

VYŠŠÍ KOEFICIENT DANĚ Z NEMOVITOSTI = RYCHLEJŠÍ REKONSTRUKCE KOMUNIKACÍ

Tento text byl zpracován na konci srpna jako podkladový materiál pro zastupitele a následně aktualizován a upraven ke zveřejnění na městském webu. Zde otištěná verze obsahuje navíc některé části doplněné na základě veřejné prezentace 15.9. v Clubu kino.

STRATEGICKÉ PRIORITY MĚSTA

V tomto materiálu vysvětluji, proč jsem navrhl zvýšení místního koeficientu daně z nemovitosti a účelově vázané využití dodatečných výnosů z daně na zrychlené rekonstrukce místních komunikací. Můj návrh vychází z identifikace strategických priorit rozvoje Černošic a z předpokládaných možností jejich financování. Na realizaci všech těchto priorit již také intenzivně pracujeme. Některými se podrobněji budeme zabývat v budoucích číslech Informačního listu.

Strategická priorita	Předpoklady financování
ČOV, vodovody, kanalizace	<i>Vodné a stočné, dotace na ČOV od MZe/MŽP</i>
Pozemky pod ZŠ - sport. a veř. prostor	<i>Směna/dar, změna úz. plánu, prodej mokropeského statku</i>
Centrum Černošic (býv. stavebniny)	<i>Směna za část městských pozemků v oblasti Na Pískách</i>
Sport. hala (tělocvična)	<i>MŠMT, koncese na soukromého provozovatele, rozpočet města</i>
Mateřské školky	<i>MŠ Vápenice – dotace/úvěr, zachování MŠ Topolská</i>
Městský úřad, knihovna, služebna MP	<i>Současné pozemky a budovy – přeskupení, popř. část. prodej</i>
Sál, lávka, vchod/šatny ZŠ, hasičárna aj.	<i>Běžný invest. rozpočet města</i>
Rekonstrukce místních komunikací	<i>???</i>

V tabulce jsou naznačeny předpokládané zdroje financování jednotlivých priorit. Pro všechny strategické priority města existuje přijatelně realistický výhled či strategie financování i za současné situace a stavu městského rozpočtu, majetku, dotačních možností atd. Až na jednu – na rekonstrukce všech potřebných ulic finanční zdroje nejsou.

VÝCHOZÍ SITUACE – ROZPOČET MĚSTA ČERNOŠICE

ZDROJE PRO INVESTICE V MINULÝCH LETECH:

- Vlastní rozpočet města (příjmy z daní, poplatků, vlastní činnosti)
- Prodej majetku (v minulém období např. 2 bytové domy, 2 pozemky u Radotínské, 1 pozemek v oblasti Vápenice a další)
- Dotace – státní (tzv. porcování medvěda, SFDI, MMR), evropské (ROP)

ZDROJE - SOUČASNÁ SITUACE A VÝHLED

- Vlastní rozpočet – v letošním roce očekáváme propad daňových příjmů od státu až o 5 mil. Kč proti našemu schválenému rozpočtu, navíc k již dřívějšímu snížení příspěvku na státní správu o 4,5 mil. Kč; kvůli negativním vyhlídkám evropské ekonomiky nejspíš nelze čekat brzké zlepšení kromě případné změny zákona o rozpočtovém určení daní (naděje na posílení příjmů malých měst proti velkým)
- Prodej majetku – zbývají pozemky v oblasti Na Pískách, mokropeský statek a budovy, ve kterých dnes sídlí úřad a provozovna České pošty; z těchto posledních zdrojů neuvažujeme financovat rekonstrukce komunikací
- Dotace – státní jsou omezené (např. odstranění následků přírodních katastrof) nebo zrušené („medvěď“), evropské dotace období 2007-2013 končí, v příštím budou zřejmě nižší, navíc jsou účelově vázané (např. cyklostezky, komunikace pro školu aj.) – plošnou rekonstrukci místních komunikací *nelze* z dotací financovat; dnes nemáme zdroje ani na spoluúčast města, pokud bychom dotace všechny dostali.

FINANČNÍ VÝHLED PRO REKONSTRUKCE KOMUNIKACÍ

Z vlastních prostředků (tj. bez úvěrů, dotací a prodeje majetku) mělo město celkem na veškeré své investice v posledních letech vždy cca 12-16 mil. Kč. V letošním roce - po odečtení všech ostatních nutných či již nasmlouvaných investic jako např. spolufinancování dotace na výpočetní techniku pro úřad, veřejné osvětlení, přeložky sítí, investice do sítě VaK, územního plánu, modernizace kuchyně ZŠ aj. - zbylo na komunikace celkem 3,6 mil. Kč. Z toho 2 mil. jsme alokovali na „spolufinancované rekonstrukce“, 1 mil. na opravy výtluků, 0,6 mil. Kč na spolufinancování případných dotací.

I do nejbližších let lze počítat jen zhruba s letošní výší vlastních prostředků na rekonstrukce komunikací – max. **3-4 mil. ročně**. Zbytek vlastních investičních prostředků je nutné alokovat na podobný typ menších investic jako letos, vč. dalších zatím neřešených, např. rekonstrukce hasičárny a obnova techniky, služebna městské policie, investice do budov školy (Komenského, Pod školou, Karlická), oprava/přestavba lávky do Lipenců, kulturní sál v Centru Vráž (nebo jiné vyrovnání smluvních závazků města v této věci), městská knihovna, spoluúčast v případě získání dotace na parkoviště a/nebo cyklostezku, investice do veřejného vybavení v centru Černošic a pod základní školou aj.

Samozřejmě se aktivně snažíme získat maximum prostředků z dotací. V současné době je podaná žádost o dotaci na ul. Komenského („cesta ke škole“; podíl města by tvořil cca 4-5 mil. Kč (ani na to dnes nemáme peníze, museli bychom si je půjčit), dotace 12-13 mil.), na parkoviště u mokropeského nádraží a na okrajové komunikace pro místní cykloopravu – pobřežní komunikace od mokropeské pláže, ulice Ke skále, osada Lavičky, osada Na Víru směrem Radotín. Letos čerpáme dotace na rekonstrukce ulice Puškinovy (přivalové deště) a obnovy IT vybavení úřadu. Očekává se rekonstrukce silnice II/115 z prostředků kraje, termín je ale nejasný (nedávno byla v plánech kraje zřejmě odsunuta). Běžné vnitřní komunikace ve městě ale *musíme financovat sami*, na ty se dotace až na výjimky nevztahují.

Po spojení závěrů předchozích dvou odstavců je zřejmé, že kdyby rekonstrukce vnitřních ulic měla probíhat ze současné výše rozpočtu (max. 3-4 mil. Kč ročně z vlastních prostředků), tak vzhledem k rozsahu problému (viz následující část textu) bude trvat desítky let, resp. nebude nikdy dokončena, protože mezitím dojde k rychlé degradaci již poničených ulic a jen jejich opravy budou čím dál dražší. Pokud chceme dát své město v tomto směru do pořádku, je nezbytně nutné na rekonstrukci dopravní infrastruktury získat více peněz.

SOUČASNÝ STAV MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ V ČERNOŠICÍCH

Celková délka místních komunikací – cca 63 km, z toho cca **16 km** jsou průjezdní ulice, které **vyžadují rekonstrukci** (částečně nebo zcela poškozené asfaltové) nebo kompletní výstavbu (zatím prašné), cca 26 km máme ulic již v asfaltu dobré kvality, kde stačí běžná údržba, včetně průjezdní silnice II/115, která je ve správě kraje, a cca 20 km jsou ulice, kde rekonstrukce není zcela nezbytná vzhledem k jejich minimálnímu dopravnímu významu (slepé a dojezdové) a dále ulice v rozvojových oblastech, kde výstavbu budou financovat majitelé přilehlých pozemků (developeři) v rámci plnění podmínek regulačního plánu.

Ulice v kvalitním povrchu + krajská II/115	26 017 m
Ulice slepé nebo k developer. projektům	20 213 m
Průjezdní ulice k opravě nebo dostavbě	16 414 m
CELKEM ULICE MĚSTA ČERNOŠICE	62 644 m

Pro výše uvedených 16 km průjezdních ulic, které vyžadují rekonstrukci, si město v průběhu srpna a září nechalo zpracovat podrobnou pasportizaci. Výsledný materiál obsahuje podrobný popis stavu a odborný návrh způsobu rekonstrukce – od lokálních oprav poškozených míst (výtluky, překopy apod.) až po celkovou stavbu zatím zcela prašných nebo totálně poškozených ulic. Následně byl podle pasportů ulic zpracován relativně přesný odhad nákladů rekonstrukce – na základě detailního tzv. výkazu výměr pro rekonstrukce jednotlivých ulic. Do odhadu nákladů jsou uvažovány i související a vyvolané investice, např. úpravy inženýrských sítí, dobudování nebo opravy dešťové kanalizace či jiného způsobu odvodnění, vybudování chodníků (po jedné straně ulic se zvýšeným pohybem chodců apod.).

Výsledek? Na rekonstrukci/výstavbu uvedených 16,4 km ulic je při dnešních cenách, včetně souvisejících investic (chodníky, sítě, odvodnění), potřeba **105,5 mil. Kč**, v tomto členění:

Asfaltové ulice – silně poškozené	5 532 m	35 405 tis. Kč
Asfaltové ulice – mírně poškozené	3 937 m	11 531 tis. Kč
Štěrkové ulice	6 945 m	50 563 tis. Kč
Dešť. kanalizace, přeložky, vyvolané oprava VaK		8 000 tis. Kč
CELKEM	16,4 km	105,5 mil. Kč

Předpokládám, že mezi občany Černošic **panuje všeobecná shoda v tom, že žádoucím cílovým stavem je, aby všechny vnitřní komunikace města byly v asfaltu nebo dlažbě, a to s důrazem na celkovou kvalitu veřejného prostoru a bezpečnost chodců.**

Jak už ale bylo řečeno, takovouto investicí není město při současném stavu příjmů schopno ani ve střednědobém horizontu zaplatit. Pokud se chceme dožít toho, že komunikace v našem městě budou vypadat jako městské, je nezbytně nutné zajistit nový zdroj financování.

PRINCIPY DANĚ Z NEMOVITOSTI

Jedním z nejdůležitějších zdrojů města, a zároveň zdrojem, který má město relativně pod kontrolou a může jeho výši ovlivnit, je daň z nemovitosti. Její výnos je celý (100%) součástí našeho městského rozpočtu, zatímco všechny ostatní daně, které platíme, se přerozdělují centrálně přes stát a města naší velikosti z nich dostávají až diskriminačně nízký podíl.

Výše daně z nemovitosti vychází ze zákonem daného výpočtu pro stanovení základu daně (dle výměr pozemků, budov atd.). Výsledná hodnota se pak násobí tzv. místním koeficientem, který si v zákonem daném rozmezí stanovují obce samy. Dnes platí v Černošicích pro daň z nemovitosti koeficient 2 (na škále 1 až 5).

Řada jiných měst již přistoupila ke zvýšení koeficientu ze základní úrovně na některou vyšší až maximální, další města a obce zvýšení aktuálně připravují – podle zákona o tom obce rozhodují vždy do 30.9. s platností od následujícího kalendářního roku. V době otištění tohoto čísla IL ještě nebyl znám výsledek, nicméně vedení Hlavního města Prahy již ohlásilo záměr zvýšit daň na trojnásobek – z koeficientu 1 na 3, někteří pražští představitelé navrhuje až koeficient 5. Přitom v prostředí Prahy to dle informací v MF Dnes znamená, že např. domek o ploše 200 m² na pozemku 400 m², který již dnes platí cca 7500 Kč (!) by v budoucnosti platil cca 22 500 Kč (při koeficientu 3). (Rozdíl proti celkově nižší úrovni daně v Černošicích vychází z jiného vstupního parametru, který je dle zákona u nás 1,6, ale v Praze 4,5.)

Vláda ČR uvažuje o změně výpočtu základu daně z nemovitosti, s pravděpodobným zvýšením plateb. Daň z nemovitosti je v ČR obecně na nízké úrovni. Věc je ale teprve na úplném počátku úvah. Černošice se přihlásily do pilotního projektu, kde vybrané obce mají předložit své představy, jaká kritéria by výpočet daně mohl zohledňovat. Při znalosti věci považují za nereálné, že by celý proces změny, včetně legislativního projednání, mohl trvat méně než několik let.

Daň z nemovitosti by měla reflektovat atraktivitu území, tj. i tržní hodnotu pozemků, a umožnit samosprávě uvést obec do takové podoby, která odpovídá její velikosti, charakteru i významu. Černošice jsou prestižní a atraktivní lokalitou v těsné blízkosti Prahy, s obyvateli kladoucími důraz a vysoké nároky na životní prostředí, kvalitu služeb a vzhled města. Daň z nemovitosti někdo může kritizovat jako nemorální zdanění majetku, na který si člověk ušetřil ze svých již několikrát zdaněných příjmů. Ale vzhledem k tomu, že výnos z daně náleží přímo obci, realitě spíše odpovídá chápání této daně jako jakéhosi „příspěvku do fondu oprav“, či poplatku za služby a investice, které obec svým občanům zajišťuje.

Zdanění přímo v obci je relativně nejspolehlivější forma zdanění, jeho výběr i využití jsou dobře kontrolovatelné – na rozdíl od státu, který je velmi neefektivní, často netransparentní a zatížený zneužíváním veřejných zdrojů, což podlamuje daňovou disciplínu lidí. Daň z nemovitosti namířená přímo do městského rozpočtu je asi nejbližší ideálům demokracie (zdanění v místě bydliště), principu subsidiarity aj. Zatímco zvyšování celonárodních daní je z tohoto pohledu sporné, zvýšení místní daně z nemovitosti je opodstatněné potřebou dostat očekávaním obyvatel ohledně kvality veřejného prostoru aj.

ZVÝŠENÍ MÍSTNÍHO KOEFICIENTU

V případě zvýšení daně z nemovitosti např. na dvojnásobek současné výše, tj. zavedení koeficientu 4, by získalo město cca 5 mil. Kč dodatečných prostředků ročně. Při zvýšení koeficientu na 5 získají Černošice ročně cca 7,5 mil. Kč navíc.

O případném zvýšení koeficientu pro příští rok musí zastupitelstvo rozhodnout vždy do 30. září (pro platnost od následujícího roku). Na zasedání zastupitelstva 22.9. byl proto předložen návrh na zvýšení koeficientu pro výpočet daně z nemovitosti, a to na hodnotu 5, což je zdůvodněno v dalším textu níže.

Rozhodnutí zastupitelstva z 22.9. přímo neřeší konkrétní využití dodatečného výnosu z daně, pouze stanovuje jeho účelové navázání na oblast rekonstrukce komunikací a veřejného prostoru. O možnostech využití dodatečných příjmů povedeme během října a listopadu další diskuzi s veřejností i uvnitř vedení města, a teprve poté bude zastupitelstvu ke schválení předložen konkrétní návrh způsobu financování a samotné realizace rekonstrukce ulic.

Současně se zavádí program příspěvků na kompenzaci nárůstu daně pro vybrané skupiny obyvatel, kterým by tento dodatečný výdaj jinak mohl výrazně ohrozit jejich životní úroveň. Jednou skupinou jsou občané nad 65 let samostatně žijící ve vlastní nemovitosti s příjmem pouze ze starobního důchodu, a to jednotlivci nebo páry, za podmínky trvalého bydliště v Černošicích nejméně od 1.1.1995 (tj. jde o „starousedlíky“ v důchodu). Druhou kompenzovanou skupinou budou příjemci dávek sociální péče. Třetí skupinou pak další osoby v existenčních situacích hodných zvláštního zřetele, kterým město po posouzení v sociální komisi rovněž kompenzaci formou daru přidělí. Ve všech případech se kompenzace týká pouze majitelů obytných domů, nikoliv bytů nebo nebytových prostor, lesů apod.

JAK VYUŽÍT ZVÝŠENÝ VÝNOS Z DANĚ NA OPRAVY ULIC

Možnosti využití zvýšeného (dodatečného) příjmu z daně z nemovitosti jsou v zásadě dvě:

- A. **Postupně** – dodatečných cca 7 mil. Kč ročně investovat do staveb přímo. Prostým výpočtem vychází, že těch potřebných 105 milionů bychom takto byli schopni zaplatit a všechny komunikace opravit za 15 let. Ale to bohužel tak není. Problém je v tom, že během těch let bychom museli investovat také čím dál více do dočasných oprav ulic s odloženou rekonstrukcí a i tak by jejich pozdější oprava stála mnohem více. Když necháte poškozený lak na autě, prorezne Vám karosérie. Když necháte popraskaný nebo rozbitý asfalt, rozpadne se rychle vozovka celá a poškodí se i podkladové vrstvy. Zkrátka těch cca 105 milionů platí pro rekonstrukci v příštím roce nebo dvou. Při postupné rekonstrukci by zřejmě ani za 20 let naše město nevypadalo, jak bychom chtěli. Vnitřní dluh v podobě zanedbané a nedokončené infrastruktury je příliš velký a další její degradace příliš rychlá.
- B. **Jednorázově** – této variantě jsem dal pracovní název „Velký třesk“ – jde o jednorázovou hromadnou rekonstrukci s využitím vysokého bankovního úvěru na kompletní vybudování či rekonstrukci potřebné infrastruktury v krátkém čase. Koncept „velkého třesku“, který jsem předložil jako svůj návrh řešení zastupitelstvu i veřejnosti, vychází z úvahy, že pokud existuje shoda v tom, že žádoucí cílový stav je mít zpevněné kvalitní komunikace,

pak je vhodné postavit je nyní při nízkých cenách stavebních prací a bankovních úvěrů, při zajištěné transparentnosti celého procesu, zabránit dalšímu narůstání skrytého majetkového dluhu skrze další degradaci infrastruktury, a hlavně již nyní začít užívat nově postavené a opravené ulice a chodníky... a teprve pak je splácet, stejně jako u hypotéky na dům. Městu to přinese kvalitnější životní prostředí (nižší hlučnost, prašnost), lepší vzhled i vyšší bezpečnost, a mj. také snížené náklady na opravy, které by jinak musely být prováděny.

Rozhodnutí o volbě postupné nebo jednorázové, nebo nějak kombinované varianty, by mělo zastupitelstvo přijmout na svém prosincovém zasedání. V dalším textu se budu věnovat variantě jednorázové, kterou jsem začal promýšlet a zpracovávat na začátku léta.

„VELKÝ TŘESK“ 2012-2014

VELKÝ TŘESK V KOSTCE

- zvýšení daně z nemovitosti o 150% (koeficient 5), tj. příjem 7-7,5 mil. Kč ročně navíc
- rámcový bankovní úvěr na místní infrastrukturu ve výši až 90 mil. Kč, s předpokladem postupného čerpání v průběhu 2-3 let nebo v podobě 2-3 samostatných úvěrů
- rekonstrukce většiny nebo všech cca 16 km poškozených a prašných ulic (viz tabulka), s předpokládanou životností nejméně 15-20 let s minimální údržbou (pak bude potřeba nová vrchní vrstva asfaltu, nikoliv opět nákladná celková rekonstrukce)
- rozložení procesu rekonstrukcí do 2 -3 let a možná mezi několik stavebních firem
- sociální kompenzační program – zvýšení daně kompenzováno ohroženým skupinám
- částečná kompenzace pro občany spolufinancující letošní rekonstrukce dvou ulic

ČASOVÝ HARMONOGRAM:

- veřejná prezentace - 15. září 2011
- rozhodnutí o koeficientu daně na zastupitelstvu - 22. září 2011
- říjen/listopad – veřejná i interní diskuze, další odborná příprava
- listopad/prosinec – schválení záměru zastupitelstvem
- 1. čtvrtletí 2012 – projektová dokumentace, VŘ na banku i na stavební firmy
- rok 2012 – spuštění sociálního kompenzačního programu
- 2012-2014 – rekonstrukce místních komunikací v Černošicích, s postupným čerpáním úvěru v průběhu celé stavby (tj. nebude čerpáno 90 mil. Kč hned v prvním roce!)

2 hlavní principy „velkého třesku“

- **dodatečný výnos z daně = splátky úvěru**
- **výše úvěru = celkové náklady na rekonstrukce**

Vůči výchozímu rozpočtu města bude úvěr a celý záměr „rozpočtově neutrální“ - záměr má vlastní samostatné příjmy i výdaje a neovlivní stávající rozpočet města.

Následující tabulka uvádí, jaký úvěr může město přijmout, aby splátky v předem dané roční výši dosáhly maximálně výše dodatečných příjmů z daně. Údaj za lomítkem je roční splátka v r. 2014, kdy bude nejvyšší, pak už budou splátky klesat. Výpočet počítá s konstantní/zajištěnou sazbou 3,2% - to je relativně vysoký předpoklad. Jde o prvotní model na základě citlivostní analýzy zpracované Českou spořitelnou a.s., s níž byl záměr konzultován a jako „rozpočtově neutrální“ jí byl posouzen jako přijatelný.

Rozpočtovou neutralitou se myslí, že vedle stávajícího rozpočtu „A“ města (z něhož platíme cca 15 ročně na investice a dalšími 5 mil. Kč splácíme dluhy) by vznikl další a to vyrovnaný rozpočet „B“ se samostatnými příjmy (dodatečný výnos z daně) i výdaji (= splátky úvěru).

	Koeficient daně = 4	Koeficient daně = 5
Splatnost	Dodatečný výnos = cca 5 mil. Kč/rok	Dodatečný výnos = cca 7,5 mil. Kč/rok
12 let	45.000 tis. Kč / splátky 5.184 tis. Kč/rok	65.000 tis. Kč / splátky 7.487 tis. Kč/rok
15 let	50.000 tis. Kč / splátky 4.903 tis. Kč/rok	70.000 tis. Kč / splátky 6.865 tis. Kč/rok
20 let	60.000 tis. Kč / splátky 4.775 tis. Kč/rok	90.000 tis. Kč / splátky 7.316 tis. Kč/rok

Tabulka ukazuje, že např. při koeficientu 4 bychom měli dodatečný příjem cca 5 mil. Kč za rok. Tato částka by stačila na splácení např. 15letého úvěru na 50 mil. Kč nebo 20letého na 60 mil. Kč. Rozsah rekonstrukce by tedy při koeficientu 4 musel být snížen (některé ulice vypuštěny). Na částku 90 mil. Kč, která by umožnila realizovat celý potřebný rozsah rekonstrukcí (16 km, za předpokladu získání dotace 12 mil. Kč na rekonstrukci Komenského nebo využití jiných rezerv v propočtech nákladů) „dosáhneme“ s úvěrem na 20 let - jeho splátky by byly cca 7 milionů ročně; takový potřebný výnos z daně z nemovitosti zajistí pouze koeficient 5.

Věc nestojí tak, že okamžikem schválení v zastupitelstvu letos na konci roku navýšíme svoji zadluženost o 90 milionů korun. V prvním roce (2012) zrealizujeme např. třetinu potřebných investic a vyčerpáme jen tomu odpovídající prostředky z úvěru (tj. např. 30 mil. Kč). Před pokračováním znovu pečlivě vyhodnotíme ekonomické podmínky, plnění rozpočtu a rozpočtový výhled. Pokud bude vše podle předpokladů, vyčerpáme teprve ve druhém, resp. třetím roce zbytek prostředků a zrealizujeme zbytek investic. V současné době nejistých ekonomických vyhlídek tedy máme do finálního rozhodnutí ohledně celkového úvěrového zadlužení města ještě důležité dva roky času.

Dluh je samozřejmě finanční i psychologickou zátěží. Je ale třeba si uvědomit, že již dnes má naše město z hlediska komunikací (a to pouze těch vnitřních, průjezdních) materiální (infrastrukturální) dluh ve výši cca 105 mil. Kč, který každým rokem dalším zhoršováním jejich stavu samovolně rychle narůstá. Záměr „velkého třesku“ znamená přeměnit jej na dluh peněžní, zabránit tak jeho dalšímu narůstání a naopak jej postupně umořovat - tj. celkové zadlužení města snižovat.

Výhody „velkého třesku“ – jednorázové rekonstrukce komunikací z úvěru:

1. využití aktuálně nízkých cen stavebních prací
2. jednorázové řešení letitého problému města a důvodu nespokojenosti občanů
3. zlepšení životního prostředí ve městě (prašnost, hluk, bezpečnost)
4. úspora prostředků, které by v případě postupné rekonstrukce byly průběžně vydávány na opravy – na výtluky, na úpravy prašných ulic atd.
5. využití aktuálně příhodných poměrů na finančním trhu (nízké úroky)
6. zachování rozpočtové neutrality – celý záměr financován z *dodatečného* výnosu daně, tj. bez omezení stávající výše investičních prostředků na ostatní potřeby města
7. využití možných úspor z rozsahu – snížení ceny díky většímu objemu prací (předpoklad využití *elektronické aukce* pro dosažení nejlepších možných cen)
8. zajištění transparentní realizace – vše na internetu, objektivní výběrová řízení, hodnotící komise dle zájmu s účastí občanů atd.
9. uvolnění stávajícímu rozpočtu od tlaku na využití jeho zdrojů na rekonstrukci komunikací – tj. výhodnější výchozí pozice pro financování ostatních priorit města

Nevýhody a rizika záměru

1. nutnost získání dodatečných prostředků – zvýšení daně, tj. nepopulární a nepříjemný krok
2. možné finanční těžkosti některých skupin obyvatel
3. výrazné zvýšení úvěrového zatížení města
4. potenciální ztráta možnosti získat na některou ulici dotaci (už bude hotová)
5. riziko zbytečného kroku, pokud by ke zvýšení daně mělo dojít celorepublikově
6. ztráta možnosti motivovat občany k dobrovolné účasti na rekonstrukci své ulice
7. snížení naděje na zlepšení u obyvatel, jejichž ulice do záměru nebudou přímo zahrnuty
8. riziko zvýšení úrokových sazeb
9. ztráta „rezervy“ na řešení případných dalších strategických potřeb města (ztráta možnosti (pozdějšího) zvýšení daně a alokování dodatečných prostředků na jiné účely)

Komentáře a navrhovaný způsob ošetření některých nevýhod a rizik záměru:

Ad 1) Jestli máme shodu v tom, že jednou by ty ulice měly být opraveny, pak je výhodné to udělat jednorázově nyní. Ano, bohužel se na to skrze daň musíme sami složit.

Ad 2) Součástí celého záměru je zavedení příspěvků na *100% kompenzaci* zvýšení daně vybraných ohroženým skupinám obyvatel (plátcům daně).

Ad 3) „Rozpočtová neutralita“ znamená, že úvěrové zatížení běžného rozpočtu by se nezvýšilo. Nově vytvořený rozpočet pro „velký třesk“ by naopak umožnil zabránit dalšímu narůstání skrytého dluhu v naší infrastruktuře. Město nemusí využít celý úvěrový rámec 90 mil. Kč. Pokud dojde k výraznému zhoršení situace, můžeme záměr zredukovat. Naopak pokud nám stát začne posílat více peněz nebo vše postavíme levněji, můžeme čerpat jen část a/nebo úvěr splatit rychleji.

Ad 4) Toto riziko je nízké, kritéria dotací většina místních ulic nespĺňuje.

Ad 5) V případě celostátního zvýšení daně z nemovitosti zastupitelstvo posoudí možnost zpětné úpravy místního koeficientu tak, aby k dalšímu nárůstu zatížení občanů již nedošlo. Možnost změny zákona nevidím jako důvod odkladu potřebných investic.

Ad 6) Zvýšení daně z nemovitosti je v principu nucenou spoluúčastí všech občanů. Jakýkoliv obecný koncept spolufinancování by vyžadoval složité a nejednoznačné stanovení priority či výběru ulic, spoustu dohadování a administrativy, řadu praktických i morálních hledisek.

Ad 7) Součástí konceptu je, že prostředky, které má město na rekonstrukce ulic nyní (výše zmíněné cca 3-4 mil. Kč ročně) by se zčásti využily ke spolufinancovaným rekonstrukcím okrajových ulic (slepé/dojezdové úseky), které by do „velkého třesku“ nebyly zahrnuty.

Ad 8) Proti riziku růstu úrokových sazeb je možné se zajistit (mít fixní sazbu s využitím úrokového derivátu) nebo pojistit.

Ad 9) Strategické priority (viz úvod) nejsou přímo ohroženy, protože jejich financování se předpokládá z jiných zdrojů. Druhotné priority lze krýt z běžného rozpočtu města, který nebude případnou realizací „velkého třesku“ dotčen. Výhledově lze očekávat posílení rozpočtu města novelou zákonu o rozpočtovém určení daní (pokud k němu dojde, lze urychlit splátky úvěrů nebo snadněji financovat další priority). Přijetí „rozpočtově neutrálního“ úvěru na „velký třesk“ by nemělo ani ovlivnit možnost města přijmout v případě nouzové potřeby další úvěry vázané na výchozí rozpočet, stejně jako by je mohlo přijmout dnes.

Závěr: Bez zvýšení koeficientu daně z nemovitosti není město schopno zajistit dostatek finančních prostředků pro rekonstrukci svých místních komunikací. Dodatečný výnos z daně při zvýšení místního koeficientu na hodnotu 5 a přijetí dlouhodobého úvěru umožní městu vyřešit letitý problém rekonstrukce ulic v průběhu cca 2-3 let.



Filip Kořínek, starosta města Černošice
filip.korinek@mestocernosice.cz

P.S. Na webové stránce města v sekci Projekty a dotace – Strategické záměry – Rekonstrukce komunikací najdete podrobnější tabulku a mapu ulic zařazených do plánu rekonstrukce, prezentaci z veřejné prezentace v Clubu Kino a další materiály, včetně výsledků pasportizace.

17. září 2011

Zastupitelstvo dne 22. září 2011

- vydalo obecně závaznou vyhlášku, kterou se stanoví místní koeficient daně z nemovitosti na hodnotu 5 (proti letošnímu roku se daň zvýší o 150%)
- schválilo pravidla 100% kompenzace navýšení daně vybraným skupinám občanů
- zrušilo dosavadní dodatečné navýšení daně pro budovy používané pro podnikatelskou činnost (daň se jim zvýší ze 48 Kč/m² na 80 Kč/m², tj. o 67%)

Na jednání 1. prosince 2011 bude zastupitelstvo schvalovat způsob využití prostředků z dodatečného výnosu z daně z nemovitosti.