

Zápis č. 4/2019
z jednání finančního výboru ZMČ Praha 8 (FV ZMČ) dne 14.5. 2019

Přítomní členové: Mgr. Martin Cibulka
 Bc. Tomáš Bína
 Mgr. Jiří Derfl
 Doc. Ing. Bohumír Garlík, CSc.
 Alice Hamalová
 Mgr. Tomáš Pavlů, BD
 Tomáš Slabihoudek
 Bc. Michal Švarc

Omluven: Michal Fišer, MBA

Tajemnice: Ing. Iveta Židovská

Hosté: Ing. Bc. Jiří Eliáš
 Mgr. Blanka Polnická
 Bc. Pavla Řečtáčková
 Mgr. Bc. Saláková Lucie

Jednání zahájil a řídil předseda Martin Cibulka, uvedl návrh programu, který byl schválen jednomyslně.

1. Schválení zápisu č. 3/2019

<https://www.praha8.cz/Materialy-Financniho-vyboru>

Návrh usnesení: Schválení zápisu č. 3 tak, jak byl zveřejněn na web stránkách.

PRO 8 - PROTI 0 - ZDRŽELI SE 0

Návrh byl přijat jednomyslně.

2. Kontrola naplnění úkolů z jednání č. 3/2019

- Altány ZŠ Palmovka a ZŠ Šutka, zajistit podrobný rozpis, faktury (pí Židovská)
- Informace o počtu zaměstnanců Osmička pro rodinu (pí Židovská)
- Rozeslání osobních nákladů Osmička pro rodinu všem členům FV (pí Židovská)

Nikdo z přítomných nepožadoval dodatečné informace, úkoly splněny.

3. OSM pohledávky, přehled dlužníků, vysvětlení časového nesouladu, výše celkové dlužné částky za byty/NP, způsob kontroly, směrnice vztahující se k dané problematice.

Host: Ing. Bc. Eliáš Jiří – vedoucí OSM, Mgr. Bc. Lucie Saláková – vedoucí odd. pohledávek

P. Eliáš zpracoval přehlednou prezentaci týkající se pohledávek pro členy FV. Uvedl, jaké pohledávky evidují, jak s nimi pracují a důvody vzniku pohledávek. Odd. správy pohledávek bylo před 2-3 lety reorganizováno, a to i v souvislosti se vznikem společnosti OSMS, a.s. v roce 2016. Nyní tato správní firma spravuje 1200 bytů, které zůstaly po privatizaci a 359 nebytových prostor.

Shrnutí historie v počtu bytů viz tabulka níže. V poslední vlně privatizace, muselo bytové družstvo převzít pohledávky i případných dlužníků, pokud chtělo zprivatizovat byty v bytovém domě.

roky	počet bytů
1993	18 000
1999	10 500
2012	4 500
2019	1 200

Pohledávky OSM člení na tzv. staré a nové, z toho dále bytové a nebytové.

K evidenci pohledávek se využívá program IDES (dříve DES), nový systém umožnil zkrátit dobu, kdy se OSM dozvídá o neplacení nájemného o 1 měsíc. Celkem pohledávky činí 96 800 154 Kč (nájemné a služby s tím související). Momentálně je cca 2300 soudních sporů.

Pohledávky	Celkem v tis. Kč
Byty	63 993
NP*	32 807
	96 800

Jako důvody vzniku pohledávek v minulosti uvedl p. Eliáš skutečnost existence obrovského bytového fondu před privatizací a velké množství správních firem (až 11), před OSMS již pouze 2 a dále struktura dlužníků před povodněmi v roce 2002.

Aktuální dlužníci:

	počet dlužníků	pohledávka v Kč
byty	66	2 710 915
NP*	81	1 322 732
	147	4 033 647

Byla vedena diskuze, proč se OSM dozvídá o neplacení s tak velkým zpožděním. Důvodem je možnost platit nájem až do konce daného měsíce (dle platné smlouvy), většinou provedou platbu formou SIPO, tzn. nejdříve 2-3 měsíce poté co neplatí, se OSM dozvídá o této skutečnosti. Možnosti výpovědi se projednávají v bytové komisi a následně v RMC.

V současnosti při výši pohledávky 2,7 mil. Kč u bytů se jedná o cca 5,5 % nájemců, kteří neplatí. Dochází ke kontaktování (výzvy, telefonáty, bytová, sociální komise).

P. Derfl se dotázal, zda prodlení se zjištěním pohledávek je způsobeno tím, že nájemci využívají platbu SIPO. P. Eliáš vysvětlil, že ve starších nájemních smlouvách je možnost zaplatit nájem ke konci platebního měsíce + SIPO, což vede k prodlení o 1-2 měsíce.

P. Pavlů se dotázal p. Eliáše, zda je možné obdržet prezentaci. P. Eliáš sdělil, že ano, pouze pro potřeby členů FV, pokud bude tedy požádán, prezentaci zašle. Dále se dotázal, jak má chápat, že dluhy ve výši cca 92 mil. Kč jsou „staré“ a zda je MČ odepíše najednou.

P. Eliáš promítl koláčový graf ukončených pohledávek v roce 2018 a zmínil trend insolvence. Pohledávky je možné zastavit pro nedobytnost, nemajetnost, běží exekuce 8-9 let, nebo sám dlužník dá návrh na insolveni, pak do 5 let musí zaplatit 30% dluhu.

Nyní má OSM možnost odepisovat pohledávky do výše 20 tis. Kč, RMČ do výše 100 tis. Kč a pak je odepisování již v pravomoci ZMČ.

V roce 2018 odepsal OSM dluh v případě pohledávek vyšších 10 tis. Kč, resp. 20 tis. Kč v případě privatizace u 39 dlužníků v celkové výši 3 520 tis. Kč.

Dále byla vedena diskuze o navýšení nájemného, jež bylo schváleno RMČ.

P. Slabihoudek zmínil i možnost prodat pohledávky.

Pí Hamalová se dotázala, z čeho je složena výše pohledávek. P. Eliáš potvrdil, že jde pouze o nájemné a služby s tím související (není tam úrok z prodlení či platba za exekuci).

P. Slabihoudek poděkoval p. Eliášovi za přehlednou prezentaci. Byl zmíněn výnos z bytů ve výši 35 mil. Kč a z NP ve výši 40 mil. Kč.

Dále byla vedena diskuze k poliklinice Mazurská, kde nájemci platí nízký nájem ve srovnání s jinými poliklinikami. P. Slabihoudek uvedl, že byla provedena analýza nájmů poliklinik a že má na starosti provést navýšení nájmů u nájemců NP Mazurská. V této souvislosti p. Pavlů uvedl, že je možné předložit tento návrh na zvýšení nájemného NP Mazurská na FV, návrh na bod jednání pro FV „analýza poliklinik, srovnání s Mazurskou“.

P. Slabihoudek uvedl, že zvyšování nájemného je nutné provádět postupně, aby docházelo k akceptaci ze strany nájemníků.

P. Derfl se zeptal v souvislosti se zvyšováním nájemného, zda má OSM nějaký plán, pokud očekává problémy. P. Slabihoudek uvedl, že bytová komise doporučila zvýšit nájemné a RMČ schválila v usnesení. Nájem se zvýší v 3Q 2019 o 20 % u nájemníků, jež mají smlouvy na dobu neurčitou, jedná se o cca 700 nájemců, v ½ června budou odcházet první dopisy s informací o navýšení nájemného. Byli vynecháni senioři, domy s pečovatelskou službou apod.

P. Slabihoudek podotkl, že jsou pouze tři možnosti při práci s pohledávkami, a to 1) návrh do ZMC na odpis, 2) po balících pohledávky prodat nebo 3) postupovat dál v odepisování jako doposud.

Padl dotaz na náklady na vymáhání. P. Eliáš uvedl, že vymáhání má na starosti OSMS, OSM má smlouvu s exekutorem na P8. Pí Hamalová se dotázala na časový rámec, zda lze říci, kolik času stráví v odd. pohledávek se starými a kolik s novými pohledávkami. P. Eliáš i pí Saláková uvedli, že to nelze vůbec odhadnout, že každá pohledávka se posuzuje rozdílně, nelze to uchopit obecně, není možno tedy tento dotaz ze strany OSM zodpovědět.

P. Derfl zmínil, že by bylo vhodné za ½ roku zhodnotit vývoj pohledávek, jaký nastal posun. P. Cibulka uvedl, že ½ rok je příliš krátká doba, p. Eliáš se také přiklání k většímu časovému horizontu, tzn. zhodnocení za rok. P. Eliáš dále sdělil, že nyní má pí Saláková za úkol připravovat přehledy o pohledávkách. Pí Hamalová se dotázala, jaké filtry umožňuje systém IDOS. P. Eliáš sdělil, že to lze naprogramovat podle požadavku, nyní neví konkrétně.

Další dotazy nebyly, p. Cibulka poděkoval p. Eliášovi a pí Salákové z OSM.

4. Materiál k návrhu schválení Závěrečného účtu za rok 2018

- Podklady zaslány členům FV elektronicky

Pí Řečtáčková uvedla návrh ZÚ za rok 2018. Pí Židovská otvírala na PC přílohy k návrhu ZÚ.

P. Pavlů se dotázal na výdaje zimní údržba cest. Byla otevřena příslušná příloha, kap. 02, výše skutečného čerpání byla 2 458 tis. Kč, krátká diskuze k množství sněhu v roce 2018. Pí Hamalová zmínila výši překročení schváleného rozpočtu, resp. výši schodku a finanční

důsledky a odpovědnost minulé RMČ za finance MČ v rámci svých kompetencí svěřených ZMČ. P. Garlík uvedl, že neměl v gesci, nemůže se vyjádřit.

Pí Řečtáčková uvedla, že magistrátní auditory v rámci přezkumu hospodaření za rok 2018 zajímali zejména dotace, proplácení faktur, následovala hloubková kontrola účetnictví. V příloze č. 15 je návrh opatření k nápravě chyb, což schválí ZMČ dne 12.6., následně musí být informován MHMP. Pí Židovská sdělila, že není možné, aby v návrhu opatření byla dána zodpovědnost za vyřešení problému hlavní účetní EO, neboť je dlouhodobě nemocná, nebyla přítomna auditu, nemohla se tedy k němu vyjádřit a není ani v její pravomoci a kompetenci toto zajistit. Pí Židovská uvedla, že také nebyla přítomna auditu, tzn. neví, co konkrétně se auditorům nezdálo při prověřování faktur. Pí Řečtáčková sdělila, že odpovědnost hlavní účetní bude změněna na odpovědnost vedoucí EO. P. Slabihoudek sdělil, že Ing. Javornická neměla žádné další připomínky k předloženým podkladům k dotaci týkající se dostavby Nové Palmovky, proto není jasné, jaké podklady magistrátní kontroloři nyní vyžadují. P. Slabihoudek nabídl pí Řečtáčkové, aby za ním přišla a dořešily se případné požadavky na podklady. Pí Židovská zmínila, že by odpovědnost v tomto bodě měla být dána na vedoucí OSM ve spolupráci s vedoucí EO.

P. Cibulka vyzval členy FV, jestli ještě mají další dotazy k ZÚ. Pí Hamalová se dotázala, zda se FV bude překládat naplnění návrhu opatření. Pí Židovská vysvětlila na dokumentu Závěrečná zpráva z přezkumu hospodaření za rok 2018, jakým způsobem probíhají dílčí kontroly (3x ročně – září, přelom leden/únor, duben) a jakým způsobem je provedena kontrola chyb/nedostatku (označení „Napraveno“). Členové se sjednotili s tím, že v září po 1. dílčím přezkumu bude na FV jako bod jednání kontrola nápravy chyb/opatření.

Návrh usnesení: FV doporučuje RMČ/ZMČ materiál ke schválení.

PRO 5 - PROTI 0 - ZDRŽELI SE 3 (pí Hamalová)

Návrh byl přijat.

Úkoly:

1. Pí Židovská vyhotoví zápis č. 4 max. do 2 dnů od konání FV a členové FV budou moci do 5 pracovních dnů zaslat připomínky. Následně bude zápis zveřejněn na www.praha8.cz.
2. Na zářijovém/říjnovém jednání FV kontrola naplnění opatření k nápravě chyb a nedostatků v souvislosti se ZÚ 2018 (pí Židovská zajistí začlenění bodu jednání a jako podklad zápis z 1. dílčího přezkumu za rok 2019).
3. Začlenění bodu „Analýza poliklinik a srovnání s Mazurskou“ na dalším zasedání FV (pí Židovská zajistí podklady od OSM).

Termín konání dalšího FV je úterý 25.6.2019 v 15 h.

Předseda FV ZMČ: Mgr. Martin Cibulka

Zapsala: Ing. Iveta Židovská