

Z8/17. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.5.2020

46. Zpráva o zápůjčkách z Fondu rozvoje bydlení města Brna v letech 1995 - 2019

Anotace

Zpráva o zápůjčkách poskytnutých z Fondu rozvoje bydlení města Brna v letech 1995-2019.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

bere na vědomí zprávu o zápůjčkách poskytnutých z Fondu rozvoje bydlení města Brna v letech 1995-2019, která tvoří přílohu č. těchto usnesení.

Stanoviska

RMB projednala materiál na své R8/081. schůzi dne 22.04.2020 a doporučila ZMB vzít zprávu na vědomí.

FV ZMB projedná materiál na svém zasedání dne 06.05.2020.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

5.5.2020 v 08:50

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Olga Nováková

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

5.5.2020 v 11:21

Zpráva o zápůjčkách z Fondu rozvoje bydlení města Brna v letech 1995 - 2019

Fond rozvoje bydlení města Brna (dále FRBmB) byl zřízen na podporu zachování a zlepšení funkcí stávajícího bytového fondu města Brna dle dispozic Ministerstva pro místní rozvoj ČR v roce 1994. První zápůjčky byly poskytnuty v roce 1995.

Tvorba a použití účelových prostředků fondu se řídily vyhláškami města Brna č. 14/1994, 1/1996, 22/1997, 8/1999, Pravidly vytvoření a použití účelových prostředků FRBmB z roku 2002, Podmínkami poskytování návratných účelových půjček z FRBmB z roku 2003 a Pravidly poskytování návratných účelových půjček z FRBmB z roku 2005, 2006, 2008, 2009, 2012, 2014, 2015 a 2016. V červnu 2019 schválilo Zastupitelstvo města Brna poslední aktualizované znění Pravidel poskytování návratných účelových půjček z FRBmB (dále jen Pravidla).

Hlavními zdroji fondu jsou (viz tab. č. 1)

- návratné bezúročné zápůjčky z rozpočtových prostředků státu (byly poskytovány v letech 1994 – 2000 na podkladě žádosti a jejich výše závisela na počtu obyvatel obce), celková výše 97 400 tisíc Kč,
- příspěvky z rozpočtu města Brna (byly poskytovány v letech 1997-2001), celková výše 53 646 tisíc Kč,
- splátky (úmory a úroky) zápůjček poskytnutých z FRBmB v předchozích letech.

Od roku 2002 jsou jediným zdrojem fondu příjmy ze splácení zápůjček poskytnutých v předchozích letech. Původní zdroje fondu (tj. z rozpočtu státu a města) činily celkem 151 046 tis. Kč. Do konce roku 2019 bylo formou zápůjček poskytnuto klientům celkem 832 214 tis. Kč. Z toho je zřejmé, že původně vložené finanční prostředky se doposud použily více jak pětikrát. V letech 2004 až 2010 bylo vráceno do státního rozpočtu celkem 97 400 tis. Kč.

Zdroje a potřeby FRBmB v letech 1995 až 2019 (v tis. Kč):

tab. č. 1

rok	zdroj 1: bezúročná zápůjčka ze státního rozpočtu	termín vrácení půjčených prostředků do státního rozpočtu	zdroj 2: příspěvek z rozpočtu města	zdroj 3: příjmy ze splácení poskytnutých zápůjček	skutečné čerpání zápůjček
1994	23 600	do konce r. 2004			
1995	13 500	do konce r. 2005			27 325
1996	11 300	do konce r. 2006		8 732	26 143
1997	9 000	do 08.12.2007	15 900	15 084	34 993
1998	13 500	do 27.10.2008	15 000	22 005	42 202
1999	13 500	do 14.06.2009	10 000	31 877	47 275
2000	13 000	do 14.06.2010	10 000	37 841	64 552

rok	zdroj 1: bezúročná zápůjčka ze státního rozpočtu	termín vrácení půjčených prostředků do státního rozpočtu	zdroj 2: příspěvek z rozpočtu města	zdroj 3: příjmy ze splácení poskytnutých zápůjček	skutečné čerpání zápůjček
2001			2 746	51 955	49 029
2002				61 066	45 840
2003				54 773	53 694
2004				53 737	59 733
2005				49 478	34 665
2006				47 111	35 995
2007				46 072	31 055
2008				45 486	34 403
2009				44 336	20 602
2010				35 148	27 641
2011				33 456	23 796
2012				29 061	11 817
2013				29 591	16 419
2014				20 161	15 338
2015				20 632	5 640
2016				17 161	16 972
2017				13 351	45 989
2018				17 848	55 488
2019				24 384	5 608
celkem	97 400		53 646	810 347	832 214

Od zřízení FRBmB do konce roku 2019 z celkového příjmu 810 347 tis. Kč bylo splaceno na úmorcích 736 240 tis. Kč, město získalo na úrocích ze zápůjček 74 107 tis. Kč, podrobné informace o zápůjčkách v letech 1995 až 2019 (viz tab. č. 4).

příjmy FRBmB (ze splácení) celkem tis. Kč	z toho	
	úmory tis. Kč	úroky tis. Kč
810 347	736 240	74 107

V tabulce č. 1 nejsou zahrnuty výdaje spojené se správou fondu, jako např. poplatky za vedení účtu u ČS, a.s. nebo provize ČS, a.s. za převod finančních prostředků na účty klientům.

Nejsou zde zahrnuty ani příjmy z úroků z běžného účtu města vedeného u ČS, a.s. (výše úroků je proměnlivá a řídí se Oznámením ČS, a.s. o úrokových sazbách).

Schválený rozpočet na rok 2019 počítal s celkovými potřebami FRBmB ve výši 39 747 tis. Kč. Celková výše skutečného čerpání zápůjček byla ve výši 5 608 tis. Kč. Schválený rozpočet na rok 2020 počítá s výdaji na poskytnutí zápůjček ve výši 50 427 tis. Kč.

Návrh rozpočtu města Brna je připravován a schvalován v době, kdy ještě nejsou známy výsledky nabídkového řízení na poskytnutí zápůjčky z FRBmB. Objem finančních prostředků fondu je proto v rozpočtu zařazen do běžných výdajů a rozpočtovým opatřením se rozpočet upravuje podle konkrétních požadavků vybraných žadatelů o zápůjčku.

K 31.12.2019 je dle bankovních výpisů z běžných účtů FRB vedených u ČS, a.s., disponibilní zůstatek fondu ve výši 42 287 tis. Kč.

S ohledem na aktuálně zmenšený počet žádostí o zápůjčky a nedostatek finančních prostředků ve Fondu bytové výstavby (FBV) podá Bytový odbor návrh na přesun volných disponibilních finančních prostředků po vypořádání žádostí z I. a II. etapy 2020 FRBmB do FBV. Fond bytové výstavby, který je stejně jako FRBmB spravován Bytovým odborem, má výrazný pokles příjmů z privatizace obecního bytového fondu a musí současně zabezpečit úkoly stanovené Strategii bydlení města Brna 2018-2030.

Výběrové a Nabídkové řízení o poskytnutí zápůjčky z FRBmB:

Statutární město Brno prostřednictvím Bytového odboru MMB vyhlašuje nabídkové řízení (do roku 2019 výběrové řízení) dvakrát ročně a to k 1.9. pro poskytnutí zápůjčky v I. pololetí následujícího roku a k 1.12. pro poskytnutí zápůjčky ve II. pololetí následujícího roku. Žádosti o zápůjčku jsou podávány na podatelnu Bytového odboru MMB a na úřady příslušných městských částí. Žádosti, které splňují podmínky podle Pravidel, předkládá Bytový odbor MMB do orgánů města (Komise bydlení RMB, RMB, FV a ZMB). Poskytnutí zápůjček schvaluje Zastupitelstvo města Brna.

Statutární město Brno po schválení Zastupitelstvem města Brna uzavírá prostřednictvím Bytového odboru MMB s žadatelem smlouvu o zápůjčce, zajišťuje zápis zástavního práva do katastru nemovitostí, kontroluje splácení zápůjček, předepisuje smluvní pokuty při zpoždění plateb a vymáhá dluhy v případě neplatičů. Po splacení zápůjček zajišťuje výmaz zástavního práva v katastru nemovitostí nebo připraví podklady k výmazu zástavního práva.

Zápůjčky pro městské části Statutárního města Brna:

Zápůjčky jsou poskytovány městským částem na opravu domů ve vlastnictví města a všem vlastníkům bytových domů, rodinných domů a bytových jednotek na území města Brna. Městským částem může být v souladu s Pravidly každoročně poskytnuto až 80% z celkového objemu prostředků fondu. Od roku 1995 bylo poskytnuto celkem 2 106 zápůjček ve výši 832 214 tis. Kč, z toho 178 zápůjček městským částem ve výši 325 532 tis. Kč.

Na Z7/22. zasedání ZMB konaném dne 11.10.2016 bylo schváleno poskytnutí závazného příslibu k čerpání mimořádné zápůjčky z FRBmB nebo FBV na dofinancování investiční akce „Rekonstrukce 820 bytových jader MČ Brno-Kohoutovice“ v celkové výši max. 75 mil. Kč, za podmínek splatnosti 8 let a úrokové sazby ve výši 3M PRIBOR fixované vždy na kalendářní rok. V roce 2017 byla na základě příslibu a schválení na Z7/31. zasedání ZMB konaném dne 05.09.2017 poskytnuta mimořádná zápůjčka ve výši 30 mil. Kč z FRBmB. V roce 2018 byla na základě příslibu a schválení na Z7/37. zasedání ZMB konaném dne 06.03.2018 poskytnuta mimořádná zápůjčka ve výši 44 128 tis. Kč.

Přehled zápůjček poskytnutých městským částem uvádí následující tabulka.

tab. č. 2

městská část	počet zápůjček	výše zápůjčky v Kč
Brno-jih	10	18.638.696,-
Brno-sever	6	26.661.000,-
Brno-Černovice	37	59.364.250,-
Brno-střed	35	51.242.000,-
Brno-Kohoutovice	15	96.438.000,-
Brno-Královo Pole	2	6.097.750,-
Brno-Líšeň	35	18.360.000,-
Brno-Maloměřice	3	680.000,-
Brno-Nový Lískovec	1	1.250.000,-
Brno-Řečkovice	3	7.015.000,-
Brno-Slatina	7	8.535.400,-
Brno-Vinohrady	4	2.791.910,-
Brno-Žabovřesky	14	17.695.000,-
Brno-Židenice	6	10.763.152,-
celkem	178	325.532.158,-

Úroková sazba a splatnost zápůjčky:

V letech 1995 až 2005 se pohybovala roční úroková sazba v závislosti na účelu zápůjčky v rozmezí 3 – 7 %, splatnost byla 3 – 8 let. V letech 2006 až 2015 platila jednotná roční úroková sazba ve výši 3 %, splatnost byla 5 - 8 let. Od roku 2016 byly zápůjčky poskytovány s roční úrokovou sazbou ve výši 1,52 %. Na Z7/40. zasedání ZMB konaném dne 19.06.2018 byla schválena úroková sazba návratných účelových zápůjček poskytovaných z FRBmB ve výši 1,95 % s platností od vyhlášení výběrového řízení k 01.09.2018. Se změnou Pravidel schválených na Z8/07. zasedání ZMB dne 18.06.2019 došlo k úpravě stanovení výše roční úrokové sazby v závislosti na referenční sazbě Evropské komise pro ČR k 1.6. daného roku při vyhlášení nabídkového řízení navýšením o 0,5 procentního bodu. Pro rok 2020 činí roční úroková sazba 2,48 %. Splatnost u všech účelových položek je pětiletá, s výjimkou dvou účelových položek, a to vybudování nové bytové jednotky nebo vybudování obytného prostoru v nástavbě, půdní vestavbě nebo přístavbě, kdy je osmiletá.

Účely zápůjčky:

Přehled o zápůjčkách poskytnutých z FRBmB v letech 1995 – 2019 z hlediska účelů ukazuje tabulka č. 3. Z ní vyplývá, že nejčtenější účelovou položkou je obnova fasády, dále následují účely vybudování WC, koupelny nebo obnova bytového jádra, obnova střechy, ZTI a elektroinstalace. Tabulka rovněž udává počet smluv uzavřených na jednotlivé účely. V jedné smlouvě může být použito i více účelů.

Čerpání zápůjčky:

Dne 10.11.2003 uzavřelo statutární město Brno s Českou spořitelnou a.s. smlouvu č. 3703 9 316 o vedení a správě účtu FRBmB. Předmětem této smlouvy je převod prostředků FRBmB do ČS a.s., závazek spořitelny tyto prostředky spravovat, zřizovat účty uživatelům fondu, převádět na ně prostředky podle smlouvy uzavřené mezi městem a dlužníkem, dále ve smyslu odst. 4, čl. II této smlouvy provádět likvidaci předkládaných dokladů (faktur, paragonů apod.) dlužníka, a to buď

bezhotovostním převodem nebo v hotovosti. Dne 07.12.2015 uzavřelo statutární město Brno s ČS a.s. dodatek č. 1 k výše uvedené smlouvě. V dodatku se smluvní strany dohodly, že České spořitelně a.s. přísluší nyní odměna ve výši 1 % (na místo 2 %) z částek převáděných z účtu města na účet dlužníka.

Platební nekázeň:

Právnícké a fyzické osoby splácejí zápůjčku měsíčními splátkami. Ocitnou-li se v prodlení se splátkou dle splátkového kalendáře, jsou povinny zaplatit městu smluvní pokutu ve výši 1 ‰ z dlužné částky za každý den prodlení. Kontrolu splácení průběžně provádí a vymáhání dlužných částek zajišťuje Bytový odbor MMB.

Do doby uhrazení všech dlužných částek není proveden výmaz zástavního práva váznoucího na opravované nemovitosti ve prospěch statutárního města Brna.

V případě závažných neplatičů vymáhá město Brno pohledávku soudní cestou. V souladu s Pravidly dbá Bytový odbor MMB na to, aby osoby, které jsou opakovaně v prodlení s úhradou splátek, nebo u kterých bylo splácení vymáháno soudně, nebyly již při případné další žádosti o zápůjčku zařazeny do dalšího řízení.

Kontrola čerpání:

V souladu s ustanoveními zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě kontroluje, Bytový odbor MMB použití finančních prostředků z FRBmB. Kontroly provádějí rovněž Česká spořitelna a.s. a Městská policie Brno, oddělení stavební policie.

Česká spořitelna a.s., oblastní pobočka v Brně, kontroluje účelové čerpání finančních prostředků z FRBmB při likvidaci předkládaných faktur, resp. jiných srovnatelných dokladů. Poruší-li dlužník svůj závazek použít poskytnutou zápůjčku výhradně k účelu uvedenému ve smlouvě, je povinen zaplatit městu smluvní pokutu ve výši 20 % z neoprávněně použité částky.

Stavební policie provádí kontrolu účelového použití finančních prostředků na místě samém.

Každá opravovaná nemovitost je kontrolována po dvou letech od uzavření smlouvy o zápůjčce. O kontrole je sepsán protokol. V roce 2019 proběhla kontrola účelovosti zápůjček poskytnutých z FRBmB v roce 2017. V současné době provádí stavební policie dle podkladů poskytnutých Bytovým odborem MMB kontrolu účelovosti zápůjček poskytnutých z FRBmB v roce 2018.

Podpisem smlouvy o zápůjčce se dlužník zavazuje provést stavební práce do dvou let od otevření účtu u ČS. Při kontrolách je občas zjištěno zpoždění stavebních prací. Stavební policie ve spolupráci s Bytovým odborem MMB provádí v těchto případech opakovanou kontrolu, dokud nejsou opravy provedeny v souladu se smlouvou. Do 31.12.2019 se ve 20 případech zjistilo nedodržení účelu zápůjčky a byla použita sankce podle platných předpisů.

rok	obnova střechy	zřízení plynového, elektrického topení	měření, regulace tepla a vody	odstranění zemní vlhkosti (izolace)	zajištění statiky domu	obnova fasády, zateplení, okna, lodžie	koupelna, WC, obnova byt. jádra	rekonstr. ZTI, elektroinstalace	nová BJ nebo vyb.obyt. prostoru v nástavbě nebo půdní vestavbě	nová přípojka ZTI	ekologický ohřev užitkové vody	modernizace výtahu	obnova vnitřních dveří a podlah	oprava oplocení a plotových zídek	půjčeno celkem v tis. Kč
počet poskytnutých zápůjček / zapůjčeno na daný účel v tis. Kč															
1995	56 7 214	7 4 660	-	26 1 774	-	57 10 747	3 650	6 630	6 1 650	-	-	-	-	-	27 325
1996	52 5 541	19 1 990	-	25 2 226	-	55 9 031	12 330	24 1 200	42 5 825	-	-	-	-	-	26 143
1997	89 7 961	56 2 539	-	51 2 961	-	80 2 616	48 1 075	61 2 149	85 15 692	-	-	-	-	-	34 993
1998	68 7 170	14 4 206	-	70 5 182	-	109 14 470	6 1 187	71 8 604	8 1 383	-	-	-	-	-	42 202
1999	107 12 957	43 2 647	-	52 3 974	-	27 10 861	32 1 059	67 13 682	1 2 095	-	-	-	-	-	47 275
2000	99 10 216	24 2 095	-	53 5 073	-	117 38 770	19 1 325	58 7 073	-	-	-	-	-	-	64 552
2001	45 4 405	37 10 055	-	40 3 519	-	85 12 935	48 6 885	55 7 160	26 4 070	-	-	-	-	-	49 029
2002	23 2 190	26 1 640	-	23 1 940	-	83 31 290	13 440	34 1 510	23 6 830	-	-	-	-	-	45 840
2003	35 4 825	34 2 224	4 75	23 1 910	2 430	88 31 207	32 1 656	41 6 195	8 4 797	8 375	-	-	-	-	53 694
2004	54 6 222	16 985	1 320	16 1 295	2 800	114 33 466	13 850	69 11 275	14 4 420	2 100	-	-	-	-	59 733
2005	29 4 800	19 1 335	4 75	11 837	3 760	71 21 200	9 450	57 2 818	7 2 300	2 90	-	-	-	-	34 665
2006	12 1 505	7 278	-	10 745	2 650	68 26 784	10 498	8 1 745	9 3 740	1 50	-	-	-	-	35 995
2007	16 2 355	10 1 220	2 105	9 990	3 950	37 16 925	13 1 590	11 2 490	9 3 630	1 50	2 250	1 500	-	-	31 055
2008	21 3 527	9 1 500	5 465	12 873	1 220	44 18 101	10 920	11 2 547	8 3 600	0 0	0 2 650	2 -	-	-	34 403
2009	12 2 300	9 1 237	3 80	4 320	1 400	32 11 450	15 1 130	10 1 155	4 2 400	0 0	1 130	0 0	-	-	20 602
2010	12 2 566	6 880	3 245	4 420	0 0	22 17 400	7 800	6 730	3 1 400	0 0	1 150	3 3 050	-	-	27 641
2011	14 2 862	12 1 542	3 356	6 556	1 400	19 7 753	13 1 236	12 2 420	5 2 400	0 0	1 200	6 4 071	-	-	23 796
2012	5 1 150	3 600	1 120	16 109	0 0	27 4 413	9 985	21 1 740	2 1 200	1 50	0 1 450	2 -	-	-	11 817
2013	15 1 465	8 457	2 30	1 29	1 75	21 5 702	12 4 686	9 3 125	2 800	1 50	0 0	0 0	-	-	16 419
2014	5 960	8 1 800	1 30	4 440	0 0	14 4 438	9 3 630	10 3 950	0 0	0 90	1 0	0 0	-	-	15 338
2015	10 2 190	2 160	0 0	2 115	1 250	6 2 365	3 210	3 350	0 0	0 0	0 0	0 0	-	-	5 640
2016	10 2 780	11 1 215	0 0	6 360	2 400	15 2 975	13 1 400	10 2 269	8 3 220	0 0	0 0	0 1 963	14 390	3	16 972
2017	5 1 725	5 515	0 0	2 300	0 0	14 6 997	385 30 497	6 520	3 1 500	1 100	0 2 800	2 735	5 300	2	45 989
2018	3 770	3 1 000	1 20	3 270	0 0	12 5 207	366 44 228	6 1 318	1 500	0 0	2 1 500	6 575	2 100		55 488
2019	5 1 380	3 280	0 0	1 150	0 0	6 1 244	7 652	7 605	1 500	0 0	0 0	7 747	1 50		5 608
celkem	802 101 036	391 47 060	30 1 921	470 36 368	19 5 335	1 223 348 347	1 107 108 369	673 87 260	281 73 952	17 865	6 820	18 16 021	32 4 020	8 840	832 214

Souhrnné informace o zápůjčkách z FRBmB v letech 1995 až 2019

zápůjčky poskytnuty v roce	počet žadatelů o zápůjčku	počet čerpaných zápůjček	výdaje FRBmB (čerpáno na zápůjčky) celkem tis. Kč	z toho od roku 1997		příjmy FRBmB (ze splácení) celkem tis. Kč	z toho	
				investiční tis. Kč	neinvestiční tis. Kč		úmorý tis. Kč	úroky tis. Kč
1995	205	115	27 325	nevedeno	nevedeno	-	-	-
1996	136	94	26 143	nevedeno	nevedeno	8 732	7 393	1 339
1997	221	171	34 993	15 906	19 087	15 084	12 894	2 190
1998	505	190	42 202	1 383	40 819	22 005	19 216	2 789
1999	347	168	47 275	4 155	43 120	31 877	28 689	3 188
2000	235	170	64 552	9 700	54 852	37 841	34 068	3 773
2001	180	152	49 029	23 460	25 569	51 955	47 182	4 773
2002	196	113	45 840	35 440	10 400	61 066	56 450	4 616
2003	250	136	53 694	21 590	32 104	54 773	49 631	5 142
2004	215	160	59 733	15 660	44 073	53 737	49 130	4 607
2005	136	100	34 665	6 190	28 475	49 478	44 551	4 927
2006	99	75	35 995	18 180	17 815	47 111	42 840	4 271
2007	79	58	31 055	11 380	19 675	46 072	41 495	4 577
2008	77	58	34 403	9 120	25 283	45 486	41 183	4 303
2009	60	51	20 602	2 130	18 472	44 336	40 378	3 958
2010	52	41	27 641	1 550	26 091	35 148	32 026	3 122
2011	58	42	23 796	2 600	21 196	33 456	30 424	3 032
2012	70	48	11 817	1 250	10 567	29 061	26 558	2 503
2013	63	35	16 419	7 361	9 058	29 591	27 392	2 199
2014	40	24	15 338	7 090	8 248	20 161	18 489	1 672
2015	35	18	5 640	-	5 640	20 632	18 886	1 746
2016	52	37	16 972	8 880	8 092	17 161	15 898	1 263
2017	51	19	45 989	39 042	6 946	13 352	12 303	1 049
2018	25	15	55 488	51 198	4 290	17 848	16 553	1 295
2019	30	16	5 608	2 599	3 009	24 384	22 611	1 773
celkem	3 417	2 106	832 214	295 864	482 881	810 347	736 240	74 107