

Důvodová zpráva

Historie Fondu podpory kvality bydlení

Fond podpory kvality bydlení statutárního města České Budějovice (dále jen Fond) existuje ve stávající podobě od roku 2008 jako nástupce původního Fondu rozvoje bydlení (FRB), zřízeného již v roce 1995, jehož účelem bylo poskytovat výhodné půjčky na zvelebení obytných budov a bytů na území města. Jedním z významných zdrojů původního FRB byla i účelová návratná finanční výpomoc poskytnutá ze státního rozpočtu, přičemž podmínkou pro její získání bylo **vydání** a předložení Ministerstvu financí ČR **obecně závazné vyhlášky**, v níž budou stanovena pravidla FRB při poskytování půjček jednotlivým vlastníkům bytového fondu. V letech 1995 až 1997 bylo do FRB tímto způsobem přijato celkem 29,9 mil. Kč, návratná finanční výpomoc byla státu v minulých letech postupně vrácena (splatnost byla stanovena na 10 let od jejího poskytnutí) a od roku 2008 je Fond již tvořen (v souladu se stávající obecně závaznou vyhláškou č. 5/2007 ze dne 13. 12. 2007) pouze ze zdrojů města.

Účel Fondu

Prostředky Fondu je možné použít k následujícím účelům:

- poskytování půjček na zvelebení bytů, bytových a rodinných domů fyzickým a právnickým osobám
- financování investičních akcí z rozpočtu města (rozvoj technické infrastruktury související s rozvojem bydlení), podpory (výstavby) sociálního bydlení, zvelebení prostředí bezprostředně souvisejícího s bydlením
- dočasnému (návratnému) použití prostředků v rozpočtu města (investiční akce, opravy), případně na vyrovnání cash flow města

Účel, tvorbu a užití Fondu upravuje výše uvedená vyhláška, jejíž podstatnou částí jsou pravidla o poskytování půjček a jejich splácení. Přílohu vyhlášky tvoří seznam titulů (celkem 15), na něž může být půjčka poskytnuta, ke konkrétnímu titulu (účelu) je uvedena příslušná úroková sazba, maximální výše poskytnuté půjčky a doba splatnosti půjčky.

Poskytované půjčky v minulých letech

Jak je patrné z níže uvedeného přehledu za předcházejících 11 let, v poslední době má počet žadatelů o půjčky z Fondu klesající trend.

Schválené žádosti o půjčky z FRB a z FPKB v období 2006 - 2016

rok	počet	v celkové výši [Kč]
2006	30	9 200 000,00
2007	30	6 822 000,00
2008	26	6 495 000,00
2009	30	11 520 000,00
2010	18	7 525 000,00
2011	10	5 214 000,00
2012	10	3 415 000,00
2013	3	300 000,00
2014	5	1 851 000,00
2015	3	620 000,00
2016	0	0,00
CELKEM	165	52 962 000,00

Aktuální stav prostředků Fondu

Stav finančních prostředků ve Fondu k 1. 1. 2016 činí 13 296 tis. Kč, při zohlednění příjmů do Fondu v průběhu letošního roku včetně použití prostředků v rozpočtu letošního roku a zachování účelově určených prostředků ve Fondu (9 500 tis. Kč určených na výstavbu bytů pro sociálně slabé rodiny s dětmi) bylo k dispozici případným žadatelům na půjčky z Fondu v letošním roce cca 2 900 tis. Kč.

Návrh změn týkajících se Fondu

Za dobu existence uvedených fondů došlo ve městě k rozhodně nepřehlédnutelnému zvýšení technické úrovně a vzhledu bytových objektů. Lze předpokládat, že se stejným způsobem zlepšila i úroveň a vybavenost jednotlivých bytů. Pouze za posledních jedenáct let byly schváleny půjčky žadatelům v celkové výši 52 962 000 Kč (viz výše uvedený přehled), od roku 2000 činil objem schválených půjček z Fondu více než 194 mil. Kč.

Na finančním trhu došlo (zejména v poslední době) k významnému snížení úrokových sazeb a tím se úrokové sazby z bankovních úvěrů přiblížily dříve výhodným sazbám u půjček poskytovaných městem z Fondu.

Lze zcela oprávněně předpokládat, že uvedené obě změny zřejmě způsobily klesající zájem o půjčky z Fondu a je proto vhodné uvažovat o **zatraktivnění podmínek**, za nichž by byly prostředky Fondu nadále půjčovány (**snížením úrokových sazeb** na stanovené účely, viz příloha č. 1).

Další žádoucí změnou je **změna předpisu**, jímž je účel a činnost Fondu stanovena a který tak tvoří právní základ Fondu. Současný způsob úpravy fondu obecně závaznou vyhláškou vychází z historické potřeby, za současné situace však nemá další právní opodstatnění. Zřizování peněžních fondů obce je vyhrazenou kompetencí zastupitelstva města, přičemž ze zákona o obcích ani ze zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů nevyplývá, že by tak mělo zastupitelstvo činit nějakou zvláštní formou či dokonce v podobě obecně závazné vyhlášky obce. Vyhláška je obecně závazným právním předpisem a jako taková má primárně sloužit k ukládání práv a povinností na úsecích, které spadají do samostatné působnosti obce, a to v mezích vyplývajících ze zákona. Nejeví se tak z právního pohledu jako vhodné, aby obecně závaznou vyhláškou obec zřizovala svůj peněžní fond a stanovila pravidla jeho příjmů a výdajů, resp. aby touto cestou upravovala podmínky poskytování úvěrů ze zřízeného peněžního fondu. Z tohoto důvodu je navrhováno přijetí vyhlášky, která stávající platnou vyhlášku č. 5/2007 zruší.

Úprava obsažená dosud ve vyhlášce č. 5/2007 by byla nově obsažena **ve standardním statutu peněžního fondu**, který je rovněž navrhován k přijetí, a dále v **podrobných pravidlech** pro poskytování prostředků z fondu, jejichž vydání se v návrhu statutu svěřuje radě města.

Projednání v radě města

Záměrem změny uvedených dokumentů Fondu, ve smyslu popsáném v důvodové zprávě, se zabývala rada města na svém jednání dne 2. 5. 2016, v **přijatém usnesení č. 618/23016 návrhy schválila** a předkládá je zastupitelstvu města k projednání.

Návrh změny úrokových sazek půjčkám z FPKB pro jednotlivé účely

Kód	Účel půjčky	Lhůta splatnosti	Úrok původní	Úrok nový	Horní hranice půjčky v Kč
1	Obnova střechy (krytina i konstrukce včetně komínů)	4 až 8 let	3%	3%	120.000 Kč na jeden dům
2	Obnova fasády domu staršího 10 let (včetně oplechování oken, balkonů a lodžii)	4 roky	4%	4%	50.000 Kč na jeden byt
3	Dodatečná izolace domu staršího 10 let proti spodní vodě	4 až 8 let	3%	3%	100.000 Kč na jeden dům
4	Zateplení obvodového pláště domu staršího 5 let (včetně oplechování, oken, balkonů a lodžii)	4 roky	4%	4%	100.000 Kč na jeden byt, maximálně 500.000 Kč na jeden dům
5	Vybudování nebo modernizace koupelny a WC	4 roky	4%	4%	50.000 Kč na jeden byt
6	Vybudování nebo modernizace topení (včetně přípojek)	4 roky	4%	4%	70.000 Kč na jeden byt
7	Zřízení malé čistírny odpadních vod včetně přípojek	4 roky	4%	4%	25.000 Kč na jeden byt
8	Zřízení nebo připojení technické infrastruktury (kanalizace, vodovodní řad, plyn, elektřina, komunikace)	4 roky	4%	4%	25.000 Kč na jeden byt
9	Vybudování nového bytu v rámci stávajícího objektu (např. při půdní nástavbě, půdní vestavbě, vestavbě do sklepních nebo suterénních prostor, při přístavbě apod.)	4 až 8 let	3%	3%	300.000 Kč na jeden nově vzniklý byt
10	Úprava bytu pro potřeby těžce zdravotně postižených občanů a imobilních seniorů	4 až 8 let	3%	3%	100.000 Kč na jeden byt
11	Odstranění škod způsobených živelnými událostmi	4 až 8 let	3%	3%	200.000 Kč na jeden dům
12	Výměna oken	4 roky	4%	4%	50.000 Kč na jeden byt
13	Zřízení vytápění tepelným čerpadlem	4 až 8 let	3%	3%	200.000 Kč na jeden dům
14	Vybudování, rekonstrukce nebo generální oprava výtahu vícepodlažní budovy	4 až 8 let	4%	4%	25.000 Kč na jeden byt
15	Výstavba samostatné garáže nebo její vybudování ve (u) stávajícího objektu	4 roky	5%	5%	50.000 Kč na jednu garáž