nové město nad metují

Zápis z 1. zasedání Finančního výboru v roce 2021 konaného dne 26.05.2021 v zasedací místnosti na MěÚ v Novém Městě nad Metují

PŘÍTOMNI: Ing. Jan Němeček; Ing. Petr Kaláb, Ing. Zdeněk Slavík, Markéta Žahourková; Ing. Jiří Kunte

OMLUVENI: Petr Smolík, Ing. Aleš Vrátný Irena Voříšková

NEPŘÍTOMNI:

HOSTÉ: xxxxx

PROGRAM (podle pozvánky)

1. Závěrečný účet a účetní závěrka za rok 2020
2. Aktuální finanční situace
3. Stav a budoucnost bytového fondu města

PRŮBĚH JEDNÁNÍ

Úvod a shrnutí důvodu konání FV

Předseda FV přivítal členy FV a tajemníka a konstatoval, že FV je usnášeníschopný, protože ze 7 členů je přítomna nadpoloviční většina, tj. 4 členové.

FV se schází z důvodu:

i) doporučení ZM ohledně závěrečného účtu a účetní závěrky za rok 2020
ii) na základě usnesení RM 59 (4/1 a 5/1), kde RM žádá FV projednat problematiku nájemného v městských bytech a současně zastarávání nemovitostí v městském majetku

Závěrečný účet a Účetní závěrka za rok 2020

Zodpovězeny dotazy členů FV. K předloženým dokumentům nebyly připomínky.

Aktuální finanční situace

Aktuální přebytek hospodaření k 25.5.2021 ve výši cca 9 mil. Kč, který bude fakticky spotřebován v měsíci červnu na splátku za hotel Metuj 5 mil. Kč a pořízením plošiny pro Technické služby 4,5 mil. Kč.

Daňové plnění bude závislé především na výnosu v 6-7/2021 – viz. doplatky DPPO a v celoročním výnosu na propadu z DPFO ze závislé činnosti vlivem zrušení superhrubé mzdy. Nadstandardně proti plánovanému rozpočtu se plní výnosy z pokut.

Stav a budoucnost bytového fondu města

Proběhla obsáhlá diskuze nad přístupem k nakládání s bytovým fondem (pozn. nebytový fond nebyl projednáván). Projednával se přístup k výši nájemného, který je však plně závislý na kvalitě bytového fondu.

Vzhledem ke stavu bytového fondu, který je podle zevrubné analýzy zlepšit, je nezbytné:

i) určit optimální výši potřebnosti bytového fondu => tzn. určit potřebný nemovitý majetek a to i v kontextu nově pořízeného objektu hotelu Metuj, v případě jeho rekonstrukce na bytové jednotky (+cca 19 b.j.),

ii) stanovit zbytný majetek, u něhož může dojít k diskuzi o prodeji (nemovitosti vyžadující nadstandardně vysoké investice ve vztahu k realizovanému/očekávanému výnosu),

iii) potvrdit objekty určené k asanaci.

V tomto přehledu bude zřejmé, k jaké početní změně v počtu bytových jednotek dojde.

Byty určené k setrvání v majetku města je potřeba urychleně opravovat, aby

i) došlo ke zvýšení kvality bydlení, a tím ke zvýšení konkurenceschopnosti bytů ve vztahu k bytům v soukromém vlastnictví,

ii) bylo možné nájemné adekvátně zvyšovat

iii) bylo možné „lákat“ nové potenciální nájemce z oblastní mimo naše město k trvalému bydlení s cílem zvýšit počet obyvatel a omladit jeho věkovou strukturu.

Pro získání zdrojů na opravy je nezbytné nastavit standardní způsob hospodaření, kdy tzv. čisté nájemné (bez služeb) bude vázáno střediskově k bytovému fondu („fond oprav“). Z těchto prostředků budou hrazeny výdaje na opravy (případně splátky úvěrů sloužících k rekonstrukcím bytů). Není nezbytně nutné zachovávat vazbu fondového účtování ke každé jednotce (objektu), ikdyž je to způsob nejvíce transparentní a účelný, kdy je možné porovnávat výnosy a náklady. S ohledem na nezbytnou administrativu je možné účtovat o bytovém fondu jako celku. Členové FV doporučují tyto prostředky využívat výhradně na výdaje spojené s rekonstrukcemi a opravami bytového fondu. Nikoliv je v rámci rozpočtu využívat na jiné výdaje města. Jakékoliv případné přebytky inkasované z nájmů je vhodné účtovat odděleně a nezahrnovat je do rozpočtu příštích období.

Z pohledu rychlosti oprav proběhla diskuze nad možnostmi využití volných bytů (stěhování, úmrtí, ale i nové v Metuji) např. pro dočasná ubytování (přestěhování) s cílem zrychlit příslušné opravy (především rekonstrukce koupelen, kuchyňských linek, elektro, voda a odpad instalace). Zvýšit četnost oprav dle kapacitních možností příslušných pracovníků správy nemovitostí a externích dodavatelských firem, nikoliv pouze v době pasivního uvolnění bytové jednotky. Aktivním přístupem (nastavením pravidel pro zrychlení rekonstrukcí) zkvalitnit bytový fond, aby jeho kompletní rekonstrukce netrvala nepřiměřeně dlouho. To v konečném důsledku zvyšuje výdaje.

USNESENÍ FV

FV doporučuje ZM schválit závěrečný účet města i účetní závěrku za rok 2020 bez výhrad.

- hlasováno: PRO 4, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

FV doporučuje ZM vytipovat objekty k dlouhodobému setrvání v majetku města.

- hlasováno: PRO 4, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

FV doporučuje ZM vytipovat objekty k prodeji (na základě zpracovaných podkladů o budoucích přínosech a významně vyšších nákladech, v případě držení v majetku města i nadále**).**

- hlasováno: PRO 4, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

FV doporučuje ZM vytipovat objekty určené k asanci

- hlasováno: PRO 4, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

FV doporučuje ZM rozhodnout do budoucna o fondovém účtování týkající se bytového fondu („fond oprav"), což znamená, že veškeré prostředky inkasované z čistých nájmů z bytového fondu budou zpětně proinvestovány do bytového fondu. V případě, že se to v daném roce nepodaří, bude takto účtovaný přebytek účtován odděleně s tím, že může být využit v dalším období, a to výhradně do výdajů spojených s bytovým fondem. Jakékoliv jiné výdaje z těchto prostředků navrhuje FV zastupitelstvu zakázat.

- hlasováno: PRO 4, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

POUŽITÉ ZKRATKY

FV – Finanční výbor, ZM – zastupitelstvo města, RM – rada města, DPPO – daň z příjmu právnických osob, DPFO – daň z příjmu fyzických osob.

ZAPSAL

Ing. Jan Němeček, předseda FV