



MMB201800000771

79

Rada města Brna

ZM7/ 3293

Z7/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 19.6.2018

Název:

Pravidla poskytování návratných účelových zápůjček z Fondu rozvoje bydlení města Brna – Příloha č.1 Pravidel poskytování návratných účelových zápůjček z FRBmB

Obsah:

- Důvodová zpráva (str.2)
- Pravidla poskytování návratných účelových zápůjček z FRBmB (str.3-8)
- Příloha č. 1 Pravidel (str.9)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

úrokovou sazbu návratných účelových zápůjček poskytovaných z FRBmB ve výši 1,95%, uvedených v Příloze č. 1 Pravidel poskytování návratných účelových zápůjček z FRBmB, které tvoří přílohu č. těchto usnesení s platností od vyhlášení výběrového řízení k 1.9. 2018 pro poskytnutí zápůjčky v I. pololetí následujícího roku.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala materiál na své R7/168. schůzi dne 9.5.2018 a doporučila Zastupitelstvu města Brna materiál schválit.
- Finanční výbor ZMB projednal materiál na svém 43. zasedání dne 9.5.2018.

Zpracoval:

Bytový odbor

Předkládá:

Rada města Brna

Důvodová zpráva

Statutární město Brno uzavírá prostřednictvím Bytového odboru MMB s žadatelem smlouvu o zápůjčce a zajišťuje zápis zástavního práva do katastru nemovitostí. V letech 1995 až 2005 se pohybovala roční úroková sazba poskytovaných návratných účelových zápůjček v závislosti na účelu zápůjčky v rozmezí 3 – 7 %, splatnost byla 3 – 8 let. V letech 2006 až 2015 byla jednotná roční úroková sazba ve výši 3 %, splatnost byla 5 - 8 let.

Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém Z7/10. zasedání konaném dne 6.10.2015 Přílohu č.1 Pravidel poskytování návratných účelových zápůjček z FRBmB s úrokovou sazbou 1,52% p.a. Splátnost 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.

S ohledem na aktuální situaci na trhu úrokových sazeb, postupné zvyšování úrokových sazeb u bank a po konzultaci s Odborem rozpočtu a financování MMB je navrhována nová výše úrokové sazby 1,95% p.a. .

Jedná se o aktuální výši referenční sazby Evropské komise, která se stanoví jako součet základní sazby (s účinností od 1.4.2018 ve výši 0,95%) a rizikové marže odpovídající příslušné kreditní kvalitě příjemce veřejné podpory.

Úroková sazba 1,95 % p.a. bude platná od vyhlášení výběrového řízení k 1.9. 2018 pro poskytnutí zápůjčky v I. pololetí následujícího roku.

Pravidla poskytování návratných účelových zápůjček z FRBmB tvoří přílohu č. tohoto materiálu

Aktualizovaná Příloha č. 1 Pravidel poskytování návratných účelových zápůjček z FRBmB tvoří přílohu č. tohoto materiálu a změna navržené úrokové sazby je vyznačena tučně.

Hlasování členů KB:

- Komise bydlení RMB projednala materiál na svém 76. zasedání dne 18.4.2018. Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel/z 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Ing. Karasová	Ing. Březa	Mgr. Oplátek	JUDr. Dumbrovská	BcA. Kalousek	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štáška	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Mílotá
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro

- Rada města Brna projednala materiál na své 168. schůzi dne 9.5.2018 a doporučila Zastupitelstvu města Brna usnesení schválit

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Koláčný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	zdržel se	nepřítomen	pro	nepřítomen	pro	pro	--	--	pro

Pro návrh usnesení hlasovalo 6 členů, nikdo nebyl proti, 1 člen se zdržel hlasování.

Pravidla poskytování návratných účelových zápůjček z Fondu rozvoje bydlení města Brna

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/18. zasedání konaném dne 17.05.2016 schválilo Pravidla poskytování návratných účelových zápůjček z Fondu rozvoje bydlení města Brna (dále jen „Pravidla“):

Článek 1 Základní ustanovení

1. K podpoře zachování a zlepšení funkcí stávajícího bytového fondu na území statutárního města Brna (dále jen „město“) byla v letech 1994 až 2000 ze státního rozpočtu České republiky poskytnuta návratná finanční výpomoc na opravy a modernizaci bytových a rodinných domů.
2. Návratná finanční výpomoc byla městu poskytnuta na základě rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj České republiky.
3. Z prostředků návratné finanční výpomoci vytvořilo město Fond rozvoje bydlení města Brna (dále jen „fond“, zkratka FRBmB), jehož prostředky jsou vedeny na samostatném účtu města u peněžního ústavu. Pravidla hospodaření s těmito prostředky byla stanovena v Programu poskytování státních půjček na opravy, modernizaci a rozšíření bytového fondu vydaných Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky. V současné době se hospodaření s prostředky fondu řídí dle těchto Pravidel.

Článek 2 Příjmy fondu

1. Příjmy fondu jsou:
 - a) splátky zápůjček poskytnutých z fondu na opravy, modernizaci a rozšíření bytového fondu ve vlastnictví města a úroky
 - b) splátky zápůjček poskytnutých z fondu jiným vlastníkům bytového fondu a úroky
 - c) finanční prostředky z rozpočtu města
 - d) dary, příp. finanční výpomoci a jiné příjmy
 - e) bankovní úroky z účtů FRBmB u peněžního ústavu
2. Přírůstky stavu fondu po vyrovnání závazků se státním rozpočtem se nestávají výnosem města a musí být beze zbytku ponechány ve fondu k použití podle jeho Pravidel.

Článek 3 Výdaje fondu

Prostředky fondu je možno používat výhradně:

1. Na poskytnutí návratných účelových zápůjček dle přílohy č. 1 těchto Pravidel k úhradě nákladů na opravy a modernizaci bytových a rodinných domů na území města, starších 10 let a bytových jednotek a jim odpovídajících podílů na společných částech domu
 - a) ve vlastnictví města,
 - b) ve vlastnictví fyzických a právnických osob, které mají trvalý pobyt (popř. sídlo) na území města Brna, jde-li o spoluvlastnictví, má-li trvalý pobyt (popř. sídlo) na území města Brna minimálně polovina spoluvlastníků.

Na financování oprav a modernizace bytových domů, rodinných domů a bytových jednotek ve vlastnictví fyzických a právnických osob bude každoročně poskytnuto minimálně 20 % z celkového objemu prostředků fondu. Tento podíl neplatí v případě, že tito vlastníci prokazatelně neprojeví o poskytnutí zájem.

2. Na úhrady poskytované peněžnímu ústavu za vedení účtů fondu, za pohyby na účtech, za likvidaci faktur a paragonů a sledování věcné správnosti dle účelových položek. Dále na úhradu nákladů spojených s vymáháním nezaplacených splátek, náklady výběrového řízení dle článku 4 a na náklady spojené s podáním návrhu na výmaz zástavního práva k opravované nemovitosti v katastru nemovitostí, je-li tak ujednáno ve smlouvě o zápůjčce.

Článek 4 Výběrové řízení

1. Zápůjčky z fondu budou poskytovány vlastníkům opravovaných nemovitostí na základě výběrových řízení vyhlášených městem pro každý kalendářní rok samostatně.
2. Zápůjčku nelze získat opakovaně na jeden účel u jednoho domu nebo bytové jednotky před splacením dříve poskytnuté zápůjčky na tento účel.
3. Fyzické a právnické osoby budou do výběrového řízení zařazeny na základě své žádosti podané na formuláři, který bude k dispozici na příslušném úřadu městské části nebo na Bytovém odboru MMB.

Žádost musí obsahovat:

- a) jméno nebo název žadatele, popř. statutárního zástupce, včetně data narození nebo IČ,
- b) adresu bydliště nebo sídla právnické osoby,
- c) přesné označení rodinného či bytového domu nebo bytové jednotky dle údajů z katastru nemovitostí,
- d) přesný popis a kód účelu, na který je zápůjčka požadována,
- e) požadovanou částku zápůjčky dle přílohy č. 1 těchto Pravidel.

4. Výběrové řízení na poskytnutí zápůjčky z fondu vyhláší město prostřednictvím Bytového odboru MMB dvakrát ročně:

a) Výběrové řízení vyhlášené k 1.9. pro poskytnutí zápůjčky v I. pololetí následujícího roku.

Žádost musí být podána do 15.10. na místně příslušném úřadu městské části, na jejímž území se rodinný nebo bytový dům nachází nebo na Bytovém odboru MMB. ÚMČ předá žádosti do 25.10. Bytovému odboru MMB, který je vyhodnotí co do úplnosti a věcné správnosti a předloží je komisi pro výběrové řízení, která provede výběr žadatelů a účelů nejpozději do 15.1.

b) Výběrové řízení vyhlášené k 1.12. pro poskytnutí zápůjčky ve II. pololetí následujícího roku.

Žádost musí být podána do 15.1. na místně příslušném úřadu městské části, na jejímž území se rodinný nebo bytový dům nachází nebo na Bytovém odboru MMB. ÚMČ předá žádosti do 25.1. Bytovému odboru MMB, který je vyhodnotí co do úplnosti a věcné správnosti a předloží je komisi pro výběrové řízení, která provede výběr žadatelů a účelů nejpozději do 31.3.

V obou výběrových řízeních budou rozdělovány očekávané splátky zápůjček z minulých let splatné v příslušném pololetí, finanční prostředky uvolněné ze stornovaných zápůjček z předchozího výběrového řízení, získané z rozpočtu města.

5. Vyhlášení výběrového řízení se zveřejní na úředních deskách města a městských částí.
6. Komise pro výběrové řízení složená ze členů Komise bydlení Rady města Brna a zástupce Bytového odboru MMB (s hlasem poradním) provede výběr žadatelů o zápůjčku.
7. O výsledku výběrového řízení budou všichni žadatelé prostřednictvím Bytového odboru MMB písemně vyrozuměni do 14 dnů po ukončení výběrového řízení. Na poskytnutí zápůjčky není právní nárok.

Vybraní žadatelé budou vyzváni k doložení

- pravomocného stavebního povolení nebo
 - souhlasu s provedením ohlášeného záměru nebo
 - písemného stanoviska stavebního úřadu ke stavebním úpravám, které nepodléhají ani stavebnímu povolení, ani ohlášení nebo
 - čestného prohlášení žadatele, že plánované opravy nevyžadují dle příslušného stavebního úřadu stavební povolení ani souhlas s provedením ohlášeného záměru.
- (K čestnému prohlášení žadatel doloží kopii žádosti o vyjádření ke stavebním úpravám nebo kopii oznámení s plánovanými stavebními úpravami, které podal na stavební úřad).

Dále mohou být vybraní žadatelé vyzváni k doložení

- aktuálního znaleckého posudku nebo jiného dokladu k prokázání ceny opravované nemovitosti, k níž bude zřízeno zástavní právo ve prospěch města.

Právo na uzavření smlouvy zaniká, nedoloží-li žadatel všechny požadované podklady k sepsání smlouvy „do 60 dnů od převzetí výzvy (v odůvodněných případech do 30.9. daného roku).“

8. Do výběrového řízení nebudou zařazeni žadatelé, kteří
 - a) zřídili zástavní právo nebo jiný obdobný závazek k předmětné nemovitosti a příslušný dluh dosud nesplatili, příp. je nemovitost předmětem exekučního nebo insolvenčního řízení,

- b) byli opakovaně v prodlení s úhradou splátek zápůjčky poskytnuté z FRBmB nebo u kterých bylo splácení zápůjčky vymáháno soudně,
c) nedodrželi účel u dřívější zápůjčky poskytnuté z FRBmB.
9. Žádosti, které nebyly podány na předepsaném formuláři, nebo které ani přes výzvu nebyly žadatelem doplněny, budou vráceny uchazečům do 30.11. (resp. 28.2.) Bytovým odborem MMB spolu se zdůvodněním nezařazení uchazeče do výběrového řízení a upozorněním na nejbližší další termín výběrového řízení.
10. Po ukončení výběrového řízení bude poskytnutí zápůjček z FRBmB vybraným žadatelům předloženo Zastupitelstvu města Brna ke schválení.

Článek 5 Smlouva o zápůjčce

1. S vybranými žadateli (dále jen dlužník) uzavře město po schválení v Zastupitelstvu města Brna prostřednictvím Bytového odboru MMB smlouvu o zápůjčce. Zápůjčku lze čerpat pouze podle podmínek stanovených smlouvou mezi městem a dlužníkem. Jistina a úroky se splácejí podle smlouvy o zápůjčce. Pravidelné splácení zahájí dlužník 1. dnem měsíce následujícího po uplynutí 6 měsíců od otevření účtu dlužníka u peněžního ústavu.
2. Smlouva o zápůjčce musí obsahovat tyto údaje:
- a) smluvní strany,
 - b) identifikaci bytového či rodinného domu nebo bytové jednotky dle údajů z katastru nemovitostí,
 - c) odkaz na pravomocné stavební povolení nebo jiný doklad o přípustnosti stavebních úprav nebo odkaz na čestné prohlášení dlužníka, že plánované stavební opravy nevyžadují dle příslušného stavebního úřadu stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného záměru,
 - d) identifikaci zápůjčky dle přílohy č. 1 těchto Pravidel,
 - e) celkovou částku zápůjčky, v případě více účelů i její skladbu,
 - f) lhůtu čerpání zápůjčky, tj. 6 měsíců od data převedení finančních prostředků na účet dlužníka v peněžním ústavu, kde je mu umožněno jejich účelové čerpání,
 - g) způsob čerpání:
 - čerpání zápůjčky je možné na podkladě účetních dokladů (faktur apod.) jejich úhradou bezhotovostně nebo v hotovosti,
 - pro platby v hotovosti budou akceptovány jen platby nad 100 Kč pro jednotlivé položky,
 - proplacení částky v hotovosti nad 5 000 Kč musí být předem schváleno Bytovým odborem MMB,
 - lze proplácet účetní doklady (faktury apod.), které byly uhrazené i před podpisem smlouvy v průběhu 12 kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy o zápůjčce,
 - účetní doklady (faktury) musí obsahovat pouze položky, které odpovídají schváleným účelům zápůjčky,
 - h) režim splácení (jistina, úroky) včetně stanovení dne splatnosti v příslušném měsíci,
 - i) způsob splácení (bezhotovostně, trvalým příkazem na běžný účet fondu),

- j) sankce za porušení platební kázně, tj. uplatnění smluvní pokuty ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení a okamžitá splatnost celé zápůjčky při prodlení s šesti a více splátkami,
- k) závazek dlužníka k užití zápůjčky k dohodnutému účelu; za účel zápůjčky se nepovažuje samotný nákup materiálu, pokud nedojde jeho použitím ke splnění účelu zápůjčky, a to do 2 let od otevření účtu u peněžního ústavu; za účel zápůjčky se nepovažuje nákup náradí a strojů, odborné posudky, studie a projektová dokumentace,
- l) sankce za porušení účelu zápůjčky, tj. smluvní pokuta ve výši 20 % z neoprávněně čerpaných finančních prostředků a právo města požadovat jednorázové vrácení celé nesplacené části zápůjčky včetně příslušenství,
- m) dlužník má právo po předchozím písemném oznámení městu provést předčasné splacení zápůjčky nebo její části, nejdříve však po 2 letech od otevření účtu, město sdělí dlužníkovi výši úroku, příp. výši úmoru a úroku dle skutečné výše zápůjčky a skutečné doby jejího splácení,
- n) smluvní pokuty:
- provede-li dlužník předčasné splacení zápůjčky nebo její části před uplynutím 2 let od otevření účtu, je povinen městu zaplatit smluvní pokutu ve výši 2% z předčasně splacené částky,
 - nevyčerpá-li dlužník zapůjčenou částku ve stanoveném termínu, považuje se nevyčerpaná část zápůjčky po jejím převedení na účet města za předčasné splacení zápůjčky, příp. její části, a dlužník je povinen zaplatit městu smluvní pokutu ve výši 2% z nevyčerpané částky,
- o) zřízení zástavního práva k opravované nemovitosti (hodnota zástavy je minimálně 120 % objemu zápůjčky a zástava představuje samostatně prodejny celek) se závazkem dlužníka nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh,
- p) dohodu o otevření účtu u peněžního ústavu,
- q) souhlas dlužníka s kontrolním působením peněžního ústavu, města, Městské policie (stavební policie) a jeho závazek předkládat peněžnímu ústavu účetní doklady pro čerpání z účtu,
- r) dlužník podá návrh na vklad zástavního práva k opravované nemovitosti do katastru nemovitostí do 30 dnů po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami; nesplní-li tento závazek, smlouva se ruší,
- s) dlužník do 30 dnů po oznámení zápisu vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí předá smlouvu peněžnímu ústavu a na základě této smlouvy a písemného souhlasu Bytového odboru MMB otevře peněžní ústav dlužníkovi účet, na který převede finanční prostředky z účtu fondu ve výši stanovené smlouvou; nesplní-li dlužník termín do 30 dnů, má město právo od smlouvy odstoupit.
3. Prodloužení čerpání zápůjčky je možné v odůvodněných případech po schválení v Komisi bydlení RMB max. na 1 rok, přičemž zůstává nedotčen termín zahájení splácení.
4. Přesun finančních prostředků na jiný účel zápůjčky je možný pouze na základě písemné žádosti dlužníka, po schválení v Komisi bydlení RMB a před podpisem smlouvy.
5. Smlouva o zápůjčce nenahrazuje řízení prováděné stavebním úřadem, bez kterého nemohou být zahájeny stavební práce.
6. Kontrolu splácení zápůjček a vymáhání dlužných částek zajišťuje Bytový odbor MMB.
7. Po splacení zápůjčky a uhrazení příp. smluvní pokuty a po kontrole dodržení účelu zápůjčky připraví Bytový odbor MMB podklady k provedení výmazu zástavního práva v katastru

nemovitostí. Náklady spojené s podáním návrhu na vklad vzniku a zániku zástavního práva hradí dlužník.

Článek 6 Režim čerpání prostředků fondu

1. O způsobu a lhůtách převodu prostředků mezi fondem a účty dlužníků a o správě finančních prostředků fondu uzavře město prostřednictvím Odboru rozpočtu a financování MMB zvláštní smlouvu s peněžním ústavem.
2. Město si vyhrazuje právo provádět kontrolu realizace prací, na které byla poskytnuta zápůjčka.

Článek 7 Závěrečná ustanovení

1. Kontrolu poskytování zápůjček z fondu podle těchto Pravidel provádí Rada města Brna a Zastupitelstvo města Brna.
2. Bytový odbor MMB předloží 1 x ročně Radě a Zastupitelstvu města Brna informaci o hospodaření fondu za předchozí rok, a to současně se zprávou o výsledcích rozpočtového hospodaření a finančního vypořádání města za příslušný rok.
3. Tímto se ruší Pravidla poskytování návratných účelových zápůjček z FRBmB schválená Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z7/10. dne 6.10.2015.
4. Tato Pravidla byla schválena Zastupitelstvem města Brna dne 17.05.2016.

Účely zápůjček z FRBmB
jednotná roční úroková sazba **1,95 %**

kód účelu	účel zápůjčky	lhůta splatnosti	horní hranice zápůjčky
1	oprava střechy - výměna krovu a krytiny, včetně klempířských prvků	5 let	350 tis.Kč / RD 450 tis.Kč / BD
2	rekonstrukce střechy - v souvislosti s vybudováním nového obytného prostoru nebo s vybudováním nové samostatné BJ, včetně klempířských prvků	5 let	350 tis.Kč / RD 450 tis.Kč / BD
3	výměna plynového, elektrického nebo jiného ekologického topení ve stávajícím bytě	5 let	100 tis. Kč / BJ
4	měření a regulace tepla a teplé užitkové vody	5 let	30 tis.Kč / BJ
5	odstranění zemní vlhkosti (dodatečné izolace apod.)	5 let	150 tis.Kč / dům
6	zajištění statiky domu na základě znaleckého posudku statika	5 let	400 tis. Kč / dům
7	výměna oken a venkovních dveří, oprava balkonu, lodžie nebo pavlače	5 let	150 tis. Kč / BJ
8	zateplení objektu, zasklení balkonu nebo lodžie a rekonstrukce fasády, včetně klempířských prvků	5 let	150 tis. Kč / BJ
9	vybudování WC, koupelny nebo sprchového koutu nebo obnova byt. jádra	5 let	100 tis.Kč / BJ
10	oprava ZTI, elektroinstalace	5 let	100 tis.Kč / BJ
11	vybudování nové samostatné bytové jednotky v nástavbě, půdní vestavbě nebo přístavbě (max. 2 nové byty v jednom domě)	8 let	500 tis.Kč / BJ
12	vybudování nové přípojky ZTI	5 let	100 tis.Kč / dům
13	ekologický ohřev užitkové vody (sluneční kolektory, čerpadlo, rozvody)	5 let	100 tis.Kč / BJ v BD 200 tis. Kč / RD
14	modernizace staršího výtahu dle inspekční prohlídky nebo vybudování nového výtahu	5 let	100 tis.Kč / BJ
15	vybudování obytného prostoru v nástavbě, půdní vestavbě nebo přístavbě	8 let	500 tis.Kč / dům
16	obnova vnitřních dveří a obnova podlah-výměna podlahové krytiny, včetně podkladních vrstev	5 let	150 tis. Kč / BJ
17	oprava oplocení a plotových zídek v uliční části zástavby tvořící jednotný funkční celek s objektem k bydlení (včetně vchodové a vjezdové brány)	5 let	250 tis.Kč / dům

RD - rodinný dům

BD - bytový dům

BJ - bytová jednotka