákonem č. 172/1991 Sb.

Seznam externích předpisů, zákonů a vyhlášek je uveden v příloze 9.3.

4.5.3. Odpovědné org. jednotky MHMP za evidenci majetku

Zkoumán byl rozsah údajů a činnosti evidované v systémech určených pro evidenci majetku nikoliv stav dokumentů existujících pouze v listinné podobě mimo systémy.

Operace s **nemovitým majetkem** provádí odbory uvedené v odst. 4.5.3.1 a další subjekty zmíněné v odst. 4.5.3.2.

Operace s **movitým majetkem** v rámci MHMP provádí za téměř všechny odbory MHMP Odbor personálních a hospodářských činností s výjimkou SVM, MZO a BKR, které vedou evidenci samostatně.

4.5.3.1. Odbory MHMP

1. Odbor městského investora (OMI)

- vstup základních údajů a základní dokumentace o majetku vzniklém investiční činností MHMP
- vyvedení majetku do SVM

2. Odbor správy a využití majetku (SVM)

- a. **Oddělení evidence** – vedení elektronické evidence na základě předaných podkladů z ostatních oddělení

- Rozsah majetku, kterým se oddělení zabývá, je majetek ve správě Odboru SVM. Pro tento majetek vede elektronickou evidenci na základě obdržené listinné dokumentace, zejména evidenci smluv, dodatků a předpisů pohledávek Odboru evidence, správy a využití majetku.
 - Oddělení nezpracovává majetek v působnosti ostatních odborů MHMP (Odborů SMS, ZSP, OMU, BKR, OZV, MZO, OUP a MZO) a majetek svěřený do správy městských částí hl. města Prahy. Pro městské části však zpracovává elektronickou synchronizaci jejich evidencí s evidencí OSVM.
- b. **Oddělení správy majetku** – přebírání majetku do evidence, kompletace podkladů od OMI, řízení předávání majetku do správy jednotlivým správcům
- c. **Oddělení pronájmu, prodeje a nabývání nemovitostí** – řízení a evidence procesů prodeje a pronájmu nemovitostí
- d. **Oddělení prodeje pozemků** – řízení a evidence procesů týkajících se prodeje pozemků
- e. **Oddělení městských částí** – řízení procesů svěření a odsvěření majetku městským částem
- f. **Oddělení bytové** – správa bytového fondu
- g. **Oddělení výkonu vlastnických práv** – evidence procesů souvisejících s výkonem vlastnických práv k pozemkům (věcná břemena, zástavy apod.)
- h. **Oddělení pozemkového servisu**
- i. **Oddělení investiční**
3. **Odbor účetnictví**
- Vedení účetnictví v souladu s platnými předpisy včetně majetkové evidence pro zjištění stavu a druhu majetku a výši jeho účetních odpisů.
4. **Odbor personálních a hospodářských činností**
- naskladňování a vyskladňování nakoupeného movitého majetku
 - uvedení majetku do užívání (U SW a HW to dělá fakticky odbor informatiky)
5. Další odbory. Odpovědnost odborů za majetek je přímá (v případě OMI, SVM, MZO); nepřímá prostřednictvím zřízených organizací (SMT, OZV, ZSP, OPH).

4.5.3.2. *Ostatní subjekty*

1. Městské části – evidence, nabývání, prodej a pronájem svěřeného majetku
2. Příspěvkové organizace – správa a evidence majetku svěřeného zřizovatelskými smlouvami (listinami, případně smlouvou o správě)

3. Ostatní správci – správa, vytváření a evidence spravovaného majetku

4.6. Procesy spojené s vlastnictvím a správou majetku

Uvádíme procesy, které mají vliv na evidenci majetku.

4.6.1. Nabývání

Způsoby nabývání majetku jsou vypsány v následujících odstavcích. Týkají se jak majetku ve správě MHMP tak i městských částí a okrajově i jednotlivých správců. Nabýváním se rozumí vznik nového majetku, který zatím v majetku hl. m. Prahy neexistoval (tedy nikoliv pouhé přesuny nebo svěření).

Možné způsoby **nabývání** nemovitého majetku:

- **Vlastní investiční činnosti** – jak v rámci MHMP (Odbor městského investora) nebo investiční činností městské části – jedná se o budovy, byty a stavby, popř. dále investiční činnosti správce (TSK apod.) kdy dojde ke vzniku majetku.
- **Darováním či děděním** od cizí osoby (týká se pozemků nebo bytů, nabyvatelem bývá i městská část popř. příspěvková organizace) – darování přináší problém s oceněním při vstupu majetku do systému, bývá oceněno nulovou nebo symbolickou cenou (tento majetek má být oceněn podle § 25 odst. 1) písm. l) zákona 563/1991Sb. reprodukční pořizovací cenou, což je cena zjištěná odborným odhadem (i znalcem) v okamžiku, kdy je majetek zaveden do účetní evidence).
- **Převodem majetku od státu** (od úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, na základě zákonných předpisů) – opět může být problém se stanovením ceny, protože výchozí ocenění neodpovídá skutečné ceně majetku
- **Nabývání ze zákona popř. soudním rozhodnutím**
- **Výkupem / nákupem** majetku od cizí osoby – pokud je sjednána symbolická cena za odkup, opět může dojít k problému s oceněním tj. s cenou, která je zaznamenána jako hodnota majetku.
- **Nalezením** – majetek ve skutečnosti existuje, ale není o něm záznam v evidenci. Při místním šetření nebo inventuře je majetek nalezen a do evidence doplněn. K tomu dochází mj. i u správců majetku např. na TSK.

U movitého majetku dochází k nabývání téměř výhradně nákupem.

Problémy související s procesy nabytí majetku (souhrnně jsou zjištěné problémy sepsány ve zvláštní kapitole):

1. Problematická délka doby zařazení majetku do evidence od doby jeho vzniku (kolaudace) a tím i zahájení odepisování majetku
2. Problém s úplností podkladů ke stanovení správné pořizovací hodnoty, zavedení všech komponent majetku resp. jednotlivých položek

3. Neúplný záznam podkladů potřebných pro další výkon správy majetku – do systému se nedostanou informace potřebné pro další správu majetku tedy např. omezení užívání z důvodu poskytnutých dotací EU, vyhrazená omezení komerčního užívání při převodu majetku od státu

4.6.2. Svěření

Svěření je akt převodu majetku z jedné organizační složky na jinou resp. na organizaci, které majetek dále spravuje. Problémy spojené aktem svěření jsou popsány v kapitole Zjištěné problémy. Jde především o problém kdy majetek „zmizí“ z evidence hl. m Prahy a je zařazen do evidence správce. Kontrolu nad tím, jak, v jakém rozsahu, s jakým časovým prodlením je majetek zaevidován v zásadě MHMP již nemá. Neexistuje pohled na majetek hl. m Prahy jako celku. Svěření může provést MHMP nebo i správce (např. TSK).

Po záměru a dohodě shromažďuje (kolektuje) dosavadní soubor prvků majetku a teprve tento připravený soubor je následně předmětem předání. Následně na straně „příjemce“ dojde k převzetí majetku do správy – „rozebrání“ na jednotlivé komponenty a zařazení do **vlastní evidence** majetku.

4.6.3. Odsvěření

Majetek je po dohodě (popř. i bez dohody) se správcem převeden zpět pod správu MHMP.

4.6.4. Pronájem

Předmětem pronájmu je majetek typu:

- pozemek
- budova
- byt
- nebytový prostor

Pravidla pronájmu pozemků a bytů je řízen interními předpisy a směrnici.

Pronájem na základě žádosti se zahajuje na základě došlého podnětu od právnické nebo fyzické osoby (99% případů), dojde k realizaci administrativního kolečka, které zahrnuje vytvoření žádosti směrem k dotčeným orgánům samosprávy, organizacím hl. města apod., která se vyjádří. Tato vyjádření se shromažďují kolektuje se a zpracovává se stanovisko pro hospodářský výbor, ten projedná materiály, tyto jsou následně dány do rady. Prodej a pronájem se řídí směrnici **Pravidla prodeje a pronájmu majetku**.

Pronájem na základě žádosti popudu MHMP vzejde z místního šetření, kdy dojde ke zjištění používání cizím subjektem. Následuje výzva k doložení podkladů, z čehož se následně stává prodej nebo pronájem. Většina případů je způsobena historickým chybným zaměřením.

Pronájem na základě nově vytvořených nebytových prostor nebo prostor, kde končí nájemní smlouva. Vytvoří se záměr na prodej / pronájem spolu s podmínkami podmínky a dožádají se případná stanoviska (viz kolečko).

4.6.5. Prodej

Prodej majetku – je řízen metodikami a směrnicemi (viz přílohu 9.3). Prodej nemovitého majetku ve správě hl. m. Prahy je podle rozsahu (a ceny) vázán na souhlas rady hl. m. Prahy popř. zastupitelstva. Prodej majetku svěřeného MČ je vázán § 18 Statutu hl. m. Prahy.

- **Prodej bytů** na základě ukončení nájemní smlouvy a po vyhodnocení.
- **Prodej pozemků** – buď na základě požadavku potenciálního kupce, nebo vytipováním vhodnosti prodeje pozemku vlastním šetřením (Oddělení prodeje pozemků).
- **Prodej budov** – děje se zcela výjimečně

Varianta 1 prodeje:

Žadatel požádá o prodej určitého pozemku. Jeho žádost se prověří z hlediska vlastnictví a svěření MČ a ověří se majetkové vztahy žadatele. Pozemek totiž musí být ve vztahu k pozemkům žadatele (sousedí, navazuje apod.).

Varianta 2 prodeje:

Podnět k prodeji pozemku je interní, především na základě informací uložených v pomocné evidenci v Excelu.

Pravidla pro převod nemovitostí jsou stanovena v Příloze č. 1 k usnesení Rady HMP č. 1057 ze dne 26. 6. 2012.

Žádost přijde prostřednictvím spisové služby (tam také zůstane). Pracovníci ověří informace o pozemku proti katastru nemovitostí, proti evidenci vedenou v ENO, proti vlastní evidenci v Excelu. Případné odmítnutí prodeje se vyřídí přes spisovou službu. I v případě, že dojde k zamítnutí, ale pozemek je potenciálně zajímavý k prodeji, zaneše se tato informace do pomocné evidence v Excelu a předmětný pozemek se může stát součástí nabídky. Do ENO se o tomto nedává žádná informace. Odpověď na dotaz, které pozemky jsou předmětem nabídky, se dostane z vlastní evidence v XLS, dále pak ze spisů (ze šanonů).

Před výběrovým řízením proběhne interní ověřovací kolečko – interní oddělení, správci, externí subjekty (TSK, MČ, URM, Odbor životního prostředí, RFD – Odbor rozvoje a financování dopravy, OMI - Odbor městského investora, OUP - Odbor územního plánu). Dokumenty vztahující se k předmětným pozemkům chodí interní nebo externí poštou.

Následně se vypíše výběrové řízení (VŘ), jde do výboru a ke schválení a na úřední desku. Informace o vybraném VŘ se do systému nijak nezanáší.

Správci Acton a Urbia dělají mj. pasportizaci, sbírají informace a sami nosí informace o zjištěných, problémech s pozemky apod. Popř. je oddělení přímo úkoluje, aby uvedli pozemek do řádného stavu.

4.6.6. Zhodnocení / znehodnocení (změna ceny)

Ke změně ceny dojde na základě technického zhodnocení / znehodnocení. Změna ceny musí být upravena na základě protokolu.

4.6.7. Záznam z inventury

Věcná kontrola všech majetkových položek je prováděna lokálně každým subjektem v rozsahu majetku jemu svěřeném a na základě podkladů z vlastní evidence majetku – výsledky věcné zůstávají u subjektu pro vlastní potřebu.

Účetní souhrn – zůstatková cena – postupován Odboru účetnictví a dále ministerstvu financí.

4.6.8. Vyřazení

Vyřazení majetku – týká se především majetku movitého – řídí likvidační komise. Existují ovšem poměrně byrokratické postupy neodpovídající zůstatkové hodnotě vyřazovaného majetku.

4.7. Účtování o majetku a promítnutí majetkové evidence do účetnictví

Účetní nemají přístup do položkové evidence městských částí.

Pro inventury se používá program VYK od fy Gordic – do něj pořídí odbory své zůstatky účtů a v souhrnné tabulce se porovnají součty záloček s celkovou rozvahou. MČ a PO také posílají do VYK zůstatky. Tato kontrola v 99% souhlasí.

Z pomocné evidence nemovitého majetku WinEMA a WinENM jsou účetní data přenášena do účetního programu **ručně** už jen pouze na úrovni účtů a částek, bez podrobné evidence ve struktuře inventárních čísel.

Pro centralizaci účetních dat je zřízena sumarizační databáze (**MC99**) od fy Gordic.

Evidence majetku svěřeného městským částem a příspěvkovým organizacím (*ověřit*) se sehrává do MC99 (kde jsou tedy data finálně za MČ a MHMP):

1. z velkých MČ 1x za noc,
2. malé MČ účtují přímo online do MC 99.
3. MHMP publikuje data denně i 2x do MC 99.

TSK a i další správci si o majetku účtují sami (v podstatě se chovají jako odloučená účtárna).

Příspěvkové organizace (cca 760 organizací), kterým je svěřen majetek (používají program WinDOS), posílají e-mailem exportní dávku (archiv). Na MHMP je instalován rovněž program WinDOS, do kterého se tato data importují.

Výsledná kompletní data se exportují každý měsíc z evidencí u PO MHMP a čtvrtletně u PO MČ – vzniknou výkazy resp. jednotlivé a samostatné soubory, které jsou odeslány pro potřeby ministerstva financí (ve formátu XML).

Datům odbor plně důvěřuje, kontrolu zajišťuje oddělení metodiky na odboru UCT.

Majetek nově vytvořený např. investiční činností (OMI) je po dokončení (kolaudaci) převeden z účtu nedokončené výroby na účet staveb před zařazením a tam zůstává do doby úplného převzetí a především vypořádání majetkových vztahů.

Z účtu staveb před zařazením se na správnou analytiku převádí až v okamžiku zařazení do ENO.

Nabytý majetek se postupně předá po částech do správy jednotlivým správcům, součástí předání musí být úplná dokumentace.

Nemovitý majetek nelze v účetnictví dohledat položkově.

4.7.1.1. Vazba na účetnictví

Účetní pohyby a tedy účetní data vznikající v lokálních účetních systémech se sehrávají dle jiného scénáře. Propojení IS SEM, ENO a účetního systému GINIS, modul MAJ je implementováno na čtyřech místech - pouze tam, kde je lokální instalace GINIS MAJ. Datové rozhraní je na čtyřech městských částech funkční - P11, P14, P20, P21. Na Praze 3 bylo odzkoušeno, P3 však odmítla jeho nasazení do rutinního provozu.

Do Statutu hl. m. Prahy byly doplněny požadavky na specifikaci formátu komunikačního rozhraní.

Podmínkou spuštění byl úplný soulad (synchronizace) dat mezi ENO a GINIS MAJ.

5. Zhodnocení současného stavu evidence majetku HMP

Pro účely zhodnocení současného stavu evidence majetku HMP byla použita jednoduchá metrika. Řešitelé specifikovali hypotetický ideální stav jednotné evidence (viz kap. 5.1) a provedli porovnání současného a ideálního stavu. Bylo tak možné označit některé vlastnosti stávající evidence jako problematické (viz kap. 5.2) a specifikovat, co jsou výhody a nevýhody klíčových informačních systémů (viz kap. 5.3).

5.1. Specifikace ideálního stavu evidence majetku HMP

Jednotnou evidencí majetku hl. m. Prahy se rozumí položková evidence zahrnující množinu základních údajů (popř. i rozšířených) o všech předmětech v majetku HMP bez ohledu na přiděleného správce majetku. Ideální stav jednotné evidence lze charakterizovat takto:

1. Úplná centrální evidence **všeho** majetku v rámci celého hl. m. Prahy **na jednom místě a v jednotném systému**
2. On-line přístup k informacím pro všechny uživatele a organizace nakládající s majetkem hl. m. Prahy
3. Schopnost zaznamenat do systému **všechny** informace potřebné pro další práci s majetkem především pro potřeby schvalovacích procesů apod.
4. Automatické odepisování s přímou vazbou na účetnictví
5. Propojení s agendovými systémy (spisovou službou, evidencí smluv, evidencí veřejných zakázek, evidencí faktur apod.) bez nutnosti jakýchkoliv ručních přenosů dat.
6. Dostatečnost požadovaných reportů na všech úrovních.

5.2. Zjištěné problémy současného stavu

5.2.1. Roztříštěnost evidence

Při analýze bylo zjištěno až **12** různých evidenčních nástrojů používaných pro evidenci majetku, jak v rámci MHMP, tak městských částí a správcovských firem (zahrnuje i majetek svěřený příspěvkovým organizacím), prakticky znemožňuje celkový pohled na veškerý majetek ve vlastnictví hl. m. Prahy.

5.2.2. Zastaralá architektura a vlastnosti používaných systémů

Aplikace GINIS/MAJ a ENO byly zavedeny v předchozích letech a jejich architektura již neodpovídá aktuálním požadavkům na evidenci majetku hl. m. Prahy.

Neexistuje efektivní rozhraní pro přístup k datům, což ztěžuje poskytování informací oprávněným uživatelům. Aby se tyto požadavky daly naplnit, bude nutná celková renovace na základě procesní analýzy, za přijatelných časových a ekonomických podmínek realizace.

5.2.3. Decentralizovaná evidence

Přestože technicky to používané systémy a komunikační spoje umožňují, je evidence vedena jako decentralizovaná. Jednotlivé městské části i správci vedou majetek v lokálních řešeních. Subjekty spravující majetek poskytují jeho evidenci mnohdy pouze jednou ročně na základě provedené inventury a to v papírové podobě.

Decentralizace mj. způsobuje, že práce s daty městských částí a dalších subjektů (záložkami) v IS SEM je nepohodlná – získávání informací (např. filtrace) je časově náročné, vzniká možnost zavedení duplicit, existuje možnost nepřesností.

5.2.4. Nedostatečné propojení systémů

Praktická neexistence propojovacích můstků vede k potřebě trvalého a značného množství **ručních** přenosů dat mezi systémy, což nepochybně představuje zcela zbytečnou administrativní zátěž a tím i zbytečně vynaložené základy. V praxi to probíhá tak, že při svěřeni nebo převodu majetku **v rámci** hl. m. Prahy.

1. Není propojen ENO (nemovitý majetek) a WinEMA/WinENM (i když se jedná o přežitě a dočasné řešení pro výpočet odpisů). I když se dále s těmito pomocnými programy nepočítá a vazba by měla být přímo mezi ENO a GINIS MAJ, je třeba nejprve posoudit vhodnost záměru vybudovat tuto přímou vazbu s ohledem na závěry navrhuující centrální registr majetku, zanalyzovat potřebný rozsah datové věty a celkovou připravenost uvažovaného cílového systému.
2. Není propojen evidenční SW CDSW používaný v TSK a aplikace ENO (IS SEM). Což vede nutně k potřebě duplicitně evidovat majetek na TSK jakožto klíčového správce značné části majetku.
3. Propojení mezi evidencí TSK (CDSW) a evidencemi MČ (popř. jinými subjekty) probíhá výhradně přes odbor SVM. Vzhledem k rozdílnosti použitých evidencí probíhají záznamy změn fyzickým zápisem. Jediným elektronickým nástrojem je převod majetku přes GINIS. MČ a odbory MHMP mají k dispozici software INPAKOM, kde je kromě správního pasportu (zařazení komunikací dle silničního správního orgánu) možno nahlédnout (je to GIS aplikace) i na stavby a pozemky ve správě TSK.
4. Není propojen ENO a GINIS MAJ na městských částech, což vede v důsledku k nutnosti ručního přenosu dat. Pohyby a změny majetku se vztahem na jeho hodnotu a tedy potřebu účtovat se provedou tak, že se **vytisknou** příslušné podklady, v mnoha případech ještě **ručně** doplní o další údaje, a následně jsou **ručně** vkládány do GINIS MAJ, kde je proveden výpočet odpisu nebo změna ceny. Můstek byl připraven, ale spuštěn byl pouze na 3 městských částech. Bariérou spuštění v měřítku celého MHMP resp. hl. m. Prahy je nepřipravenost vstupních dat a striktní požadavek na shodu dat v obou systémech před zavedením.
5. Není propojeno ENO a GINIS MAJ s ohledem na získání aktuálních údajů o hodnotě majetku – tedy zůstatkové hodnoty, výši odpisů apod.
6. Není propojeno CDSW do ENO. Změny provedené TSK v evidenci majetku jsou v definovaném rozsahu promítány fyzickým nebo dávkovým přenosem do ENO.

7. Na některých MČ se nepoužívá se propojení GINIS MAJ a GINIS účetnictví a tedy (poměrně absurdně) jsou vypočtené odpisy z majetkové evidence **ručně** zanášeny do účetnictví vnitřním dokladem. Na MHMP je účetní odpis vypočtený ve WinEMA, ručně zaúčtován do GINIS účetnictví bez vzájemného propojení. Tento stav bude změněn nahrazením WinEMA modulem GINIS MAJ v nejbližší době.
8. Lokální evidence nemovitého majetku na městských částech (LENO) se denně synchronizuje (noční dávka) do centrální evidence CENO, ovšem pouze v určitém rozsahu údajů. Dojde tedy k promítnutí pouze části informací.
9. DES pro evidenci bytů není přístupný v on-line podobě především pro potřeby oddělení bytového. Je k dispozici pouze off-line kopie aktualizovaná cca 1x měsíčně.
10. Propojení ENO na spisovou službu je sice technicky realizováno, ale na některých odděleních není využíváno.

5.2.5. Časová prodleva při převodech majetku

Při svěření majetku z oblasti působnosti MHMP na městskou část a obdobně zpět (proces odsvěření), jakož i v případě svěření správci nebo příspěvkové organizaci, se svěřovaný majetek v určitém časovém okamžiku vyřadí z evidence aktuálního správce a v jiném časovém okamžiku zařadí do evidence nabyvatele. Vzhledem k absenci propojení jednotlivých evidenčních systémů může dojít a velmi často i dochází k časové nekonzistenci mezi zařazením a vyřazením. Pokud prodleva přesáhne účtovací období odpisů nebo i jiné operace, dojde k jedné z následujících situací v evidenci z celkového pohledu:

- k zařazení dojde později než k vyřazení – v jednom okamžiku není majetek veden ani v jedné evidenci (tedy jeho měsíční odpis není proveden)
- k zařazení dojde dříve než k vyřazení – v jednom okamžiku je majetek veden v obou evidencích (tedy jeho měsíční odpis je proveden duplicitně)

I v případě že by byl na obou stranách je používán systém GINIS MAJ zatím propojení není řešeno, na požádání by bylo možno propojení realizovat.

Majetek vedený na účtu staveb před zařazením se neodepisuje, netvoří náklady (náklady jsou tudíž podhodnocené). Dále se o tomto zatím nezařazeném majetku nevedou žádné informace o technickém zhodnocení. Neví se ani, zda už třeba není prodán.

5.2.6. Neexistující jednotná metodika

Neexistuje jednotná metodika popisující povinnost formy a způsobu **evidence majetku**, následných pohybů a převodů uskutečněných s majetkem, dále provádění odpisů a inventarizaci a to především vůči jednotlivým správcům. Jednotliví správci pak vedou majetek nejen v jiných evidenčních SW, ale mnohdy i jiným způsobem. Není stanovena jednotná metodika nebo je nevyhovující pro způsob nakládání a oceňování majetku

1. Problém s oceněním darovaného / přebíraného majetku např. od developera. Nabyvatelé (společenství vlastníků) dostanou i části komunikací a o tento majetek se neumí starat, následně předají správu TSK. Chybí nejen technická dokumentace, ale např. pozemky pod komunikacemi a parkovišti jsou rozprodány majitelům bytů. Tato situace je dlouhodobě neudržitelná.
2. Majetek, který vznikne investiční činností v OMI je předáván do SVM. SVM doplní evidenci zaznamenanou na OMI, přidělí inv. č., ovšem mnohdy není k dispozici (natož v systému) úplná dokumentace, což ztěžuje i znemožňuje výkon správy TSK. TSK se následně dožaduje doplnění evidence dokumentace na SVM. Podobný problém nastává v evidenci dotací z EU či financí přidělených ze SFDI.
3. Problematická je délka doby zařazení majetku do evidence od doby jeho vzniku (kolaudace) a tím i zahájení odepisování majetku. Majetek není dosud zařazen v evidenci kvůli administrativním průtahům při zařazování – především kvůli chybějící a nekompletní dokumentaci. Tento stav vede k situaci, že přestože je majetek řádně zkolaudován a užíván, správu zajišťuje investor resp. odbor městského investora, neboť správce jej kvůli výše uvedené nekompletnosti odmítá převzít. Dále komplikuje ocenění majetku, protože není správně zadokumentován úplný rozsah (kompletní soubor předmětů)

5.2.7. Nejednotná pravidla pro přidělování inv. č.

V rámci celého hl. m. Prahy - tedy jednotlivých správců majetku - neexistují jednotná pravidla pro přidělování inventárních čísel – bylo zjištěno celkem **27** různých číselných řad (stav u majetku ve správě MHMP vedeného v GINIS/MAJ viz kap. 9.4). V rámci jednotlivých systémů a v rámci jednotlivých oddělených evidencí jsou používána různá pravidla. To ve svém důsledku přináší nejen nepřehlednost, ale i duplicitu inventárních čísel:

1. v různých systémech je pod stejným inventárním číslem evidován různý majetek
2. jeden a tentýž majetek je v různých systémech evidován pod různými inventárními čísly
3. při převodu (svěření) majetku dojde ke změně jeho inventárního čísla.

5.2.7.1. IS SEM

Inventární čísla si přidělují jednotlivé organizace dle lokálních pravidel, pro jejich tvorbu nejsou stanovena jednotná pravidla. Každá organizace používající **IS SEM** má vlastní strukturu Inventárního čísla (max. 20 míst – libovolná kombinace písmen a číslic).

- MHMP – 7 nebo 8 míst (7 míst data importovaná ze starší evidence eSOM), prefix + pořadové číslo (první číslice 1 – určuje budovu, 2 – stavbu, 9 – pozemek)
- Městské části – mají pro tvorbu inventárních čísel individuální pravidla

Při převodu majetku se v jiné MČ zařadí pod jiným inv. č., inv. č. se mění za dobu svého života.

V IS SEM je unikátní identifikátor předmětu (GID) odlišný od inv. č., je přidělován centrálně i pro lokální instance.

5.2.7.2. GINIS

V DB MHMP: Inventární čísla přidělovaná GINIS mají poměrně složitou strukturu zahrnující typ předmětu (klasifikaci), dále pomocí znakového prefixu odlišení uměleckých děl a knižního fondu a přidělováním prefixů dle evidujícího pracoviště MHMP.

5.2.8. Chybějící a neúplná evidence majetku

Evidence majetku není úplná jak z hlediska položkových záznamů, tak z hlediska úplnosti datové věty. Zjištěné typové případy jsou uvedeny dále:

1. Majetek není do evidence zařazen kvůli průtahům s kompletací potřebné dokumentace – viz výše.
2. Neexistuje záznam např. smluv budoucích, budoucích závazků, pravidel užívání majetku. Správci se tedy tato informace rovněž nepředává a může být zdrojem problémů při neadekvátním nakládání s majetkem resp. příčinou vyloučení nakládání s majetkem.
3. Není aktivováno zpětné propojení na katastr nemovitostí. Pokud tedy na katastru vznikne změna, není automaticky notifikována.
4. Majetek není zjištěn. Jedná se spíše důsledek historické evidence, majetek je při inventurách nebo místních šetřeních průběžně nalézán.
5. Majetek evidovaný v podružných evidencích, který se do centrální evidence nepřenesl (blíže nespecifikováno)
6. Majetek investovaný, ale bez kolaudace – přísně vzato nejedná se ještě o majetek ve vlastnictví hl. m. Prahy (nedošlo k jeho nabytí) na druhou stranu objektivně existuje, spolu s průvodní dokumentací a ve vztahu na další agendy (smluvní evidence, fakturace, evidence veřejných zakázek)
7. Majetek, který je dán do správy zapsáním do zřizovací listiny zřízené příspěvkovým a účelovým organizacím..
8. Některé městské části s aplikací LENO nemají modul AIS a provádějí tak záznamy přímo do ENO. Oddělení tak z IS SEM ne vždy zjistí akce, na základě nichž došlo ke změně v kartě majetku v ENO ale pouze na základě zadaných změn. Navíc pokud není implementován modul AIS, nelze vytvářet některé reporty.
9. Neúplným záznamem podkladů a informací při nabytí potřebných pro další výkon správy majetku. Do systému se nedostanou informace potřebné pro další správu majetku tedy např. omezení užívání či nakládání z důvodu poskytnutých dotací EU, vyhrazená omezení komerčního užívání při převodu majetku od státu, dočasně nevypořádaných majetkových vztahů apod.
10. V systému nejsou vedeny všechny potřebné údaje – i když je to z hlediska funkcionality systémů možné. Je to ovšem administrativně náročně, mj. i důvodu, že většina podkladů je stále vyžadována v papírové podobě. V rámci odborů je nevyužívání možností systému způsobeno nedostatečným organizačním tlakem managementu na uživatele.

11. V systému ENO nejsou evidovány rozpracované případy prodeje a pronájmu, které jsou ve schvalovacím procesu a probíhají v reálném čase. Nelze tak odpovědět na dotaz resp. připravit report o rozpracovaných případech. Stejně tak nelze dohledat, který majetek v minulosti byl předmětem schvalovacích procesů. Aplikace však v zásadě tuto evidenci umožňuje.
12. Část údajů o majetku, především přehledy majetku, který je součástí schvalovacích procesů, vznikajícího majetku, majetku určeného k prodeji nebo pronájmu není v evidenčních systémech zaznamenána, ale je udržována v pomocných evidencích především v Excelu
13. Majetek svěřený do správy, jehož správce vede v evidenci odděleném systému. Změny údajů a se pak zpět do centrální evidence nepřenesou.
14. Software ENO nemá grafickou část a není podle něj možno např. pro fyzické inventury nebo řešení škod a havárií přesně v terénu identifikovat spravovaný majetek. Neaktualizovaný odkaz na pozemky je pro liniové stavby nepoužitelný.
15. Majetek není evidován v potřebné hloubce informací. Existuje potřeba (např. kvůli nájemním smlouvám) tento majetek rozčlenit na podjednotky (jednotlivé prostory bytů, nebytů, části pozemků). To je potřeba dále metodicky vyjasnit. Jinými slovy, je třeba evidovat i hierarchickou strukturu majetku s ujasněním, na které úrovni majetek vstupuje do účetnictví a co je pouze zpřesňující evidence. V evidenci majetku nejsou rovněž vedeny ani zařizovací předměty, jsou pouze v evidenci DES a účetně jsou zahrnuty do hodnoty celého objektu (vchodu).

5.2.9. Duplicitní a nekonzistentní evidence majetku

Vzhledem k různým metodikám a nejednotnosti evidenčních nástrojů je evidence nekonzistentní – jednomu inventárnímu číslu v jednom systému odpovídá i více inventárních čísel (předmětů), v jiném systému, což vede mj. k obtížnostem při ztotožňování. Mimo to může majetek existovat v různých evidencích opakovaně. Je potřeba vysvětlit a doplnit dva typy „duplicit“ – to, že jeden a týž objekt má na každé městské části jiné inventární číslo nebo to, že jedna nemovitost (jedno katastrální číslo) je rozdělena na více inventárních čísel (např. budova a střecha je zvlášť. Nebo může jít o „čistou“ duplicitu, že jeden a tentýž objekt se omylem zadá dvakrát.

1. Mezi evidencí GINIS MAJ vs. **WinEMA** a **WinENM** a ENO existuje vzájemný překryv v přidělených inventárních číslech (cca 7000 položkách) – komplikace pro sehrání dat
2. Existuje rozpor v evidenci v řádu 20 mld. Kč (týká se především staveb) – majetek je v účetnictví na účtech investic, ale není veden v ENO (může být, teprve, až se rozepíše jeho hodnota) a následně i ve WinEMA a ENO. Následně se zaúčtuje na účet nemovitého majetku a odúčtuje z investičních účtů.
3. Mezi evidencemi ve WinEMA + WinENM vs. ENO je sice shoda v inventárních číslech a částkách prakticky 100%. Problémy jsou v rozdílech dat zařazení a vyřazení. Původní evidence z minulých programů byla importována do systému ENO (od r. 1993), rozdíly jsou v datu zařazení/vyřazení/změny. Odpisy tedy započaly ke špatnému datu. I když se posléze zjistí

správný údaj, důsledky toho se neřeší – nedělají se opravné odpisy. V kartě majetku již nelze údaj změnit.

5.2.10. Nedostatečné školení uživatelů

Při provádění analýzy bylo poměrně často poukázáno na nedostatečné proškolení systému (viz příložené zápisy z uskutečněných jednání v kap. 9.1). Školení jsou podle uživatelů vedena povrchně a orientované pouze na jednotlivé agendy. Vzhledem k tomu, že procesy nakládání s majetkem se průřezově dotýkají různých systémů a vyžadují mnohdy záznam informací do více agend, bylo by vhodné orientovat školení na procesy - nikoliv na jednotlivé funkce systémů. Je to způsobeno nedostatečným nebo neexistujícím smluvním zajištěním podpory systémů se strany HMP. Najít osobu, která zná dokonale program (školitel Gordic/Marbes) a ještě pracovní procesy na MHMP (zaměstnanec) tak, aby je mohla školit, je téměř nereálné.

5.2.11. Chyby v systémech

Pravděpodobně z důvodu smluvních problémů s dodavateli klíčových agend vážne jejich inovace a odstraňování uživatelských problémů.

S novou verzí systému (po provedení upgrade) se často objeví nefunkčnost, která se před upgrade neprojevovala. Uživatelé nemají k dispozici soupis implementovaných požadavků na změny funkčnosti, protože vznikají i na jiných odděleních a odborech. Testování a zavádění nových verzí se proto mnohdy jeví jako neúčinné a nesystematické.

5.3. Zhodnocení využití stávajících systémů pro účel jednotné evidence majetku

Zhodnocení se netýká zastaralých modulů WinEMA a WinENM, jejichž náhrada je bezesporná, a dále specializovaného SW CDSw používaného na TSK.

Při hledání návrhu nového řešení byly pokládány zejména otázky, zda IS SEM resp. GINIS MAJ jsou samostatně použitelné pro účely jednotné evidence.

5.3.1. Použitelnost ENO (IS SEM) pro účely jednotné evidence

Výhody:

1. Poměrně vyspělé řešení, zahrnuje i procesní podporu
2. Má schopnost pojmout i technickou část informací potřebnou pro evidenci majetku
3. Má integrovaný DMS
4. Ve prospěch dalšího použití ENO nahrává fakt, že pro případnou analýzu komplexní náhradu je velmi nízká schopnost na straně MHMP komplexně definovat požadavky na nový systém, jednalo by se o dlouhodobou prototypizaci a iterační vývoj.
5. Čas realizace případné náhrady jiným systémem je odhadován na minimálně 2 roky

6. Náklady na náhradu by byly velmi vysoké, jedná se o **ekonomicky velmi nevýhodnou smlouvu** pro MHMP.

Nevýhody:

1. Není integrovaný s účetnictvím
2. Vznikla by potřeba čerpání rozvojových kapacit ze strany dodavatele
3. Není integrovaný GIS a tím praktická nemožnost vedení souborů složitých staveb a liniových souborů staveb.
4. Problematickým způsobem je vyřešena centralizace – jde o kombinaci sdílených a lokálních evidencí
5. Existují stížnosti na nedokonalé proškolení uživatelů – nezajištěná podpora

V souvislosti s potřebou dalšího pokračování činnosti systému ENO bude nicméně nutné se pokusit vyjednat standardní a obvyklé smluvní podmínky pro poskytování podpory, maintenance, SLA a rozvoje systému. V případě, že k dohodě nedojde, je potřeba zahájit činnosti vedoucí k náhradě systému.

5.3.2. Použitelnost GINIS MAJ pro účely jednotné evidence

Výhody:

1. Úzká vazba systému na účetnictví
2. Existence a rutinní používání dalších klíčových modulů systému GINIS
3. Vysoké náklady na zavedení jiného řešení
4. Velmi obtížně formulovatelné zadání pro případné vypsání VZ

Nevýhody:

1. Nepojme veškeré v současné údaje evidované o majetku
2. Není schopen zaznamenat procesní kroky spojené s pohyby majetku v plné šíři

V souvislosti s potřebou dalšího pokračování činnosti systému GINIS MAJ (popř. celého systému GINIS) je nicméně nutné pokusit se vyjednat standardní a obvyklé smluvní podmínky pro poskytování podpory, maintenance, SLA a rozvoje systému. V případě, že k dohodě nedojde, je potřeba zahájit činnosti vedoucí k náhradě systému.

6. Návrh nového řešení

Hlavním cílem navrhovaného řešení je vytvoření **jednotné evidence majetku** tak, aby všichni uživatelé, kteří s majetkem provádí operace, potřebují informace o majetku a zajišťují evidenci, měli v každém okamžiku aktuální data.

Po provedené analýze je možno formulovat hlavní cíle navrhovaného řešení. Je ovšem nezbytné zdůraznit, že k jejich dosažení je potřeba součinnosti jak pracovníků MHMP, městských částí a organizací spravujících majetek hl. m. Prahy, tak i současných dodavatelů evidenčních systémů.

Dosažení cílového stavu a narovnání evidence majetku je v každém případě **dlouhodobější a netriviální proces**.

Cílový stav:

1. Stanovení cílového systému pro jednotnou evidenci majetku
2. Náhrada a vyřazení pomocných a zastaralých evidencí.
3. Analýzou stanovit jasné parametry a rozsah údajů evidovaných v budoucí centrální evidenci majetku
4. Jednotlivé databáze majetku HMP, MČ i správců (tedy všech organizací evidujících majetek HMP) budou finálně uloženy v cílovém systému. Každopádně v cílovém systému budou v konečném stavu evidovány všechny majetkové položky v rozsahu nově definované základní struktury.
5. Výměnu, synchronizaci a komparaci dat mezi jednotlivými systémy bude zajišťovat dále navržený centrální integrační modul.
6. Bude stanovena jednoznačná odpovědnost za tu podmnožinu dat v každém systému, která se nepřekrývá s údaji z ostatních systémů.

Je vysoce pravděpodobné, že převod dat do cílového systému **nebude** možné provést **jednorázově**. Půjde zcela jistě o postupný **proces**, tedy o **postupné** ztotožňování jednotlivých evidencí podpořené průběžným kontrolním reportingem a kontrolami aktuálního stavu.

V této kapitole jsou navrženy následující konkrétní kroky pro realizaci navrhovaného řešení.

6.1. Minimalistická

6.1.1. Cílový stav

Minimalistická varianta předpokládá pouhé ustanovení GINIS MAJ jako modulu pro jednotnou evidenci majetku. Jednotná evidence nebude dostupná v jedné databázi, ale skrze sjednocení všech databází GINIS MAJ. Tato varianta zahrnuje kroky:

1. realizace konverze dat obsažených v systémech WinEMA a WinENM do GINIS MAJ a úplné ukončení činnosti těchto nahrazených systémů (část prací může být čerpaná na vrub servisní smlouvy s firmou GORDIC)

2. realizace, implementace a testování propojovacích lokálních můstků ENO vs. GINIS MAJ a GINIS MAJ a to jednak na MČ a u správců a jednak v rámci MHMP do sdílené centrální evidence
3. nasazení GINIS MAJ u všech správců majetku.
4. realizace centralizace z lokálních evidencí na MHMP

6.1.2. Postup

6.1.2.1. Ustavení výkonného týmu pro návrh a realizaci nového řešení

Ke sjednocení evidence (centralizaci) určit malý, ale efektivní a především dlouhodobě pracující tým (po dobu trvání nápravných opatření) složený ze 3 pracovníků MHMP (koordinátoři za odbory INF, SVM a UCT) a 2 – 3 externistů – analytiků, SW a DB specialistů (mimo firmy dodávající SW používaný pro evidenci majetku). Podmínkou úspěchu je vybavení týmu příslušnými kompetencemi, tedy možností nahlížet do evidencí, provádět kontrolní reporty a řídit implementaci vybraných SW nástrojů určených k procesu centralizace evidence.

6.1.2.2. Analýza a definice cílového stavu

Před vlastními realizačními kroky je třeba prohloubit analýzu požadovaného stavu

1. Definovat rozsah evidovaného majetku – mj. do evidence bude nutné zahrnout i majetek, který není ve vlastnictví HMP ale je dotčen činnostmi MHMP a jednotlivých správců (patří sem např. to, že OMI uzavírá nájemní smlouvy na pozemky, které potřebuje zpřístupnit při stavbách, uzavírá věcná břemena ve prospěch města, uzavírá smlouvy o smlouvě budoucí na koupi nemovitostí, které nejsou nikde evidovány. Systém by měl například umožňovat evidenci pozemků ve stavebních uzávěrách a trasách budoucích staveb, protože odbor městského majetku by měl zajišťovat jejich nákup atd.).
2. Definovat pravidla pro tvorbu a přidělování inventárních čísel
3. provést inventarizaci procesů

6.1.2.3. Náhrada WinEMA a WinENM

Nejprve odstranit přežitě a zastaralé pomocné evidence WinEMA a WinENM z datové cesty vedoucí z aplikace ENO do GINIS a provést jejich náhradu automatizovaným přenosem dat prostřednictvím dále navrhovaného řešení **Integračního modulu** (viz kap. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**).

Analýza převodu dat evidovaných v modulech WinEMA a WinENM je stará zhruba 5 let. Je tedy nutná revize úplnosti pokrytí uvažovaného převodu dat do GINIS MAJ. V současné době je objednáno převod dat zatím z WinEMA do GINIS MAJ a úprava modulu GINIS MAJ pro potřebu evidence budov a staveb (doplnění datové struktury vč. vyhledávacích metod). S pracemi se již započalo. Na zamýšlený převod dat ovšem musí navázat funkční převodový můstek. Otázkou je, zda dojde k úplnému převodu dat a bude tedy skutečně možno WinEMA zcela odstranit. To bude zpřesněno dále provedenou analýzou. Konverze by s největší pravděpodobností **měla zahrnout i historická (již zneplatněná) data**.

Součástí musí být i změna metodických pokynů a vyškolení uživatelů, zajišťujících dnes evidenci ve WinEMA.

Stav evidovaného majetku v ENO vs. WinEMA a WinENM se v zásadě potkává na zásadní součty, ale již ne např. na datumech pořízení, datu zahájení odepisování apod. Vytvoření případného můstku pro napojení na dále zmiňovaný CRMAJ by nebyl ze strany dodavatele WinEMA a WinENM (GORDIC) žádný technický problém.

Nezbytným předpokladem je komparace dat a narovnání přidělování inventárních čísel majetku. Ve WinEMA je informace o zahájení odepisování. Otázka je, zda lze najít vztah mezi majetkem evidovaným v modulech WinEMA a WinENM a účetnictvím na úrovni evidovaných předmětů (nebo jen na součtech).

6.1.2.4. Příprava GINIS MAJ na převzetí role jednotné evidence majetku

Záměrem je určit GINIS MAJ jako systém pro centrální evidenci majetku (a to především z důvodu existující přímé vazby na účetnictví). GINIS MAJ bude tedy plnit roli cílového systému pro základní evidenci majetku a bude připraven pro postupné nasazení u všech správců. Bude tedy nutné provést příslušné SW úpravy za součinnosti dodavatele systému:

- schopnost zahrnout evidence **všech** správců majetku s důrazem na problematiku nejednotné evidence interních čísel;
- schopnost evidence duplicitního výskytu majetku v jednotlivých dalších evidencích;
- existence dostatečně široké věty pro záznam o majetku a podstatných změnách s majetkem (záznam změny stavu).

Šíře evidenční věty GINIS MAJ musí být schopná evidovat i nemovitý majetek v rozsahu definovaném pro nezbytnou identifikaci majetku, účetních dat a pohybů. Je zřejmé, že další specifické údaje budou i nadále evidovány v ostatních systémech. Analýza tohoto požadavku zatím provedena nebyla, takže tato schopnost není známa. V GINIS MAJ je možné konfigurovat příslušná rozšíření, je možno napojit na REN (registr nemovitostí)¹. Analýza základních identifikátorů je uvedena v tomto dokumentu. Systém lze dynamicky přizpůsobit a rozšířit. Dále je třeba smluvně podpořit další rozvoj.

6.1.3. Přínosy

1. bez nutnosti vypsát nové VZ
2. realizace za pomoci existujících dodavatelů
3. doba realizace v řádu **12 měsíců**.

6.1.4. Rizika

1. nepostihne napojení na evidence majetku vyjma ENO (tedy evidencí správců např. CDSW apod.) – přetrvávající nutnost fyzického přenosu dat.

¹ modul není v prostředí MHMP implementován

2. vyžaduje vzájemnou spolupráci klíčových dodavatelů evidencí majetku mezi sebou

6.2. Optimální

6.2.1. Cílový stav

Optimální varianta předpokládá postupné propojení všech evidencí majetku prostřednictvím centrálního integračního modulu, jehož klíčové vlastnosti jsou popsány v dalším textu.

1. realizace konverze dat obsažených v systémech WinEMA a WinENM do GINIS MAJ a úplné ukončení činnosti těchto nahrazených systémů (část prací může být čerpaná na vrub servisní smlouvy s firmou GORDIC)
2. programové úpravy GINIS MAJ
3. realizace a implementace Centrálního integračního modulu
4. integrace GIS
5. programové úpravy ENO (nakoupené služby MARBES)
6. realizace, testování propojovacích můstků
7. vytvoření, implementace a napojení integračního modulu
8. analytické a koordinační práce, dokumentace a optimalizace metodik procesů.

6.2.2. Postup

Tato varianta zahrnuje všechny výše uvedené kroky z minimalistické varianty a dále:

6.2.2.1. Nasazení Centrálního integračního modulu

Po nasazení GINIS MAJ jako centrálního systému pro evidenci majetku zůstanou nadále odděleny jednotlivé databáze GINIS MAJ. Úvaha o jejich sjednocení naráží na určitá úskalí:

- v centrální evidenci by se vedle sebe ocitl majetek spravovaný MHMP, který je přímo účtován do účetnictví, a majetek, který účtován být nemá, neboť účetní pohyby již přicházejí od jednotlivých správců;
- různí správci i nadále budou používat specializované moduly pro evidenci nemovitého majetku (ENO, CDSw, ...), jejichž úplná náhrada není reálná.

Z toho důvodu navrhujeme vybudování Centrálního integračního modulu (CIM) jako poměrně jednoduchého, ale přesto robustního SW řešení, které **nemá ambice nahradit současné systémy**. Jeho cílem je pouze systémy propojit a zkoordinovat vzájemnou výměnu dat mezi jednotlivými instancemi GINIS MAJ a dalšími klíčovými systémy používanými pro evidenci majetku. Současně poskytnout a zprostředkovat svému okolí, tedy jednotlivým majetkovým evidencím, základní

identifikační údaje. Centrální integrační modul sám o sobě ovšem nebude řešením současné situace, pokud nedojde k narovnání některých procesů popsaných dále a k **postupnému** narovnání dat.

Tento návrh eliminuje potřebu přímého provázání systémů, především ENO a GINIS MAJ, které je postaveno na předání správy klíčových dat z ENO do GINIS MAJ a které může být problematické.

Centrální integrační modul mimo jiné musí pojmout i odkazy na další číselníky, které se evidence majetku týkají a to především:

- umístění
- identifikaci správce
- typ a druh majetku
- typ pohybu.

Klíčové vlastnosti navrhovaného Centrálního integračního modulu

V následujících bodech jsou shrnuty klíčové vlastnosti navrhovaného Centrálního integračního modulu

1. **Nesupluje a nenahrazuje** existující systémy (specializované evidence) ani procesy v nich probíhající. Naopak posiluje jejich postavení.
2. Eviduje pouze primární identifikátory pro přímou nebo zástupnou evidenci předmětu (majetku) a dále sekundární identifikátory pro ztotožnění mezi různými evidencemi
3. Zastupuje roli „synchronizátoru“ (přenašeče) informací mezi jednotlivými systémy – tedy především mezi specializovanými evidencemi ENO a GINIS MAJ. Zprostředkovává výměnu informací mezi jednotlivými systémy s důrazem na přenos mezi ENO a GINIS MAJ (a zpět) a to jak v rámci MHMP tak i mezi MČ a MHMP. Zda nahradí i sehrávání dat z ENO do CENO bude předmětem další analýzy.
4. **Zprostředkovává** ostatním systémům identifikační data z evidence majetku a zprostředkovává pohledy do jiných systémů
5. Neklade žádné dodatečné nároky na uživatele
6. Pojme a zahrne **postupně** v etapách všechny systémy zabývající se evidencí majetku
7. Může být centrální autoritou pro přidělování inventárních čísel, pokud tato funkcionality bude na základě analýzy svěřena GINIS MAJ, pak jen zprostředkuje jejich přenos.
8. Poskytuje „**oddechový čas**“. Umožňuje systematicky a **postupně** nahradit evidence WinEMA a WinENM centrálním řešením a dále postupně napojit „lokální“ evidence provozované na MČ, u správců majetku a příspěvkových organizací. Řešení eliminuje požadavek na okamžité sjednocení evidencí v různých systémech. Umožní **postupnou** synchronizaci dat a to i mapování na úrovni různé granularita (v jednom systému odpovídá několik inv. č. jednomu z jiného systému)

9. Poskytuje informace pro postupnou konsolidaci, který majetek je evidován a v jakých systémech, který v evidencích chybí apod.
10. Provádí záznamy o přenosech dat do deníku – tedy především operace změny vlastníka nebo správce, změny hodnoty apod. Tímto nesupluje záznamy o historii majetku v jednotlivých systémech.
11. Je centrální autoritou pro porovnání případných duplicit v evidencích na základě evidence zástupných sekundárních identifikátorů podle jednotlivých druhů majetku
12. Je nezávislé na dodavatelských dílčích řešení, ale vyžaduje kooperaci s nimi při napojování jednotlivých evidencí
13. Zprostředkuje centrální pohled na veškerý majetek
14. Může sloužit jako podklad pro MIS
15. Může v budoucnu zprostředkovávat informace o majetku a navazujících dokumentů pro externí subjekty, které jsou součástí schvalovacích a posuzovacích procesů

Klíčové sekundární identifikátory

Klíčové identifikátory jsou různé podle druhu předmětu (majetku). Specifikace je převzata z dokumentů fy Marbes.

- **Parcela** – katastrální území, druh číslování, kmenové číslo, pododdělení, díl, zdroj ZE, původní katastrální území
- **Budova** – název budovy, adresy, umístění
- **Byt** – číslo bytu, adresy, umístění
- **Nebytový prostor** – číslo nebytového prostoru, adresy, umístění
- **Plocha** – číslo plochy, název plochy, adresy, umístění
- **Stavba** – název stavby, adresy, umístění
- **Síť** – název sítě, adresy, umístění
- **Sloup** – označení sloupu, název sloupu, umístění
- **Hrobové místo** – pohřebiště, oddělení, řada, místo, umístění
- **Předmět** – označení předmětu, název předmětu, umístění

6.2.2.2. Zlepšení kvality vstupních dat

Cílem tohoto opatření je zabezpečit, aby se do systémů určených pro evidenci majetku (záměrně napsáno v množném čísle) dostaly v každém kroku procesního zpracování a v každém oddělení, které je procesem dotčeno, relevantní informace. Jde nejen o záznam změn s majetkem uskutečněných (přesun, změna cena, doplnění informací), ale i záznam o tom, v jakých procesech se majetek

v aktuálním okamžiku nachází (např. je záměr jeho prodeje / pronájmu, řeší se zájem o jeho prodej apod.).

Značnou část takovýchto požadavků je možné realizovat již existující funkcionalitou systémů, další po nezbytných úpravách (především **agendové aplikace IS SEM**), které by pojaly i schopnost zaznamenat, v jakém procesním kroku zpracování se majetek nachází. Definice procesů by měly vzejít z následně provedené (doporučené) analýzy.

Dále jde o institucionalizaci povinnosti zadávat do systémů potřebné dokumenty v elektronické podobě, které souvisí se stavem zpracování, tak, aby se minimalizovala potřeba tyto údaje dohledávat v „papírových“ evidencích. S tím souvisí potřeba úpravy metodik, které stanoví povinnosti předávat potřebné dokumenty v rámci procesů především elektronickou cestou.

Z uvedeného vyplývá možnost potřeby rozšíření struktur datových vět v jednotlivých užívaných systémech tak, aby bylo možno zadat všechna potřebná a požadovaná data v plném rozsahu.

6.2.2.3. Eliminace více inventárních čísel k jednomu předmětu

V rámci evidence majetku panuje poměrně neblahá praxe, že jeden a tentýž předmět je veden postupně pod různými inventárními čísly. Praxe je taková, že při svěřením majetku do správy se tento předmět nebo soubor předmětů zapíše do evidence správce ovšem pod inventárním číslem, který přidělí používaný evidenční systém. V řešení ENO je sice prostor pro evidenci více inventárních čísel, nicméně tento postup nepovažujeme za šťastný. Jedním z doporučení je tedy v rámci centralizace zavést jednotně přidělované inventární číslo skrze všechna ostatní řešení používaná pro evidenci majetku.

Je nezbytné sjednotit metodiku přidělování inventárních čísel s ohledem na fakt, že nelze jednorázově provést hromadné přečíslování, ale citlivě narovnat / narovnávat jednotlivé evidence vůči Centrálnímu integračnímu modulu.

6.2.2.4. Zkrácení doby zavedení majetku do evidence

Jako zcela zásadní problém detekovaný v oblasti vyvádění majetku vzniklého vlastní investiční činností. Doba, která uplyne mezi kolaudací a zavedením do evidence je v mnoha případech extrémně dlouhá. Je to způsobeno především faktem, že pro vlastní převzetí majetku do správy chybí potřebné podklady. Přitom existuje taxativně vymezený rozsah potřebné dokumentace. Je třeba podrobněji analyzovat cestu dokumentů od mandatářů do OMI a její vstup do systému, najít slabá místa a upravit metodiky procesů. OMI i další investoři musí dostat funkcionalitu, která zajistí, že v okamžiku zahájení akce bude známa struktura budoucích majetkových položek, založí se předběžné karty majetku. Na ně budou v průběhu investiční akce nabíhat náklady. V okamžiku zprovoznění (kolaudace) odbor správy majetku položku doplní a splatní. Rovnou tak bude známa hodnota majetku a položka bude platná.

6.2.2.5. Postupné čištění dat

Samotné narovnání procesů by samo o sobě nemělo patřičný efekt, pokud by nedošlo ke zpětnému a postupnému dočištění již evidovaných dat. Analytický tým bude mít za úkol konkrétním osobám resp. oddělením stanovit pravidla a úkoly na doplnění dat. Pro typové případy musí vzniknout požadované standardy, které určí jaká data pro jaký typ předmětu je povinný rozsah evidovaných údajů a pro jaký

proces jsou v jeho průběhu i po skončení požadovaná data. Nasazením Centrálního integračního modulu budou vytvořeny výchozí podklady pro vzájemné **postupné** vyčištění a nápravu dat.

6.2.2.6. Evidence a doplnění metodiky pro evidování majetku

Podle zjištění je většina postupů evidence majetku v závislosti na probíhajících procesech řízena zvyklostními právy popř. obecnými zákony. Zmiňovaný ustanovený tým by se měl zaměřit na dokumentaci existujících procesů s důrazem na jejich dopad na evidenci majetku. Výsledkem by měl být katalog procesů, které obsahují popis po sobě následujících kroků, dotčených oddělení popř. externích organizací a povinné údaje zaznamenávané do evidence majetku a systémů navazujících. S postupným propojováním systémů pak reagovat na potřebné změny.

6.2.2.7. Postupná eliminace potřeby fyzických přenosů listinných dat

Dále je třeba postupně modifikovat procesy dopadem na evidenci majetku a jejich popisy, které vyžadují, aby se informace v jednotlivých krocích předávaly v podobě **listinných** podkladů do podoby, kdy maximum informací je předáváno elektronicky a to jak na pracovištích MHMP, tak i na jednotlivých městských částech a u správců. Procesy následně institucionalizovat formou interních nařízení.

Pomocí navrhovaného řešení CIM postupně zcela eliminovat nutnost ručních přenosů dat, které podle zjištění jsou velmi rozsáhlé a to jednak v případě přenosu dat z technické evidence ENO tak i v případě svěření majetku z MHMP na městskou část. Vzhledem k tomu, že přenášené údaje v evidenci již existují.

6.2.2.8. Digitalizace dokumentů

V rámci procesů se maximálně orientovat nejprve interně, posléze externě na maximální digitalizaci podkladů, které mají přímý vztah k evidenci majetku.

6.2.2.9. Reporting

V rámci pokračující analýzy by jedním z klíčových výstupů měl být přehled požadovaných reportů, které jsou potřebné na různých úrovních pracovníků MHMP, tedy nejen osob dotčených evidencí majetku, ale především osob z managementu a dále rady a zastupitelstva hl. m. Prahy. Definovat potřeby na reporting dat je nutné především s ohledem na kontrolní činnost úplnosti evidence a podkladů a dále pak s důrazem na potřeby protokolů a dokumentů vytvářených systémem pro třetí strany – návrhy smluv, specifikace majetku apod. V IS SEM existuje modul reportingu MIS, SVM ani management prozatím nebylo schopno vytvořit kvalifikované zadání, co, v jakých intervalech a komu by mělo být reportováno. MIS je převážně používán k vytváření výkonnostních reportů.

6.2.2.10. Těsnější propojení s navazujícími systémy

V rámci studia postupů evidence majetku byla okrajově zkoumána i vazba na ostatní systémy – smluvní evidence, spisovou službu apod. V rámci práce týmu je potřeba vyřešit sjednocení centrální evidence smluv (eliminovat nasazení 3 systémů). Dále dořešit možné těsné spojení se spisovou službou – převzetí odkazu na dokumenty spisové služby a odesílání dokumentů skrze spisovou službu.

Je nezbytné realizovat ať již napřímo nebo prostřednictvím navrhovaného centrálního registru majetku propojení i na dalších úrovních a funkcionalitách a to v oblastech

3. vztah nemovitého majetku (ENO) s evidencí veřejných zakázek (GINIS),
4. vztah nemovitého majetku a spisové služby (funkčně připraveno, je třeba pouze upravit povinnosti využití)
5. vztah nemovitého majetku a smluvní evidence – navrhnout a posoudit možnosti sjednocení stávajících evidencí smluv.
6. napojení evidence nemovitého majetku na KN

6.2.2.11. Realizace propojení s GIS

Jako klíčový požadavek se jeví potřeba propojení evidence především nemovitého majetku s grafickým informačním systémem, ve kterém je daný majetek lokalizován svým umístěním – rozlohou a dále podle druhu popř. správce umístěn do různých hladin tak, aby bylo možno efektivně dohledat jeho lokalizaci, sousedící objekty, vztah k územnímu plánu apod. K tomu účelu již existuje připravená prezentace mapového systému, která nám byla poskytnuta. Podle dostupných informací se propojení neuskutečnilo, není žádný GIS vybrán pro tento účel. Jednoznačným doporučením tohoto materiálu je tedy zahájit analytické a systémové práce vedoucí k výběru GIS a jeho propojení s existujícími evidencemi.

6.2.2.12. Propojení evidence bytů

Evidence bytů je momentálně vedena nedostatečně, uživatelům chybí aktuální údaje, které mají k dispozici prakticky jen správci. Majetkově jsou vedeny pouze celé objekty resp. jednotlivé vchody (čísla popisná), což z hlediska účetní hodnoty je v pořádku, ale z hlediska podrobné věcné evidence nikoliv. Bude tedy nezbytné dořešit vazby na DES.

6.2.3. Přínosy

1. bez nutnosti vypsát nové VZ
2. je postavena na zachování klíčových systémů
3. zahrnuje integrační modul, který umožní spolupráci všech používaných systémů
4. realizace za pomoci existujících dodavatelů
5. nevyžaduje žádnou další zátěž od uživatelů systémů
6. nevyžaduje **přímou** spolupráci klíčových dodavatelů systémů pro evidenci majetku mezi sebou ale pouze přizpůsobení vůči centrálnímu integračnímu modulu
7. v postupných krocích vede k požadovanému cíli

6.2.4. Rizika

1. implementace dalšího systému („nový prvek“ do stávajících IT procesů)
2. nutná součinnost stávajících dodavatelů

6.3. Kompletní

6.3.1. Cílový stav

Kompletní varianta předpokládá implementaci **pouze jednoho** systému pro evidenci majetku a to jak v rámci MHMP, tak i na MČ a u všech správců majetku. Zda to bude systém zcela nový nebo upravený jeden ze systémů dnes používaných by bylo řešeno na základě výběrového řízení (veřejné zakázky). Cílový stav tedy zahrnuje

1. plná náhrada novým IS pro evidenci majetku
2. napojení ostatních systémů MHMP a všech dotčených organizací.
3. zpřístupnění evidence všem účastníkům procesů správy a evidence majetku

6.3.2. Postup

1. Analýza potřeb evidence majetku
2. Příprava zadání a realizace VŘ.
3. Implementace vybraného systému.
4. Napojení ostatních systémů

6.3.3. Přínosy

1. systémově čisté řešení.

6.3.4. Rizika

3. nutnost vypsát nové VZ
4. nutná součinnost stávajících dodavatelů pro získání dat
5. doba realizace v řádu **několika let**
6. značné náklady.

7. Odhad nákladů na zavedení navrhovaného řešení

Odhad celkových časových a finančních nároků na realizaci jednotlivých variant.

7.1. Minimalistická

Doba realizace v řádu 12 měsíců

Náklady odhad: 1-5 mil Kč bez DPH

7.2. Optimální

Doba realizace asi **18-30 měsíců**.

Náklady odhad: 8-15 mil Kč bez DPH.

7.3. Kompletní

Náklady odhad: 40-100 mil Kč bez DPH.

Doba realizace v řádu **několika let**

8. Závěr a doporučení

8.1. Shrnutí

Řešitelé analýzy nejprve specifikovali, jak by měl vypadat **ideální stav jednotné evidence** majetku HMP (viz kap. 5.1). Tento ideální stav si potom vzali za vzor, porovnali jej se stavem stávajícím, konstatovali rozdíly a navrhli řešení do budoucna.

Analýzou stávajícího stavu tak byla zjištěna značná **roztržitost a nejednotnost evidence** a nedostatečné propojení systémů. Provozuje se až 12 různých SW aplikací, velká část městských částí i správci vedou majetek v lokálních řešeních a prakticky neexistují propojovací můstky mezi těmito systémy.

Časové okamžiky záznamů o vyřazení a zařazení konkrétního majetku do evidence jsou v různých systémech rozdílné a dochází tak k časové nekonzistenci mezi zařazením a vyřazením. Část majetku uvedeného v účetnictví není ve věcné evidenci. Uvedené skutečnosti tak vedou k **nesprávnému odepisování majetku**.

Neexistuje jednotná metodika. Jednotlivé subjekty spravující majetek tak vedou majetek nejen v jiných evidenčních SW, ale mnohdy i jiným způsobem. Některé údaje o majetku proto v evidenci dokonce chybí (zjištěné případy – viz kap. 5.2.8). Vzhledem k různým metodikám a nejednotnosti evidenčních nástrojů je evidence majetku v mnoha případech **duplicitní a nekonzistentní**.

Školení systémů je uživateli hodnoceno jako **málo účinné**.

Z důvodu nevýhodných či nevyřešených **smluvních vztahů s dodavateli** vážne inovace informačních systémů a odstraňování uživatelských problémů.

Při **zhodnocení současného stavu** si potom řešitelé položili otázku, zda jeden z klíčových systémů – IS SEM resp. GINIS MAJ - je samostatně použitelný pro účely jednotné evidence. Odpověď je spíše negativní. Uvedené výhody jednoho systému nelze nahradit druhým a nevýhody u obou systémů jsou tak zásadní, že žádný z nich nemůže převzít úlohu jednotné evidence (viz kap. 5.3).

8.2. Doporučení

Hlavním cílem **navrhovaného řešení** (podrobně viz kap. 6) je vytvoření **jednotné evidence majetku** tak, aby všichni uživatelé, kteří s majetkem nakládají a evidují jej, jakož i uživatelé, kteří potřebují informace o majetku, měli v každém okamžiku aktuální informace.

V rámci statutu HMP zakotvit a zpřesnit povinnost centrální evidence majetku v rozsahu:

1. Majetek by měl být veden přes všechny správce finálně v centrální a především jednotné evidenci, nad kterou by měla být možnost dotazů na jakýkoliv majetek ve vlastnictví HMP a to s vědomím, že pro potřeby jednotlivých správců mohou existovat i lokální SW a pomocné evidence.

2. Měl by definovat minimální povinnou strukturu evidovaných údajů o majetku, vazeb na registry a evidence (smlouvy, spisovou službu, účetnictví, veřejné zakázky, ...) a povinně evidované pohyby uskutečněné s majetkem
3. Měl by určovat alespoň rámcově strukturu a pravidla přidělování inv. č.
4. Za určení a dostupnost centrální jednotné evidence by měl být stanoven INF
5. Za vytvoření a aktualizaci metodik SVM

K tomu je potřeba nejprve vytvořit/doplnit **metodiku** popisující povinnost formy a způsobu **evidence majetku**, následných pohybů a převodů uskutečněných s majetkem, provádění odpisů a inventarizace a to především vůči jednotlivým správcům. Současně nastavit pravidla v aplikacích, aby nebylo možné zadat nedostatečné údaje. K tomu je nutné

- podrobně analyzovat dopad existujících procesů na evidenci majetku a vytvořit **katalog procesů** dotčených oddělení a seznam povinně zaznamenávaných údajů do evidence;
- definovat přehled požadovaných reportů, které jsou potřebné na různých úrovních pracovníků MHMP, tedy nejen osob dotčených evidencí majetku, ale především osob z managementu a dále z Rady a zastupitelstva HMP.

Školení uživatelů bude vhodné vést jako **řešení pracovních procesů**, nikoliv jako vysvětlení jednotlivých funkcí systémů.

Navrhovaná evidence bude fungovat jako **sjednocení stávajících klíčových evidencí**. Výměnu, synchronizaci a komparaci dat mezi jednotlivými evidencemi v klíčových systémech bude zajišťovat nově navržený **Centrální integrační modul (CIM)**.

Ke sjednocení evidencí je potřeba

- **určit efektivní** a především dlouhodobě pracující **tým** a stanovit jednoznačnou (smluvní) odpovědnost za podmnožiny dat v jednotlivých systémech;
- odstranit přežitě a zastaralé pomocné evidence WinEMA a WinENM;
- určit GINIS MAJ jako systém pro centrální evidenci majetku, a to především z důvodu existující přímé vazby na účetnictví;
- vybudovat Centrálního integračního modulu (CIM), který **nemá ambice nahradit současné systémy**. Jeho cílem je pouze systémy propojit a zkoordinovat vzájemnou výměnu dat mezi jednotlivými instancemi GINIS MAJ, IS SEM a dalšími klíčovými systémy používanými pro evidenci majetku (podrobně viz kap. 6.2.2.1).

Centrální integrační modul sám o sobě ovšem nebude řešením současné situace. Dále bude nutné

- **zabezpečit**, aby se do systémů určených pro evidenci majetku dostaly v každém kroku procesního zpracování a v každém oddělení, které je procesem dotčeno, **relevantní informace**;

- většinu požadavků evidence realizovat již **existující funkcionalitou** systémů příp. formou nezbytných úprav (především agendové aplikace IS SEM), které by pojaly i schopnost zaznamenat, v jakém **procesním kroku** zpracování se majetek nachází.
- sjednotit metodiku přidělování **inventárních čísel**;
- **zkrátit** dobu zavedení majetku do evidence;
- postupně **narovnat** již evidovaná data;
- doplnit evidence o **majetek příspěvkových organizací**;
- postupně maximum informací předávat **elektronicky**, příslušné podklady **digitalizovat**;
- propojit evidence především nemovitého majetku s grafickým informačním systémem;
- propojit evidence bytů jednotlivých správců a mít tak k dispozici podrobné věcné evidence o jednotlivých bytech.

Odhad celkových kapacitních a finančních nároků na realizaci a odhad času na zavedení změny jsou uvedeny v předchozí kapitole. Pohybují se v minimalistické variantě od 1 mil. Kč při délce realizace v řádu 1 roku do 40-100 mil. Kč při délce realizace několika let v maximalistické variantě.

Varianta uvedená jako **optimální** by představovala náklady 8-15 mil. Kč bez DPH a 18-30 měsíců realizace.

9. Přílohy

9.1. Zápisy z uskutečněných jednání

Zápisy odráží faktický zjištěný stav v okamžiku uskutečnění schůzky a jsou následně revidovány ze strany jednotlivých účastníků (viz zvláštní dokument). Konsolidované závěry jsou uvedeny v kapitole 4.

9.2. Seznam správců majetku HMP

Zdrojem informací byl Statut HMP, dokument Úkoly odborů MHMP a zvláštních organizačních jednotek MHMP v samostatné působnosti, zápisy z uskutečněných jednání, portály HMP a MČ a revize seznamu ze strany Odboru rozpočtu MHMP a oddělení evidence SVM.

Organizace jsou seskupeny podle odborů, které je po odborné stránce usměřňují, dále podle MČ.

Seznam je uveden ve zvláštních souborech

- Seznam správců dle evidenčních jednotek
- Seznam správců v SVM.

9.3. Soupis metodik a legislativních dokumentů

Poř. číslo	Název
1	Statut hlavního města Prahy (obecně závazná vyhláška)
2	Zákon 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí
3	NAŘÍZENÍ ŘEDITELE Magistrátu hlavního města Prahy č. 19 / 2009
4	IS Evidence objektů, uživatelská příručka
5	Cílový koncept rozvoje centrální báze evidence nemovitých objektů, Rozvoj ENO
6	Cílový koncept rozvoje centrální báze evidence nemovitých objektů, Integrace a přístup externích organizací
7	Jednotný Ekonomický Systém Hlavního města Prahy, SPECIFIKACE ROZHRANÍ GINIS-PROXIO/AGENDIO, D. ENO-MAJ
8	„Metodický postup pro úplatné a bezúplatné nabývání nemovitého majetku do vlastnictví obce“ - Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 409 ze dne 7. 4. 2009. (tímto dokumentem se řídí nabývání majetku od cizích subjektů)
9	Pravidla pro převod nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy - Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 1148 ze dne 16. 8. 2011
10	SEZNAM PODKLADŮ PRO PŘEVOD HMOTNÉHO MAJETKU (Příloha k mandátní smlouvě – OMI)
11	Úkoly odborů MHMP a zvláštních organizačních jednotek MHMP v samostatné působnosti
12	Zákony 219/2000, 95/99, 569/91, 357/92, 92/91, 157/00 (vyplývají z nich úkoly OSVM – viz dokument č. 11)
13	VYHLÁŠKA 410 ze dne 11. listopadu 2009, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky

9.4. Struktura inventárních čísel movitého majetku

Uvádíme strukturu inventárních čísel movitého majetku ve správě MHMP vedeného v GINIS/MAJ.

9.4.1. POE – předměty operativní evidence

Majetek do 3.000,- Kč, pod 1.000,- Kč jen s dobou použitelnosti delší než 1 rok.

Evidenční středisko	Inventární číslo
OPH - odbor personálních a hospodářských činností	7 číslic ve tvaru 1XXXXXX
BKR – odbor bezpečnosti a krizového řízení	OKR2XXXX OKR-1XXXX OKR-2XXXX
MZO - odbor městské zeleně a odpadového hospodářství	OOP-1XXXXXX OOP-2XXXXXX OOP-3XXXXXX OOP-4XXXXXX
SVM – odbor evidence, správy a využití majetku	OSM-8XXXXXX

9.4.2. DDHM – drobný dlouhodobý hmotný majetek

Majetek 3.000 – 40.000,- Kč, umělecká díla bez určení finanční hodnoty.

Evidenční středisko	Inventární číslo
OPH - odbor personálních a hospodářských činností	7 číslic ve tvaru 2XXXXXX 5XXXXXX
BKR – odbor bezpečnosti a krizového řízení	OKR-2XXXX OKR-3XXXX
MZO - odbor městské zeleně a odpadového hospodářství	OOP-1XXXXXX OOP-2XXXXXX
SVM – odbor evidence, správy a využití majetku	OSM-8XXXXXX

9.4.3. DHM – dlouhodobý hmotný majetek

Majetek nad 40.000,- Kč(movitý i nemovitý majetek, v GINIS/MAJ dnes evidován jen movitý).

Evidenční středisko	Inventární číslo
OPH - odbor personálních a hospodářských činností	7 číslic ve tvaru 4XXXXXX
BKR – odbor bezpečnosti a krizového řízení	OKR--2XXXX OKR-03XXXX OKR-2XXXX OKR-3XXXX OKR2XXXX okr-2XXXX
MZO - odbor městské zeleně a odpadového hospodářství	OOP-2XXXXXXXX OOP-2XXXXXXXX
SVM – odbor evidence, správy a využití majetku	OSM-7XXXXXX

9.4.4. DDNM – drobný dlouhodobý nehmotný majetek

SW, licence, ocenitelná práva, projekty 7.000 – 60.000,- Kč.

Evidenční středisko	Inventární číslo
OPH - odbor personálních a hospodářských činností	7 číslic ve tvaru 6XXXXXX
BKR – odbor bezpečnosti a krizového řízení	OKR-2XXXX

9.4.5. DNM – dlouhodobý nehmotný majetek

SW, licence, ocenitelná práva, projekty nad 60.000,- Kč.

Evidenční středisko	Inventární číslo
OPH - odbor personálních a hospodářských činností	7 číslic ve tvaru 3XXXXXX

Evidenční středisko	Inventární číslo
BKR – odbor bezpečnosti a krizového řízení	OKR-2XXXX OKR-3XXXX

9.4.6. Umělecká díla a obrazy, jen originály

Evidenční středisko	Inventární číslo
OPH - odbor personálních a hospodářských činností	7 znaků ve tvaru UXXXXXX

9.4.7. Knižní fond

Evidenční středisko	Inventární číslo
OPH - odbor personálních a hospodářských činností	7 znaků ve tvaru KXXXXXX