

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ FINANČNÍHO VÝBORU ZASTUPITELSTVA MĚSTA LIBČICE NAD VLTAVOU

Datum konání: 29.4.2015, od 18:00 do 19:30

Místo konání: Městský úřad Libčice nad Vltavou

Přítomni: Ing. Eduard Hromada, Ph.D., předseda finančního výboru
Ing. Vladimír Urbánek, člen finančního výboru
Ing. Dana Jahodová, členka finančního výboru
Ing. Petr Kosík, člen finančního výboru
Ing. Markéta Zaviačičová, členka finančního výboru
Marcela Majtenyiová, ekonomka města

Program jednání:

1. Závěrečný účet města za rok 2014 a účetní závěrka za rok 2014.
2. Úprava rozpočtu města č. 2/2015.
3. Čerpání rozpočtu města za I. čtvrtletí 2015.
4. Rozpočtový výhled.
5. Stanovisko finančního výboru ke koupi Kulturního domu Libčice nad Vltavou.

Průběh jednání:

1. Závěrečný účet města za rok 2014 a účetní závěrka za rok 2014.

Členové finančního výboru byli seznámeni se skutečným stavem plnění rozpočtu města, výsledky hospodaření ZŠ, MŠ a ZUŠ, zprávou o výsledku přezkoumání hospodaření města ze dne 23.3.2015, rozvahou, výkazem zisku a ztráty a účetními přílohami. Byly rozebrány chyby a nedostatky zjištěné při přezkoumání hospodaření města provedeného ve dnech 6.10.2014 a 23.3.2015. Finanční výbor upozorňuje na povinnost města ve smyslu ustanovení zákona č. 420/2004 Sb. podat příslušnému přezkoumávajícímu orgánu písemnou zprávu o plnění přijatých nápravných opatření.

Finanční výbor doporučuje zastupitelstvu města, aby do budoucnosti systémově vyřešilo problém možné kolize v termínech schvalování rozpočtových opatření ke konci roku.

2. Úprava rozpočtu města č. 2/2015.

Členové finančního výboru byli seznámeni s návrhem usnesení ve věci odsouhlasení úpravy rozpočtu č. 2 na rok 2015. Byly vzneseny dílčí dotazy k jednotlivým položkám této úpravy ohledně jejich obsahové náplně a výše změny. Předpokládá se navýšení příjmové a výdajové kapitoly rozpočtu o 845 tis. Kč. Případné nejasnosti byly vysvětleny. Finanční výbor doporučuje zastupitelstvu schválit tuto úpravu rozpočtu města Libčice nad Vltavou v předloženém znění.

3. Čerpání rozpočtu města za I. čtvrtletí 2015.

Členové finančního výboru byli seznámeni s průběhem čerpání rozpočtu města v prvním čtvrtletí 2015. Na příjmové stránce rozpočtu dochází k odchylce od původního plánu spočívající v navýšení dotace na výkon státní správy o 78 tis. Kč. Další změnou je zapojení zůstatku roku 2014 ve výši 16,031 mil. Kč. Příjmová i výdajová stránka rozpočtu je vzhledem k začátku roku naplňována zatím pozvolně.

4. Rozpočtový výhled.

Členové finančního výboru byli seznámeni s plánem příjmů a výdajů v následujících třech letech. Bylo konstatováno, že se jedná o realistický plán, kdy nebude docházet k zadlužování města. Cílem je dosáhnout vyrovnaného hospodaření v jednotlivých letech.

5. Stanovisko finančního výboru ke koupi Kulturního domu Libčice nad Vltavou.

Finančnímu výboru byly poskytnuty tyto dokumenty:

- Odhad tržní hodnoty realitní kanceláře RAK ze dne 14.4.2015.
- Prohlášení vlastníků kulturního domu ze dne 19.2.2015.
- Kalkulace vlastníků kulturního domu ze dne 25.2.2015.
- Projekt zájemce o koupi z února 2015.
- Znalecký posudek pana Bubeníčka ze dne 23.2.2015.
- Stavebně technické posouzení - Ing. Tomáš Bukovský, ze dne 16.3.2015.
- Kalkulace ročních provozních nákladů kulturního domu ze dne 9.4.2015.
- Základní informace o pořízení kulturního domu ze dne 9.4.2015.

Finanční výbor doporučuje zastupitelstvu města, aby nabídku prodávajících podanou městu dne 19.2.2015 v ceně 12,5 mil. Kč odmítlo v celém rozsahu.

Odůvodnění:

Prodávající nabídl odprodej nemovitosti za cenu 12,5 mil. Kč. Výše ceny byla podpořena znaleckým posudkem soudního znalce pana Bubeníčka, který ocenil objekt obvyklou cenou ve výši 15,5 mil. Kč. Nekvalitu a neúplnost předloženého znaleckého posudku okomentoval předseda finančního výboru Eduard Hromada dopisem radě města ze dne 9.3.2015. Město si zadalo zpracování nových znaleckých posudků - viz Odhad tržní hodnoty RAK, jehož závěr zní, že tržní hodnota nemovitosti včetně pozemku se pohybuje mezi 2,6 mil. Kč až 2,8 mil. Kč. Rozdíl v ceně je téměř 10 mil. Kč. Důvodem odmítnutí jsou nápadně nevýhodné podmínky koupě.

Finanční výbor dále nedoporučuje zastupitelstvu města rozhodnout o koupi Kulturního domu Libčice nad Vltavou do majetku města do doby, než budou k dispozici úplné a vypovídající následující podklady:

A/ Popis využitelnosti objektu pro vlastní potřeby města a potřeby jejích obyvatel. Přitom je nezbytné respektovat základní funkci města, která nespočívá v iniciaci a provozování podnikatelských aktivit, ale v poskytování veřejných služeb obyvatelům města. Bude se jednat o detailní studii, jejíž součástí bude detailní popis k čemu, kdo, jak a kdy, bude kulturní dům využívat.

B/ Plán stavebních nákladů, které budou vynaloženy na adaptaci vnitřních prostor objektu v souladu s výše identifikovanými potřebami města, zájmových organizací a dalších nájemců.

C/ Plán nákladů na údržbu a obnovu stavebního objektu v časovém horizontu 10 let. Z informací uvedených v dosud zpracovaných oceněních vyplývá, že zejména prvky střednědobé a krátkodobé životnosti jsou ve většině případů znehodnocené. Dále je třeba vyčíslit náklady spojené s odstraněním následků dlouhodobě zanedbávané řádné údržby objektu - výčet nedostatků a návrh řešení je uveden například na stranách 5 až 7 Stavebně-technického posouzení od Ing. Bukovského. Tento výčet dále rozšiřuje tržní odhad společnosti RAK, který říká, že objekt je na konci morální a technické životnosti. Je nezbytné vytvořit seznam všech zjištěných technických závad objektu tak, aby tento seznam garantoval, že nebyly přehlédnuty žádné další skryté závady, které se objeví ve střednědobém horizontu. Náklady na odstranění těchto zjištěných závad je nutné nacenit kvalifikovanými odborníky.

D/ Přehled dosažených příjmů a výdajů za poslední tři roky a plán příjmů a výdajů v časovém horizontu 10 let.

Z tohoto přehledu musí být zřejmé skutečně vybrané příjmy od jednotlivých nájemců za poslední tři roky a musí rovněž zahrnovat náklady spojené s tvorbou fondu oprav v přiměřené výši. Obvykle se uvažuje částka v rozmezí 1 % až 2 % z reprodukční hodnoty nemovitosti. Soudní znalec pan Bubeníček, vyčíslil reprodukční hodnotu nemovitosti ve výši 35 488 874 Kč (viz strana 7 jeho znaleckého posudku), tj. roční fond oprav by se měl pohybovat v rozmezí 354 889 Kč až 709 778 Kč.

Současně by tento přehled neměl být zkreslen uváděním výdajů za služby, které jsou standardně placeny nájemci objektu a vlastník objektu je neplatí (spotřeba elektřiny, vodné a stočné, TUV, teplo, odpady) - viz soubor <http://www.libcice.cz/dokumenty/609-kalkulace-vlastniku.pdf>. Z nákladových položek, které uvádí vlastníci objektu v tomto souboru, patří do nákladů vlastníka nemovitosti pouze pojištění nemovitosti. Vlastníci objektu přitom opomíjí klíčové náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti - tvorba fondu oprav, daně, správa nemovitosti, revize a náklady spojené s řízením rizik (například v důsledku výpadku nájmů).

E/ Průkaz energetické náročnosti budovy

F/ Potvrzení od Zástavců vyznačených v KN, tj. zástavce práva soudcovského (100.000,- Kč) a Zástavce práva smluvního (4.000.000,- Kč), v němž zástavci potvrdí, že majitelé nemovitosti jsou oprávněni vést jednání o prodeji.

V Libčicích nad Vltavou, dne 29.4.2015.

Ing. Eduard Hromada, Ph.D., finanční výbor

Ing. Vladimír Urbánek, finanční výbor

Ing. Dana Jahodová, finanční výbor

Ing. Petr Kosík, finanční výbor

Ing. Markéta Zaviačičová, finanční výbor

Marcela Majtenyiová, ekonomka města