

Z8/21. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.11.2020

89. Návrh nového znění Statutu Fondu bytové výstavby a návrh na zrušení Fondu rozvoje bydlení města Brna

Anotace

Navrhuje se změna znění Statutu FBV a zrušení Fondu rozvoje bydlení města Brna z důvodu zajištění finanční stabilizace FBV a také z důvodu nízkého zájmu veřejnosti o tento druh zápůjčky.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** nové znění Statutu Fondu bytové výstavby, které tvoří přílohu č. těchto usnesení
- 2. ruší** Zásady pro zapojení finančních prostředků Fondu bytové výstavby do rozpočtu města k 31.12.2020
- 3. ruší** Fond rozvoje bydlení města Brna k 31. 12. 2020
- 4. ruší** Pravidla poskytování návratných účelových zápůjček z Fondu rozvoje bydlení města Brna k 31. 12. 2020
- 5. ukládá** Radě města Brna předložit Zastupitelstvu města Brna ke schválení nové znění Zásad pro zapojení finančních prostředků Fondu bytové výstavby do rozpočtu města T: do 31.3.2021

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na své R8/112. schůzi konané dne 27.10.2020.
Schváleno jednomyslně 11 členy.

Usnesení bylo přijato.

Finančnímu výboru byl materiál předložen na jeho Z8/FV/23. zasedání konané dne 4.11.2020.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

3.11.2020 v 10:57

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Olga Nováková

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

3.11.2020 v 11:16

Důvodová zpráva:

Bytový odbor předkládá návrh na změnu Statutu Fondu bytové výstavby (FBV), která je nutná z několika důvodů. Hlavní důvod je zajistit finanční stabilitu fondu, a to změnami na straně příjmové i na straně výdajové.

Další důvod je snaha o zpřesnění a doplnění textu tak, aby odpovídal aktuálním podmínkám a potřebám města Brna. V neposlední řadě je třeba formálně zrušit Komisi FBV a převést její činnost na Bytový odbor (Komise FBV již pro nové funkční období nebyla jmenována, nicméně platný Statut na ni stále odkazuje).

Stručné shrnutí významných změn ve Statutu FBV:

1. Příjmy Odboru správy majetku MMB

OSM přebírá do správy bytové domy, které jsou vybudovány či zrekonstruovány BO. V případě předchozího odsvěření není dům znovu svěřen MČ. S těmito domy se pojí minimální výdaje na opravy a údržbu, naopak generují příjmy. S narůstajícím bytovým fondem ve správě OSM se očekává nárůst významu tohoto zdroje.

Návrh nového znění Statutu FBV určuje veškeré příjmy OSM z hospodaření s byty a nebytovými prostory v bytových domech jako příjem FBV. Jedná se cca o 50 mil. Kč ročně s perspektivou pozvolného nárůstu. Výpadek příjmů základního rozpočtu OSM o 55 mil. (dle návrhu rozpočtu 2021) Kč bude nutno řešit v rámci další etapy přípravy návrhu rozpočtu města Brna na rok 2021.

2. Vztah k městským částem

Je navrženo zrušit možnost žádat o poskytnutí nevratných příspěvků městským částem. Možnost poskytnutí zápůjček pro MČ zůstává zachována. Parametry projektů, které budou moci být podpořeny, budou specifikovány v prováděcím dokumentu „Zásady pro zapojení prostředků FBV do rozpočtu města“.

Výše prostředků pro poskytování zápůjček bude každoročně upravována na základě vyhodnocení přijatých žádostí městských částí a v závislosti na finančních možnostech FBV.

3. Fond rozvoje bydlení města Brna (FRB)

Jako zdroj FBV je navržen nevyčerpaný zůstatek FRB v očekávané výši cca 53 mil. Kč – přesná výše závisí na ne/dočerpání schválených úvěrových limitů jednotlivými žadateli.

Zrušení FRB je navrženo nejen kvůli využití finančních prostředků Fondem bytové výstavby, ale také pro nízký a neustále klesající zájem o tuto formu zápůjčky. V roce 2020 bylo schváleno 17 zápůjček v celkovém objemu pouze 12,4 mil. Kč.

Z výše uvedených důvodů již Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/19. zasedání dne 8.9.2020 nesouhlasilo s vyhlášením nabídkového řízení pro následující I. etapu 2021. V současnosti probíhá splácení u 117 smluv, které budou postupně splaceny (většina do roku 2025, zbytek do roku 2028).

Financování projektů bytové výstavby po r. 2022

Fond bytové výstavby bude navrženými opatřeními stabilizován do konce roku 2022. Pro následující období je počítáno s kombinací několika modelů realizace bytové výstavby.

1. Družstva

Navržené změny v příjmech statutu (příjmy OSM a prostředky FRB) zajistí dostatečné zdroje pro práci na projektových dokumentacích pro projekty družstevní výstavby dle schválených záměrů RMB. V současnosti je pracováno se schválenou Konceptí družstevního bydlení pro mladé, avšak po detailní analýze nelze vyloučit její aktualizaci.

2. Dotace

Státní fond podpory investic (SFPI) poskytuje zajímavé dotační možnosti v oblasti sociálního bydlení. V těchto projektech tak lze pokračovat bez nároků na financování z hlavní činnosti města či úvěrů.

3. Městské společnosti

Další možnost je zapojit do financování bytové výstavby některou z městských akciových společností, které jsou schopny si brát úvěry bez dopadu do ukazatelů rozhodných pro aplikaci tzv. dluhové brzdy dle zákona č. 23/2017 Sb.

Pro srovnání uvádíme modelový příklad úvěrového financování bytové výstavby produktem Výstavba pro obce, který poskytuje SFPI. Tento produkt je dostupný pouze pro obce a města, ale je zde uveden pro představu, jak by mohla vypadat situace v případě, že se změní pravidla pro posuzování rozpočtové odpovědnosti obcí, např. vyjmutím úvěrů na bytovou výstavbu z výpočtu dluhové brzdy dle zákona 23/2017 Sb.

Výstavba pro obce

- splatnost 30 let

- úroková sazba 1 % p. a. po celou dobu trvání úvěru

Modelový bytový projekt počítá s 50 BJ po 60 m². Pět bytů je určeno pro sociální bydlení, 10 bytů je startovacích a 35 bytů je určeno pro běžné obecní bydlení. Náklady na 1 m² jsou 70 000 Kč vč. DPH.

- výše úvěru 210 mil. Kč (100 % nákladů akce), celkové náklady za dobu trvání úvěru včetně úroků činí 240,45 mil. Kč

Nastavení parametrů financovaného projektu je zásadní pro hodnocení návratnosti investice. Pro potřeby zhodnocení tohoto typu financování jsou uvažovány následující hladiny nájemného:

- sociální bydlení 100 Kč/m²

- startovací bydlení 150 Kč/m²

- běžné obecní bydlení 250 Kč/m²

Po započtení nákladů na opravy a údržbu a inflace 2,7 % se návratnost investice pohybuje cca 28 let. Nastavením jiného rozložení druhu bydlení a také jiné výše nájemného lze samozřejmě ovlivnit i návratnost, tj. ekonomickou výhodnost.

Úvěr pro městskou společnost

Předně je nutno zdůraznit, že predikce úvěrového trhu s několikaletým předstihem je zatížena vysokou chybovostí. Dále do hry vstupuje dalších mnoho proměnných při posuzování rizikovosti, např. do jaké míry je městská společnost závislá na transferech od města, zda má vlastní podnikatelskou činnost, předchozí platební morálka... Při zjednodušení lze však odhadnout, že úroková sazba při 5leté fixaci by se mohla v dnešních podmínkách pohybovat okolo 3 %. Délka úvěru je uvažována opět 30 let, nicméně těžko lze předvídat, jakou návratnost by městská společnost – založená za účelem podnikání – vyžadovala.

Náklady na úvěr 210 mil. Kč by za předpokladu neměnnosti úrokové sazby činily 301,35 mil. Nájemné za běžné obecní bydlení by vzrostlo na 280 Kč/m², sazby za sociální a startovací bydlení by zůstaly stejné, tedy 100 Kč/m² a 150 Kč/m².

Je však třeba zdůraznit, že neměnnost úrokové sazby po dobu 30 let na komerčním trhu s úvěry je spíše teoretická konstrukce a volatilita sazby může být velmi značná.

4. Právo stavby

Zajímavou možností může být také zapojení finančně silného externího partnera – banky, investičního fondu apod. Zde existuje velmi široká škála modelů spolupráce, základní princip však zůstává – partner ze svých prostředků zafinancuje bytový projekt, který poté za smluvených podmínek provozuje. Po zániku práva stavby má vlastník pozemku – město Brno – právo odkoupit bytové domy do svého vlastnictví. Lze zřídit až na 99 let.

Závěr

V tuto chvíli není možné jednoznačně stanovit, který přístup, resp. která kombinace přístupů povede k optimálnímu výsledku. Je třeba zvážit rizika vyplývající ze zákona č. 23/2017 Sb., o pravidlech rozpočtové odpovědnosti. Dále je třeba prozkoumat aktuální situaci na bankovním trhu, zjistit zájem bankovních ústavů financovat bytové projekty bez ručení města Brna a pokusit se vyhnout případnému dopadu na rating města.

V současné době probíhá analyzování těchto aspektů ve spolupráci s ORF MMB.

Komise bydlení RMB projednala materiál na svém zasedání RMB/KB/34 konaném dne 21.9.2020. Hlasováno bylo po odřázkách návrhu usnesení:

schválit nové znění Statutu Fondu bytové výstavby

Hlasování: 6-pro, 0-proti, 3-se zdržel/z 11 členů.

Usnesení bylo přijato.

zrušit Fond rozvoje bydlení města Brna k 31.12.2020

Hlasování: 8-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

zrušit Pravidla poskytování návratných účelových zápůjček z Fondu rozvoje bydlení města Brna k 31.12.2020

Hlasování: 8-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

Sněm starostů projednal materiál na svém 15. jednání konaném dne 24.9.2020 a **vzal na vědomí:**

návrh nového znění Statutu Fondu bytové výstavby;

návrh na

- zrušení Fondu rozvoje bydlení města Brna k 31.12.2020,

- zrušení Pravidel poskytování návratných účelových zápůjček z Fondu rozvoje bydlení města Brna k 31.12.2020.

Rada města Brna projednala materiál na své R8/112. schůzi konané dne 27.10.2020.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratohvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Usnesení bylo přijato.

Finančnímu výboru byl materiál předložen na jeho Z8/FV/23. zasedání konané dne 4.11.2020.

Statut Fondu bytové výstavby

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z7/38 dne 10.4.2018 schválilo v souladu se zák. č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/ ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, tento Statut Fondu bytové výstavby.

čl. 1

Úvodní ustanovení

- 1) Fond bytové výstavby (dále jen „fond“) zřídilo město Brno (dále jen „město“) na základě usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z2/015 ze dne 18.4.1996.
- 2) Disponibilní finanční prostředky města získané z prodeje nemovitých věcí soustředěné do tohoto fondu budou vedeny na samostatném účtu města u peněžního ústavu.
- 3) O použití finančních prostředků soustředěných na účtu fondu rozhoduje Zastupitelstvo města Brna.

čl. 2

Správce fondu

Funkci správce fondu vykonává komise jmenovaná Radou města Brna, které předsedá věcně příslušný náměstek primátora města Brna. Tři členy komise deleguje Sněm starostů. Funkci tajemníka vykonává pracovník Bytového odboru MMB.

čl. 3

Povinnosti správce fondu

- 1) Správce fondu zabezpečuje zpracování návrhů na využití finančních prostředků fondu pro orgány města, vedení evidence žádostí, příjmů a výdajů fondu takto:
 - a) prostřednictvím Odboru rozpočtu a financování MMB vede evidenci příjmů a výdajů fondu od roku 1996,
 - b) prostřednictvím Bytového odboru MMB,
 - přijímá žádosti o úhradu nákladů vynaložených na opravy domů, vyplývá – li tento závazek města z uzavřených kupních smluv
 - přijímá žádosti o poskytnutí příspěvku či zápůjčky na vybudování základní technické infrastruktury a novou bytovou výstavbu,
 - přijímá žádosti o výkupy pozemků na výstavbu obecních bytů,

- přijímá žádosti o poskytnutí příspěvku či zápůjčky na výdaje související s udržovacími pracemi a změnami staveb bytového fondu ve vlastnictví města Brna - nástavby, přístavby, stavební úpravy (např. vestavby, rekonstrukce, modernizace),
 - přijímá žádosti o poskytnutí příspěvku či zápůjčky na odstraňování staveb jiných vlastníků na základě nařízení stavebního úřadu.
- 2) Správce fondu předkládá Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna návrhy na čerpání prostředků fondu vždy k 31.5. a 31.10. příslušného kalendářního roku.
 - 3) Správce fondu schvaluje opravy prodaných nemovitých věcí, jejichž náklady město kupujícím nahrazuje

čl. 4 Příjmy fondu

Příjmy fondu jsou:

- a) platba kupní ceny vyplývající z kupní smlouvy o prodeji pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících
- b) splátka kupní ceny včetně příslušenství vyplývající z kupní smlouvy o prodeji pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících
- c) platba kupní ceny vyplývající z kupní smlouvy, jejímž předmětem prodeje jsou pozemky územním plánem určené pro novou bytovou výstavbu snižená o částku postoupenou městským částem v souladu s čl.76 odst. 11 Statutu města Brna,
- d) nájemné za pronájem pozemků města zastavěných nemovitými věcmi a pozemků souvisejících, jejichž uhrazená kupní cena je příjmem fondu
- e) splátky poskytnutých zápůjček a úroky z těchto zápůjček,
- f) příspěvky poskytnuté jinými subjekty,
- g) smluvní pokuty a odpovědnostní plnění z kupních smluv o prodeji pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících, pokud platba kupní ceny je příjmem fondu, a smluvní pokuty a odpovědnostní plnění ze smluv uzavíraných při přípravě a realizaci investičních a neinvestičních akcí realizovaných z úrovně města a akcí hrazených z fondu,
- h) splátky příspěvků města na výstavbu nájemních bytů,
- i) úroky z prostředků na bankovním účtu fondu,
- j) vymožené náklady na odstranění stavby dle čl. 5, písm. i) tohoto statutu, na které byly poskytnuty prostředky z fondu.

čl. 5 Výdaje fondu

Z fondu se hradí:

- a) všechny výdaje města bezprostředně související s prodejem pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících, pozemků územním plánem určeným pro novou bytovou výstavbu,
- b) příspěvek až do výše 40% z kupní ceny domu kupujícímu po prokázání vynaložených nákladů na opravu inženýrských sítí, technických zařízení budov, pláště domu, střechy, nosné konstrukce či odstranění zemní vlhkosti, vyplývá – li tento závazek města z uzavřených kupních smluv,
- c) výdaje na vybudování základní technické infrastruktury pro lokality určené Územním plánem města Brna na výstavbu bytových domů a skupinové výstavby nových RD v počtu nejméně 6, kde technická infrastruktura je realizovaná jedním investorem,
- d) výdaje na výkupy pozemků pro výstavbu obecních bytů a domů, výkupy pozemků ve významných rozvojových lokalitách bydlení připravovaných k zainvestování z úrovně města Brna a výkupy pozemků zastavěných bytovými a rodinnými domy, domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících,
- e) výdaje na výstavbu nových obecních bytů a domů a obecních bytů vzniklých při rekonstrukci a modernizaci vyklizených dlouhodobě neobydlených bytových a nebytových domů a bytů v majetku města Brna nebo rekolaudací nebytových prostor v majetku města Brna na bytové,
- f) výdaje na udržovací práce a změny staveb bytového fondu ve vlastnictví města Brna - nástavby, přístavby, stavební úpravy (např. vestavby, rekonstrukce, modernizace),
- g) odpovědnostní plnění z kupních smluv o prodeji pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících, pokud platba kupní ceny je příjmem fondu,
- h) postoupení 10% příjmů z kupní ceny pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících městské části, jíž byly tyto nemovité věci svěřeny, pokud platba kupní ceny je příjmem fondu,
- i) odstraňování staveb jiných vlastníků na základě nařízení stavebního úřadu, kde náklady na odstranění stavby uhradí a na vlastníkovi vymáhá město Brno nebo příslušná městská část.

čl. 6

Způsob čerpání prostředků z fondu

- 1) Podmínkou pro čerpání výdajů fondu je převedení účelově vázaných finančních prostředků dle schváleného nebo upraveného rozpočtu města z účtu fondu do rozpočtu města nebo městských částí.
- 2) Účelově vázané finanční prostředky podléhají finančnímu vypořádání za příslušný kalendářní rok.
- 3) Prostředky nevyčerpané a již nepotřebné k účelu, k němuž byly poskytnuty, musí být vráceny do fondu v termínu určeném ve finančním vypořádání hospodaření daného roku.

čl. 7

Závěrečná ustanovení

- 1) Kontrolu nad hospodařením fondu vykonává Zastupitelstvo města Brna nebo jiný pověřený orgán.
- 2) Fond je možno zrušit po vypořádání závazků města vyplývajících ze smluv o prodeji pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících, pokud platba kupní ceny je příjmem fondu.
- 3) Před zrušením fondu je správce povinen předložit Zastupitelstvu města Brna závěrečnou zprávu o hospodaření fondu.
- 4) Při zrušení fondu se zbývající prostředky převádějí do rozpočtu města.
- 5) Tímto se ruší Statut Fondu bytové výstavby schválený Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z7/07 konaném od 23.6.2015.

Přehled možných budoucích projektů bytové výstavby

Lokalita	Počet bytů								Náklady (v tis. Kč)		Termíny		Poznámka
	celkem	družstevní	celkem nájemní	senioři	bezbariér.	startovací	sociální	jiné	Projektová příprava	Stavba	Projektová příprava	Stavba	
Červený kopec	300	200	100	40	20	20	20		30 000,00	1 350 000,00	2022 - 2023	2024 - 2026	
Cejl 17	8	0	8				8		800,00	36 000,00	2021 - 2022	2022 - 2023	
Cejl 117	7	0	7				7		700,00	31 500,00	2021 - 2022	2022 - 2023	
Cejl 119	10	0	10				10		1 000,00	45 000,00	2021 - 2022	2022 - 2023	
Cejl 123+J. Svobody	64	0	64	20	20	12	12		6 400,00	288 000,00	2021 - 2023	2024 - 2025	
Příční 13 - vnitroblok	20	0	20	12	8				2 000,00	90 000,00	2021 - 2023	2024 - 2025	
Trýbova	16	0	16	10	6				1 600,00	72 000,00	2021 - 2023	2024 - 2025	
Provazníkova	16	0	16	10	6				1 600,00	72 000,00	2021 - 2023	2024 - 2025	
Celkem	441	200	241	92	60	32	57		44 100,00	1 984 500,00			

z toho stavby obecní 24 100,00 1 084 500,00

Přehled předpokládaných příjmů a výdajů FBV v letech 2020-2024 verze 10/2020

Aktualizace k 26.10.2020

v tis. Kč

OČEKÁVANÁ SKUTEČNOST 2020 - 2024 FOND BYTOVÉ VÝSTAVBY	Upravený rozpočet	Očekávaná skutečnost	Očekávaná skutečnost	Očekávaná skutečnost	Očekávaná skutečnost	Očekávaná skutečnost	Celkem
	6/2020	2020	2021	2022	2023	2024	
ZDROJE celkem	1 246 789	1 135 700	1 035 922	724 594	523 476	507 890	
Počáteční stav zdrojů	891 301	996 375	460 428	580 342	377 794	367 876	2 782 815
Prodej pozemků	900	900	500	500	500	500	2 900
Prodej nemovitých věcí v průběhu roku	330 000	110 000	405 000	50 000	50 000	50 000	665 000
Pronájem pozemků	50	50	50	50	50	50	250
Příjmy z nájemného - spoluvlastnický podíl	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	24 000
Splátky zápůjček	17 738	19 075	33 406	12 531	11 065	8 065	84 142
Příjmy z úroků	2 000	4 500	2 000	0	0	0	6 500
Převod 100 % příjmů z OSM MMB			55 000	55 000	60 000	60 000	230 000
Převod volných zdrojů FRB			53 000				53 000
Přijaté splátky zápůjček z FRB			21 738	21 371	19 267	16 599	78 975
Kapitálové	621 755	540 124	383 266	288 700	97 500	140 500	1 450 090
Bytové domy Vojtova, ORG 2932	143 713	161 713	0	0			161 713
Lokalita bydlení Holásky-Tl, ORG 3196	14 000	2 000	12 000	20 000			34 000
DPS Tuřany - Holásky, ORG 2912	6 000	4 000	20 000	122 000			146 000
BD Dukelská 88, ORG 2633	200	16	0	0			16
Rekonstrukce BD Mostecká 12, ORG 2635	16 477	15 300	0	0			15 300
rekonstrukce BD Plynářská 8, ORG 2616	38 402	20 000	21 466	0			41 466
BD pro seniory Cejl, ORG 2642	74 000	100 000	20 000	0			120 000
BD Valchařská 14, ORG 2644	21 923	28 024	0	0			28 024
bytový dům Valchařská 15, ORG 2611	15 851	15 851	0	0			15 851
rekonstrukce BD Křenová 47, ORG 2613	31 500	150	31 500	0			31 650
rekonstrukce BD Podnášepní 2, ORG 2601	60 531	60 531	0	0			60 531
DPS Bedřichovická, ORG 2608	20 000	1 300	45 000	10 000			56 300
DPS Bratislavská, ORG 2585	20 000	5 000	60 000	0			65 000
bytové domy ve vnitrobloku Francouzská, ORG 2586, družstvo	2 000	1 000	11 000	0	0	0	12 000
Výstavba BD Terezy Novákové - I. etapa, ORG 2580	2 000	2 000	12 000	80 200			94 200
Bytová výstavba Kamenný vrch II, 1. etapa, ORG 2576 družstvo	20 000	5 000	15 000				20 000
rekonstrukce bytového domu Křenová 76, ORG 2587	28 000	16 000	12 000	0			28 000
sanace odvodňovacích vrtů Brno - Bystrc, 2. etapa, ORG 2900 (ORJ 5600)	500	350	100	0			450
technické zhodnocení bytových domů, ORG 3036 (ORJ 6600)	3 100	5 200					5 200
rekonstrukce objektu Pod nemocnicí 603/25 na DPS, ORG 2604	39 456	54 000	10 000	0			64 000
Sdílené bydlení pro nemocnice, ORG 2583	5 000	1 500	500	0			2 000
Rekonstrukce bytového domu Vlhká 22, ORG 2615	16 702	27 789	3 000				30 789
Celková rekonstrukce bytového domu Vranovská 365/1a, ORG 2318	2 000	2 000	51 000				53 000
Technická infrastruktura Kníničky - Dolní louky, ORG 2443	26 400	2 000	2 400				4 400
DPS Kníničky, ORG 2487	1 000	1 000	1 000	20 000	47 000		69 000
DPS Bystrc, ORG 2438	3 000	3 000	3 000	3 000	50 000	100 000	159 000
Bytový dům V Aleji, ORG 2354 - družstvo (již dříve, nyní pouze příprava PD)	5 000	3 000	3 000				6 000
Bytová výstavba Černovice - Na Kaménkách, ORG 2429	5 000	1 000	500	500	500	500	3 000
Hálkova 4	-	500	30 000	20 000			50 500
Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení (Svitavská), ORG 2646			1 800				1 800
předprojektová příprava rozvojových lokalit Červený kopec apod.		0	4 000				4 000
DPS Kociánka	-					40 000	40 000
Cejl 17 - pouze PD, v případě rozhodnutí o rek. z FBV dojde k navýšení	-	300	1 000	1 000			2 300
Cejl 117 - pouze PD, v případě rozhodnutí o rek. z FBV dojde k navýšení	-	300	1 000	1 000			2 300
Cejl 119 - pouze PD, v případě rozhodnutí o rek. z FBV dojde k navýšení	-	300	1 000	1 000			2 300
Rumiště (býv. Dřevopodník) - družstvo, pouze příprava PD			4 000	4 000			8 000
Přízřenice - družstvo, pouze příprava PD			6 000	6 000			12 000
Bytová výstavba nám. Míru, ORG 2268 (dosud neprošlo RMB)					100 000	100 000	200 000
Běžné	226 204	135 148	72 314	58 100	58 100	58 100	381 762
- použití dle zásad pro zapojení fin. prostředků FBV (především zápůjčky MČ)	200 000	118 720	55 000	50 000	50 000	50 000	323 720
- náklady na uplatnění oprav - fyzické osoby 2)	0	0	0	0	0	0	0
- náklady na uplatnění oprav - právnické osoby 3)	0	0	0	0	0	0	0
- náklady na uplatnění oprav - společenství vlastníků 4)	0	0	0	0	0	0	0
- náklady na uplatnění oprav - spolky 5)	0	0	0	0	0	0	0
- znalecké posudky, studie 6)	3 000	1 500	1 980	2 000	2 000	2 000	9 480
- nákup služeb a geometrické plány 7)	500	80	800	800	800	800	3 280
- správní poplatky, kolky 8)	200	20	310	100	100	100	630
- nájemné 9)	104	104	104	100	100	100	508
- náhrady nájemného MČ - sociální byty 10)	50	50	50	50	50	50	250
- náhrady předplaceného nájemného MČ 11)	8 000	392	14 000	5 000	5 000	5 000	29 392
- poskytnuté neinvestiční příspěvky a náhrady 12)	300	100	50	50	50	50	300
- nákup materiálů	50	20	20				40
opravy bytových domů ve správě OSM MMB (ORJ 6600)	13 500	13 500					13 500
opravy bytových domů svěřených MČ - sociální byty (ORJ 6600)	500	500					500
odstranění staveb na základě nařízení stavebního úřadu		162					162
Konečný stav	398 830	460 428	580 342	377 794	367 876	309 290	

Pozn.: ke snížení očekávané skutečnosti 2020 u prodeje nemovitostí došlo pro časový posun při prodeji BD Ibsenova 9, 10, 11 a Jiráskova 10. O stejnou částku byla zvýšena hodnota pro rok 2021.

V roce 2021 je uvažován optimistický scénář prodeje BD z úrovně MO MMB - Dorných 25a, Hybešova 16, Pekařská 16, Milady Horákové 17, 19, Úvoz 14, Mlýnská 26.

Statut Fondu bytové výstavby

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání _____ schválilo v souladu se zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, tento Statut Fondu bytové výstavby.

čl. 1

Úvodní ustanovení

- 1) Fond bytové výstavby (dále jen „fond“) zřídilo statutární město Brno (dále jen „město“) na základě usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z2/015 ze dne 18.4.1996.
- 2) Disponibilní finanční prostředky města soustředěné do tohoto fondu jsou vedeny na samostatném účtu města u peněžního ústavu.
- 3) O použití finančních prostředků soustředěných na účtu fondu rozhoduje Zastupitelstvo města Brna.

čl. 2

Správce fondu

Funkci správce fondu vykonává Bytový odbor Magistrátu města Brna.

čl. 3

Povinnosti správce fondu

Správce fondu:

- a) zabezpečuje zpracování návrhů na využití finančních prostředků fondu pro orgány města, vedení evidence žádostí o návratné finanční výpomoci dle čl. 5 písm. h) tohoto Statutu,

b) předkládá Zastupitelstvu města Brna prostřednictvím Rady města Brna návrhy na čerpání prostředků fondu.

c) předává podklady o příjmech a výdajích Fondu bytové výstavby na Odbor rozpočtu a financování Magistrátu města Brna, který zajišťuje jejich evidenci,

d) předkládá orgánům města prostřednictvím Odboru rozpočtu a financování Magistrátu města Brna čtyřikrát ročně informaci o hospodaření fondu k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí.

čl. 4

Příjmy fondu

Příjmy fondu jsou:

a) celý roční příjem z nájemného z bytů a nebytových prostor v bytových domech, které nebyly svěřeny městské části a jejichž správu vykonává Odbor správy majetku MMB,

b) část ročního příjmu stanovená ZMB z hospodaření s byty a nebytovými prostory v bytových domech, které byly postaveny jako novostavby výhradně z prostředků FBV a které byly svěřeny městské části,

c) kupní cena nemovitostí včetně příslušenství vyplývající z kupní smlouvy o prodeji pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících z vlastnictví města; též cena obvyklá tohoto majetku při směně,

d) kupní cena vyplývající z kupní smlouvy, jejímž předmětem prodeje jsou pozemky z vlastnictví města územním plánem určené pro novou bytovou výstavbu snižena o částku postoupenou městským částem v souladu s čl. 76 odst. 11 Statutu města Brna; též cena obvyklá tohoto majetku při směně,

e) nájemné za pronájem pozemků města zastavěných nemovitými věcmi a pozemků souvisejících, jejichž uhrazená kupní cena je příjmem fondu,

f) splátky poskytnutých zápůjček a návratných finančních výpomocí z fondu,

g) příspěvky a transfery poskytnuté jinými subjekty,

h) smluvní pokuty a odpovědnostní plnění z kupních smluv o prodeji pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících, pokud platba kupní ceny je příjmem fondu, a smluvní pokuty a odpovědnostní plnění ze smluv uzavíraných při přípravě a realizaci investičních a neinvestičních akcí realizovaných z úrovně města a akcí hrazených z fondu,

i) úroky z prostředků na bankovních účtech Fondu bytové výstavby,

j) jednorázové převody do fondu dle rozhodnutí Zastupitelstva města Brna,

k) platby na základě smluvního vztahu ve výši, ve které kompenzují městu Brnu uskutečněné výdaje z fondu související s vybudováním infrastruktury či objektů jiné než bytové výstavby pro potřeby partnerského subjektu v rámci společného projektu, jehož součástí je bytová výstavba,

l) platby na základě smluvního vztahu o komerčním využití částí bytových domů, případně souvisejících nebytových prostor, vybudovaných nebo upravených v rámci bytové výstavby,

m) zůstatek Fondu rozvoje bydlení města Brna k 31.12.2020,

n) uhrazené splátky ze zápůjček poskytnutých z Fondu rozvoje bydlení města Brna (úrok i úmor), stejně jako všechny ostatní příjmy týkající se poskytnutých zápůjček,

čl. 5

Výdaje fondu

Z fondu se hradí:

a) všechny výdaje města bezprostředně související s prodejem pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících, pozemků územním plánem určeným pro novou bytovou výstavbu,

b) výdaje na vybudování infrastruktury pro lokality na výstavbu bytových domů a skupinové výstavby nových RD, kde infrastruktura je realizovaná městem Brnem, případně ve spolupráci s dalším investorem, který následně vyčíslí svůj podíl na výdajích projektu a dále postupuje podle čl. 4 písm. l). Pro účely tohoto statutu se za infrastrukturu považují zejména objekty technické a dopravní infrastruktury, občanská vybavenost, úpravy veřejného prostranství.

c) výdaje na výkupy pozemků a staveb pro výstavbu obecních bytů a domů, výkupy pozemků ve významných rozvojových lokalitách bydlení připravovaných k zainvestování z úrovně města Brna a výkupy pozemků zastavěných bytovými a rodinnými domy, domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících (týká se i částí těchto pozemků a staveb); netýká se výkupů pozemků, jejichž cílem je sjednocení vlastníka pozemku a stavby bez vazby na bytovou politiku města (privatizace, výstavba, rekonstrukce apod.),

d) výdaje na výstavbu nových obecních bytů a domů a obecních bytů vzniklých při rekonstrukci a modernizaci vyklizených dlouhodobě neobydlených bytových a nebytových domů a bytů v majetku města Brna nebo rekolaudací nebytových prostor v majetku města Brna na bytové,

e) výdaje na udržovací práce a změny staveb bytového fondu ve vlastnictví města Brna - nástavby, přístavby, stavební úpravy (např. vestavby, rekonstrukce, modernizace),

f) odpovědnostní plnění z kupních smluv o prodeji pozemků s bytovými a rodinnými domy, pozemků souvisejících, bytů a nebytových prostor, pozemků zastavěných domy s vymezenými jednotkami a pozemků souvisejících, pokud platba kupní ceny je příjmem fondu,

g) postoupení části kupní ceny městské části v souladu s čl. 76, odst. 12 Statutu města Brna, pokud platba kupní ceny je příjmem fondu,

h) bezúročné zápůjčky městským částem za podmínek a na účely specifikované v Zásadách pro zapojení finančních prostředků Fondu bytové výstavby,

i) výdaje vyplývající z věcných břemen uvedených v kupních smlouvách k nemovitým věcem, jejichž prodej byl příjmem fondu,

j) poplatky, kolky a další výdaje související s poskytnutými zápůjčkami z Fondu rozvoje bydlení města Brna.

čl. 6

Způsob čerpání prostředků z fondu

- 1) Podmínkou pro čerpání výdajů fondu je převedení účelově vázaných finančních prostředků dle schváleného nebo upraveného rozpočtu města z fondu do rozpočtu města Brna nebo městských částí.
- 2) Zápůjčky podléhají finančnímu vypořádání za příslušný kalendářní rok.

čl. 7

Závěrečná ustanovení

- 1) Kontrolu nad hospodařením fondu vykonává Zastupitelstvo města Brna nebo jiný pověřený orgán města.
- 2) Před zrušením fondu je správce povinen předložit Zastupitelstvu města Brna závěrečnou zprávu o hospodaření fondu.
- 3) Při zrušení fondu se zbývající prostředky převádějí do rozpočtu města.
- 4) Tento Statut Fondu bytové výstavby nabývá účinnosti 1. 1. 2021 a nahrazuje Statut Fondu bytové výstavby schválený Zastupitelstvem města Brna dne 10.4.2018.