


Zastupitelstvo města Zlína - dne, poř. číslo
16. 5. 2002, 28

předkládá
František Chvatík, místostarosta



 zpracoval
Ing. Hana Stašková, vedoucí oddělení rozpočtu a financování,
controlling
Ing. Petr Šubík, oddělení rozpočtu a financování, controlling



předmět jednání

Založení bytového družstva v souvislosti s výstavbou obytného souboru Jižní svahy Podlesí

projednáno

6. 5. 2002, RMZ, usnesení č. .../9R/2002 - stanovisko bude sděleno přímo na jednání ZMZ

návrh na usnesení

Zastupitelstvo města Zlína



s c h v a l u j e

- a) založení družstva s firmou (dříve názvem) Bytové družstvo Podlesí s tím, že zakládajícími členy družstva jsou statutární město Zlín, IČ 00283924 se základním členským peněžitým vkladem ve výši 26.000,- Kč a obchodní společnost Správa domů Zlín, spol. s r.o., IČ 26271010 se základním členským peněžitým vkladem ve výši 24.000,- Kč
- b) návrh na jmenování statutárních orgánů družstva Bytové družstvo Podlesí
Členská schůze:
primátor statutárního města Zlína
Představenstvo:
1) Jana Bubeníková - členka ZMZ
2) zástupce statutárního města Zlína
3) zástupce Správy domů Zlín, spol. s r.o.
Kontrolní komise:
1) zástupce statutárního města Zlína
2) zástupce statutárního města Zlína - pracovník MMZ
3) zástupce Správy domů Zlín, spol. s r.o.
- c) stanovy nově zakládaného družstva Bytové družstvo Podlesí dle přílohy č. 2

Obytný soubor Jižní svahy Podlesí
(výstavba 162 bytových jednotek, tj. 6 bytových domů)

1) **Celkové financování bytové výstavby**

Předpokládaná výše celkových nákladů	168.400 tis. Kč
z toho a) předpokládaná výše státní dotace	52.920 tis. Kč
b) předpokládaný výše kupní ceny (počáteční účast nájemníků)	60 000 tis. Kč
c) uhrazeno přímo z rozpočtu města (úhrada MERA)	6.000 tis. Kč
d) zbývá uhradit, dofinancovat (např. z vlastních prostředků rozpočtu města).....	49.480 tis. Kč

V částce je zahrnuta předpokládaná výše spojená s vybudováním technické infrastruktury tj. cca 15-20 mil. Kč.

2) **Problematika finanční spoluúčasti budoucích nájemníků**

Jednou z podmínek poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen SFRB) na výstavbu nájemních bytů v obcích (viz. smlouva) je:

„Příjemce dotace (obec) se zavazuje, že od budoucích nájemců bytů, postavených s použitím dotace z prostředků SFRB, nebude požadovat žádné finanční ani věcné plnění (dary, půjčky, předplacené nájemné na dobu delší než 1 měsíc dopředu, záloha na budoucí koupi bytu, apod.) v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy“.

Řešení spoluúčasti nájemníků:

Město založí bytové družstvo (dle § 221 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník – musí družstvo tvořit minimálně 5 členů, to neplatí, jsou-li členy 2 právnické osoby)

- město s jiným právnickým subjektem založí družstvo
- nájemníci budou následně vstupovat do družstva a vloží do něj členské podíly. V tomto případě mají nájemníci možnost využít stavební spoření, překlenovací, případně spotřebitelské úvěry na úhradu členského podílu. (dle vyjádření bank nelze na úhradu členského podílu využít hypotečního úvěru)
- nutno počítat se zřizovacími náklady a s prostředky na činnost družstva (odměny statutárním zástupcům – nemusí být, výkon administrativy - náklady na personální obsazení a majetkové vybavení apod.)
- nájemníci do družstva vloží základní členský vklad např. 500,-- Kč a zbývající částku dle velikosti budoucího bytu v m² vloží do družstva jako další členský vklad (vše nutno předem odsouhlasit členskou schůzí družstva)
- družstvo následně sdruží vybrané finanční prostředky (z dodatečného členského vkladu) v minimální výši 60 mil. Kč s městem, přičemž se stane spolujednatel stavby a zbývající částku ve výši cca 50 mil. Kč budou městu postupně splácet maximálně po dobu těchto 20 let
- finanční podíl na celkové investici u družstva (u nájemníků) přitom bude cca 110 mil. Kč a u města ve výši cca 59 mil. Kč (53 mil. státní dotace + 6 mil MERA)
- řešení problematiky neplatičů a změny nájemníků po dobu 20 let
- po 20 letech dojde k vypořádání sdružených finančních prostředků, tj. převod bytů do plného vlastnictví družstev
- město musí zajistit minimálně 20-ti letou existenci těchto družstev (konkurz, likvidace) a následné vypořádání členů

a) předběžný rozsah činností spojených se získáním budoucích nájemníků

a1) u prvních třech obytných domů, kde je většina nájemníků již odsouhlasena v RMZ (tj. celkem 81 nájemníků z toho 73 je odsouhlaseno v RMZ)

Činnosti:

- jednání s budoucími nájemníky o změnách v projektu (dispoziční změny, o předběžném časovém harmonogramu)
- objasnění způsobu financování, jejich finanční spoluúčasti a harmonogramu splácení
- smluvní zabezpečení počátečního vkladu členského podílu do družstva a jeho realizace
- smluvní zabezpečení následného navyšování členského vkladu, jeho kontrola a realizace (není-li uhrazeno vše v rámci počátečního členského vkladu)

a2) u druhých třech obytných domů, kde nájemníci prozatím nejsou známi (tj. 81 nájemníků)

Činnosti:

- uveřejnění záměru výstavby městských bytů, informace o jejich velikosti, dispozicích, o předběžném časovém harmonogramu realizace a o podmínkách získání těchto bytů
 - předběžná jednání s budoucími možnými nájemci
 - výběr bonitních budoucích nájemníků a jejich odsouhlasení v RMZ
- Dále činnosti viz a1)

Celková finanční spoluúčast budoucích nájemníků bude dle příslibu města budoucím nájemníkům do výše 15.300,- Kč/1m².

3. Problematika výše nájemného

Výše nájemného u městem vybudovaných bytů se řídí výměrem MF č. 01/2002 ze dne 28. listopadu 2001, přičemž nájemné v nájemních smlouvách na jejichž financování se podílí veřejné prostředky (dotace z SFRB) uzavřených po 1. lednu 2002 zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a nezahrnuje zisk.

Ekonomicky oprávněné náklady zahrnují:

- náklady na opravy a údržbu bytů a domů,
- náklady na správu domů,
- náklady na pojištění domů,
- odpisy domů nebo bytů podle předpisů o účetnictví (majetek obce využívaný v rámci hlavní činnosti se neodepisuje, ale může se odepisovat majetek užívaný v rámci doplňkové činnosti)
- daň z nemovitostí (100% příjemcem této daně je obec, proto z vlastních nemovitostí obec tuto daň neplatí)
- náklady spojené s užíváním zastavěného pozemku včetně pozemku na něj navazujícího (žádné, vzhledem k tomu, že všechny pozemky jsou ve vlastnictví města)

4. Harmonogram realizace:

- a) založení bytového družstva a realizace všech úkonů s tím souvisejících (schválení v ZMZ, ustavující členská schůze, notářský zápis, zápis v Obchodním rejstříku)
- b) první fáze realizace stavby a čerpání prostředků ze státní dotace,
- c) realizace činností spojených se zapojením finančních prostředků budoucích nájemníků viz bod 2a),
- d) sdružení finančních prostředků s městem, tj. vypracování smlouvy o sdružení finančních prostředků
- e) druhá fáze realizace stavby z prostředků budoucích nájemníků, tzn. z dalších členských vkladů do družstva. Lze předpokládat, že tato účast budoucích nájemníků bude ve výši cca 60 mil. Kč,

- f) závěrečná fáze výstavby, která bude hrazena z vlastních prostředků města Zlína (celkem cca 50 mil. Kč s předpokladem čerpání v plné výši v roce 2003),
- g) po ukončení stavby a vydání kolaudačních rozhodnutí bude vystaveno předkupní právo pro družstvo na prodej těchto realizovaných městských bytů dle smlouvy o sdružení finančních prostředků,
- h) město bude vybírat nájemné viz. bod 3 (např. prostřednictvím správce nebo spoluinvestora - družstva)
- i) družstvo bude po dobu 20-ti let vybírat od budoucích nájemníků částku ve výši nesplacené finanční spoluúčasti, a to formou navyšování dalšího členského podílu, tzn. maximálně do 15.300,-- Kč/1m² a tuto částku následně převádět na město v návaznosti na smlouvu o sdružení finančních prostředků,
- j) město bude řešit problematiku neplatičů nájemného a změny nájemníků k těmto bytům, provádět vypořádání se stávajícími nájemníky (např. prostřednictvím správce nebo spoluinvestora)
- k) po dobu 20 let si město musí zajistit majoritní rozhodovací podíl u založeného bytového družstva pro zabezpečení úplného splacení sdružených prostředků ze strany nájemníků,
- l) po 20-ti letech město provede vypořádání sdružených finančních prostředků s družstvem a převede vlastnictví k bytům na družstvo, případně provede prodej svého finančního a majetkového podílu.

Všechny výše uvedené údaje vychází z aktuálně platného legislativního rámce a stanovených dalších podmínek a tyto podmínky se v průběhu 20 let mohou měnit.

Ve Zlíně dne 16. 4. 2002.

Zpracovali: Ing. Hana Stašková - vedoucí ORaFC
Ing. Petr Šubík - ORaFC

p. Rybařík

Dotaz na nemovitý majetek města, zda by nemohlo dojít ke zvýšení majetku města?

p. Mikel

Existuje usnesení zastupitelstva, které říká, že chceme směnit budovy Okresní úřad za „věž“ plus chceme do majetku ul. Váchovu.

Rozhodnutí Vlády ČR a Min. vnitra ČR je takové, že v roce 2002 žádné směny nepřipadají do úvahy. To znamená, že vše chtějí řešit výpůjčkou. Současně pravidla předaná na ministerstvu vnitra říkají, že k případným směnám může docházet od roku 2003.

V tuto chvíli předpokládáme, že všichni zaměstnanci by zůstávali sedět v budovách Váchova a T. Bati.

p. Rábek

Kdo bude vybírat pracovníky? Jaké jsou činnosti, které budeme zajišťovat?

p. Mikel

Personálním šéfem radnice je tajemník.

Za 1. zaměstnanec musí souhlasit s tím, že by pracoval na MMZ.

Za 2. musí souhlasit přednosta.

Za 3. tajemník.

Postup pro vedoucí odboru je takový, že dostali za úkol jednotlivé pracovníky kontaktovat. Přednosta, vedoucí referátu, vedoucí odboru MMZ a tajemník MMZ se dohodnou, kterých pracovníků se přestup do Zlína bude týkat.

My nebudeme podepisovat nové pracovní smlouvy, smlouvy, které oni mají, budou platit nadále, je to převod ze zákona. Jediné, co budeme podepisovat, je změna místa výkonu práce. Pracovní smlouva jako taková přechází na město ze zákona.

Na jednotlivých odborech rozpracováváme konkrétní zákony tak, abychom byli připraveni změnit organizační řád, popisy pracovních činností a veškeré náležitosti, které s tím souvisí.

p. Pospíšil

Požádal o vypracování materiálu o činnostech a kterých pracovníků se to týká.

- Na příštím jednání ZMZ bude připraven písemný materiál.

p. Šrom

Kdy proběhne reorganizace magistrátu?

p. Mikel

Reorganizace nemůže proběhnout jinak než k 1.1.2003. Pracovníci okresu do 31. 12. 2002 jsou pod hlavičkou okresního úřadu.

V září předloží návrh nové organizační struktury platné od 1.1.2003 a v říjnu organizační řád platný od 1. 1. 2003.

Hlasování č. 6 - o původním návrhu:

Pro: 22

Proti: 0

Zdrželi se: 2

Návrh byl přijat – usnesení č. V/29Z/2002.

6. Založení bytového družstva v rámci výstavby obytného souboru JS Podlesí

Příloha č. 6

p. Rábek

ISA CONSULT, s.r.o. jsou jaké osoby a kde sídlí?

Když rozhodnutí o vyloučení člena družstva je neplatné, proč neplatí členství od počátku nadále, ale obnovuje se, kdy zaniklo?

p. Chvatík

Firma ISA CONSULT, s.r.o. je z Frýdku Místku, která zahajuje dne 15. 7. marketing v obřadní síni. V pondělí a ve středu budou v obřadní síni k dispozici projekty, finanční plány a občané budou mít možnost přihlásit se do této výstavby.

p. Venený

Požádal, aby předkladatelé sami sdělili stanovisko RMZ a číslo usnesení u materiálů, kde je uvedeno, že stanovisko bude sděleno přímo na jednání ZMZ.

p. Chvatík

Tento materiál byl projednáván v RMZ dne 17. 6. 02, usnesení č. 304, RMZ doporučuje ke schválení.

Hlasování č. 7 - o původním návrhu:

Pro: 25

Proti: 0

Zdrželi se: 2

Návrh byl přijat – usnesení VI/29Z/2002.

7. OS JS Zlín Podlesí – smlouva o sdružení

Příloha č. 7

p. Chvatík

Tento bod navazuje na předchozí. Abychom dosáhli na dotace z Fondu rozvoje bydlení, je potřeba uzavřít smlouvu o sdružení, která je předložena ke schválení.

Rada materiál na svém jednání dne 3. 6. 02, č. usnesení 270/11R/2002, doporučila ke schválení.

Hlasování č. 8 - o původním návrhu:

Pro: 26

Proti: 0

Zdrželi se: 2

Návrh byl přijat – usnesení VII/29Z/2002.

8. Objekty, pozemky – prodej, bezúplatný převod, darování, věcné břemeno

Příloha č. 8

p. Řihák

Strana 1, body 1,2,3:

Bod č. 1 (prodej obj. čp. 526 Prštné) je záležitost, která se na ZMZ řešila minule, nebyla schválena ani zamítnuta. Rada doporučila znovuprojednání, záležitost se probrala i na poradě předsedů politických klubů.

p. Venený

Navrhl, aby se o bodu č. 3 (prodej části pozemku pro PANORAMA areál, s.r.o.) hlasovalo samostatně, požádal o sdělení, za jakým účelem?

p. Řihák

Firma PANORAMA areál, s.r.o., sdělila, že zde chce mít zelenou plochu, kde chce snad zřídit hřiště, mluvilo se i o parkovišti, ale toto sdělení je neoficiální.

p. Šebík

Požádal, aby se odděleně hlasovalo o bodu č. 1.

Osobním návrhem je, abychom tuto záležitost neschválili.