

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Zvýšení příspěvku do Fondu oprav bytových domů v lokalitě Sylván a související rozpočtové opatření.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

V lokalitě Sylván byla dokončena výstavba domů v rozmezí let 2003 – 2006. U bytů v domech se stavebním označením F1-F4, E1-E2, H1-H2, dokončených nejdříve, bylo nájemné vypočítáno jako nájemné s ekonomicky oprávněnými náklady v souladu s Výměrem Ministerstva financí č. 01/2002. Měsíční nájemné z bytu bylo stanoveno jako součin schválené sazby za 1 m² podlahové plochy bytu (rozdílně u každého domu) a plochy bytu v m² + 120,00 Kč/měsíc (poplatek za správu bytu). Usnesení RMP, schvalující sazbu nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu, neobsahuje konkrétní sazbu příspěvku do fondu oprav - není nutné měnit usnesení RMP.

U bytů v domech se stavebním označením I, J1-J3, G1-G4, C1-C3+4, D1-D4, které byly dokončeny v letech 2004 – 2006, bylo nájemné vypočítáno ve smyslu nařízení vlády č. 481/2000 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení jako součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333. Z takto stanoveného nájemného za byt/měsíc se vyčleňuje: příspěvek do fondu oprav, úhrada za pojištění domu, poplatek za správu bytu. Všechna usnesení RMP, schvalující konkrétní výši nájemného u jednotlivých domů obsahují zároveň i přesnou výši příspěvku do fondu oprav za 1 m² podlahové plochy bytu/měsíc – je nutné měnit usnesení RMP.

Fond oprav bytových domů v lokalitě Sylván (dále FOS) byl zřízen na základě usnesení ZMP č. 13 ze dne 29. 1. 2004 (s účinností od 31. 1. 2004) za účelem financování oprav bytových domů ve vlastnictví města Plzně v lokalitě Sylván a řídí se směrnicí QS 61-15. V souvislosti s navrhovaným zvýšením příspěvku je nutné provést změnu textu této směrnice.

Dle platného statutu jsou zdrojem FOS příjmy z nájemného z pronájmu bytů a nebytových prostor vč. garážového stání následovně :

- převáděná částka za jedno garážové stání ve výši 10,00 Kč měsíčně,
- část příjmu ze skutečně přijatého nájemného ve výši 8,00 Kč měsíčně za 1 m² podlahové plochy bytů a nebytových prostor.

Nevyčerpané prostředky v daném rozpočtovém roce zůstávají ve FOS a o jejich použití rozhoduje ZMP. Přehled tvorby, skutečně vybraného nájemného, zapojení, skutečného čerpání a stavu bankovního konta FOS je uveden v tabulce – příloze č. 3, která je nedílnou součástí tohoto materiálu. Shrnuje detailně přehled FOS od počátku jeho tvorby dosud, tj. za období roků 2004 – 2012. Je zřejmé, že v začátcích byl FOS více tvořen než čerpán, počet hrazených oprav časem přibýval a narůstala také jejich finanční náročnost. Toto čerpání zároveň poukazuje na příliš nízké zapojení finančních prostředků z nájemného ve výši 8,00 Kč/m² podlahové plochy bytu, je tedy nedostatečné a nepokrývá potřebu běžné údržby i nutných havarijních oprav. Předkladatel společně se správcem domů podle skutečného čerpání fondu v posledních letech navrhuje zvýšit příspěvek do FOS ze současných 8,00 Kč na 16,00 Kč/m² podlahové plochy bytu/měsíc, čímž dojde k ročnímu předpokládanému zvýšení o 2.900 tis. Kč. Zvýšení příspěvku navrhuje předkladatel s účinností od 1. července 2013 a musí být upraveno také ve výhledech. V případě schválení budou nájemci o změně příspěvku adresně informováni v rámci úpravy záloh za služby spojené s užíváním bytů

a zvyšování nájemného v některých domech v lokalitě Sylván o inflaci (schváleno usnesením RMP č. 307 ze dne 11. 4. 2013).

Se zvýšením příspěvku do FOS je třeba provést rozpočtové opatření obsažené v bodě II. 2 tohoto návrhu usnesení. Pro zachování vyrovnaného rozpočtu je převod do FOS kryt snížením provozních výdajů rozpočtu BYT – správa domů – běžné výdaje v roce 2013 částkou 1.450 tis. Kč. Jedná se alikvótní část (polovina roku) předpokládaného ročního zvýšení příspěvku do FOS.

Vzhledem k tomu, že ke dni 14. 3. 2013 jsou výdaje kryté FOS vyčerpány již z cca 55 % rozpočtované částky schválené pro rok 2013, je navrženo jejich navýšení o částku 2.000 tis. Kč. Tato skutečnost je obsažena v rozpočtovém opatření v bodě II. 3 tohoto návrhu usnesení.

3. Předpokládaný cílový stav

Schválit usnesení dle bodu II.

4. Navrhované varianty řešení

Variantní řešení nejsou navrhována.

5. Doporučená varianta řešení

Viz bod II. tohoto usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí (včetně všech následných například provozních nákladů)

Zvýšená potřeba zdrojů pro naplnění FOS bude kryta z rozpočtu BYT – správa domů – běžné výdaje jak v letošním roce, tak i v letech následujících.

7. Návrh termínů realizace a určení odpovědných pracovníků

Viz ukládací část návrhu usnesení.

8. Dříve vydaná usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

ZMP č. 13 ze dne 29. ledna 2004 – schvalující zřízení FOS

ZMP č. 380 ze dne 6. 9. 2007 – úprava textu statutu FOS

RMP č. 291 ze dne 3. 4. 2013

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

- 1) Platné znění směrnice QS 61-15 Statut fondu oprav bytových domů v lokalitě Sylván.
- 2) Úplné znění návrhu směrnice QS 61-15 Statut fondu oprav bytových domů v lokalitě Sylván s vyznačením navrhovaných změn.
- 3) Fond oprav bytových domů v lokalitě Sylván (FOS), přehled o stavu za období 2004 - 2012.
- 4) Usnesení RMP č. 291 ze dne 3. 4. 2013